



22, Grand'Place  
62000 ARRAS  
Tel. 03 20 91 65 79

40, Rue Pasteur  
59110 LA MADELEINE (Cabinet secondaire)  
Tel. 03 20 91 65 79

[secretariat@avocats-wibault.fr](mailto:secretariat@avocats-wibault.fr)

**Affaire : Maître Sébastien DEPREUX ès-qualité de Liquidateur Judiciaire de la SARL JPB PROMOTION- (BOURG-CHARENTE)  
Tribunal Judiciaire d'Angoulême - JEX**

## CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE

### Audience d'adjudication : MERCREDI 19 MAI 2021 à 9h30

1) Les biens immobiliers en pleine propriété sis à BOURG-CHARENTE (Charente) cadastré :

SECTION	NUMERO	LIEUDIT	CONTENANCE
AM	85	LOGIS DE CRESSE	0ha22a10ca
AM	189	LOGIS DE CRESSE	9ha45a16ca
AM	192	LOGIS DE CRESSE	0ha01a61ca
AM	194	LOGIS DE CRESSE	0ha59a51ca
AM	199	LOGIS DE CRESSE	10ha22a74ca

Etant précisé, que :

- la parcelle AM 189 provient de la division de la parcelle AM 160 en AM 189 à 190,
- la parcelle AM 192 provient de la division de la parcelle AM 86 en AM 191 à 192,
- la parcelle AM 194 provient de la division de la parcelle AM 84 en AM 193 à 195,
- la parcelle AM 199 provient de la division de la parcelle AM 167 en AM 198 à 199.

Ces divisions sont contenues dans l'acte de vente reçu par Maître LAURENT Jean, Notaire à COGNAC, en date du 27 mai 2005, publié au service de publicité foncière d'Angoulême 3, le 01 juin 2005, sous la référence d'enlissement 1604P03 2005P1454.

2) La moitié indivise des biens immobiliers sis à BOURG-CHARENTE (Charente), à usage de passage cadastré :

SECTION	NUMERO	LIEUDIT	CONTENANCE
AM	195	LOGIS DE CRESSE	0ha22a10ca
AM	197	LOGIS DE CRESSE	9ha45a16ca
AM	198	LOGIS DE CRESSE	0ha01a61ca

**Etant précisé**, que les parcelles :

- AM 195 provient de la division de la parcelle AM 84 en AM 193 à 195 ;
- AM 197 provient de la division de la parcelle AM 83 en AM 196 à 197 ;
- AM 198 provient de la division de la parcelle AM 167 en AM 198 à 190.

Ces divisions sont contenues dans l'acte de vente reçu par Maître LAURENT Jean, Notaire à COGNAC, en date du 27 mai 2005, publié au service de publicité foncière d'Angoulême 3, le 01 juin 2005, sous la référence d'enlissement 1604P03 2005P1454.

**Propriété de :**

**La SARL JPB PROMOTION** dont le siège social est à 149, rue Saint Honoré – 750001 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS et de LILLE-METROPOLE sous le numéro d'identification 478 122 500.

**A LA DEMANDE DE :**

**La SELURL DEPREUX Sébastien**, Mandataire Judiciaire, ayant étude à WASQUEHAL – Centre Molinel-Ave de la Marne, Allée de la Marque, représentée par Maître Sébastien DEPREUX, agissant en qualité de liquidateur judiciaire de la SARL JPB PROMOTION dont le siège social est à 149, rue Saint Honoré – 750001 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS et de LILLE-METROPOLE sous le numéro d'identification 478 122 500.

Nommé à cette fonction suivant décision rendue par le Tribunal de commerce de LILLE-METROPOLE en date du 05 septembre 2013.

Ayant pour Avocat la **SELARL WIBAULT-AVOCAT**, représentée par **Maître François-Xavier WIBAULT**, Avocat inscrit au barreau d'Arras, domicilié en cette qualité au 22, Grand'Place – 62000 ARRAS.

Et pour Avocat constitué **Maître Etienne RECOULES**, Avocat au Barreau d'ANGOULÊME, domicilié en cette qualité au 14, rue de Lavalette, CS 52315 – 16023 ANGOULÊME CEDEX qui se constitue et continuera d'occuper pour elle sur le présent acte et ses suites.

## CHAPITRE I : DISPOSITIONS PARTICULIERES

### ENONCIATIONS LIMINAIRES

Par jugement en date du 05 septembre 2013, le Tribunal de Commerce de LILLE METROPOLE a prononcé la liquidation judiciaire à l'encontre de la SARL JPB PROMOTION.

Il dépend de l'actif de la liquidation judiciaire de ladite société, les biens immobiliers suivants :

**1) Les biens immobiliers en pleine propriété sis à BOURG-CHARENTE (Charente) –cadastré :**

SECTION	NUMERO	LIEUDIT	CONTENANCE
AM	85	LOGIS DE CRESSE	0ha22a10ca
AM	189	LOGIS DE CRESSE	9ha45a16ca
AM	192	LOGIS DE CRESSE	0ha01a61ca
AM	194	LOGIS DE CRESSE	0ha59a51ca
AM	199	LOGIS DE CRESSE	10ha22a74ca

**Etant précisé, que :**

- la parcelle AM 189 provient de la division de la parcelle AM 160 en AM 189 à 190,
- la parcelle AM 192 provient de la division de la parcelle AM 86 en AM 191 à 192,
- la parcelle AM 194 provient de la division de la parcelle AM 84 en AM 193 à 195,
- la parcelle AM 199 provient de la division de la parcelle AM 167 en AM 198 à 199.

Ces divisions sont contenues dans l'acte de vente reçu par Maître LAURENT Jean, Notaire à COGNAC, en date du 27 mai 2005, publié au service de publicité foncière d'Angoulême 3, le 01 juin 2005, sous la référence d'enlissement 1604P03 2005P1454.

**2) La moitié indivise des biens immobiliers sis à BOURG-CHARENTE (Charente), à usage de passage cadastré :**

SECTION	NUMERO	LIEUDIT	CONTENANCE
AM	195	LOGIS DE CRESSE	0ha22a10ca
AM	197	LOGIS DE CRESSE	9ha45a16ca
AM	198	LOGIS DE CRESSE	0ha01a61ca

**Etant précisé, que les parcelles :**

- AM 195 provient de la division de la parcelle AM 84 en AM 193 à 195 ;
- AM 197 provient de la division de la parcelle AM 83 en AM 196 à 197 ;
- AM 198 provient de la division de la parcelle AM 167 en AM 198 à 190.

Ces divisions sont contenues dans l'acte de vente reçu par Maître LAURENT Jean, Notaire à COGNAC, en date du 27 mai 2005, publié au service de publicité foncière d'Angoulême 3, le 01 juin 2005, sous la référence d'enlissement 1604P03 2005P1454.

Saisi le 28 janvier 2020 par la SELURL DEPREUX Sébastien d'une requête aux fins d'être autorisé à poursuivre la vente suivant les formes prescrites en matière de saisie immobilière des biens sus-désignés, par ordonnance en date du 10 juillet 2020, Monsieur le Juge-commissaire à la liquidation judiciaire de la SARL JPB PROMOTION autorisait la SELURL SEBASTIEN DEPREUX à poursuivre la vente en la forme des saisies-immobilières et à la barre du Tribunal Judiciaire d'ANGOULÊME, dudit bien immobilier, sur la mise à prix de 10.000,00 € (Dix mille euros) avec faculté de baisse du quart à défaut d'enchère, puis du tiers en cas de nouvelle carence d'enchère, sur la mise à prix d'origine.

L'ordonnance en date du 10 juillet 2020 a été dûment notifiée et a été publiée au service de la publicité foncière de AGOULÊME 3, le 22 décembre 2020, volume 2020P numéro 10155.

### **Sont annexés au présent cahier des conditions de vente :**

- Copie de la requête et de l'ordonnance rendue le 10 juillet 2020,
- Copie de l'état hypothécaire hors formalités en date du 30 octobre 2018,
- Copie de l'état hypothécaire sur formalités en date du 23 décembre 2020.

### **DESCRIPTION ET OCCUPATION**

Un procès-verbal descriptif a été dressé le 27 janvier 2021 par la SELAS Alexandre & Associés, Huissier de Justice associé à ANGOULÊME, intégralement annexés au présent cahier des conditions de vente., auquel tout amateur et l'adjudicataire pourront se référer.

### **PARCELLE N°194 – BÂTIMENT ACTION SOCIALE FORCES ARMEES**

#### *Aile gauche du bâtiment*

Il s'agit d'un bâtiment dont les accès ne sont pas fermés.

La façade avant du bâtiment se prolonge par deux ailes de part et d'autre de dimensions identiques.

L'intégralité du bâtiment est recouvert d'une toiture en tuiles romaines brunes avec à certains endroits de la mousse verte et quelques dégradations. La toiture présente des irrégularités notamment au niveau des tuiles faîtières.

⇒ Façade avant

Elle est composée d'une porte en bois avec double vantail, deux fenêtres plein cintre en bois de chaque côté de la porte ainsi que d'une fenêtre œil de boeuf au-dessus de la porte.

Sur la partie supérieure de la façade les débords de toits sont d'environ 50 cm, en correct du côté gauche.

Autour des ouvertures et aux angles, il existe des pierres de taille de couleur rouge avec présence de morceaux de crépis.

⇒ Pignon droit

Il est composé au rez-de-chaussée de deux fenêtres plein cintre en bois avec des volets pliants métalliques.

Aux angles, du bâtiment et autour des fenêtres il existe des pierres de taille de couleur rouge.

La partie supérieure du pignon est aussi composée de débords de toits s d'environ 50 cm, ornés de fraises de toit noircies.

Au premier étage, deux fenêtres plein cintre sans volet.

Sur la partie à l'extrême gauche du bâtiment, une porte en bois grisâtre fait communiquer l'aile droite avec le bâtiment central de l'ensemble.

⇒ Pignon gauche

Il est composé de quatre fenêtres avec volets pliants métalliques, dont le vitrage est abimé.

L'ensemble du pignon est en meilleur état que le pignon droit. Absence de pierres de taille autour des fenêtres.

❖ **PIECE N°1**

La pièce sert de stockage de matériel divers et varié. Le sol est un béton brut, traces de fuite d'eau au milieu de la pièce, murs effrités.

Le plafond laisse apparaître les charpentes ainsi que les poutres qui supportent l'étage supérieur

❖ **PIECE N°2**

Cette partie est détériorée. Le sol est en béton brut, les murs sont effrités, le plafond présente une perforation importante qui traverse la moitié de la pièce. Là encore du matériel est stocké.

❖ **PIECE N°3**

Petite pièce dont les murs sont quasi bruts contenant divers mobiliers extérieurs de jardin. Importantes perforations au plafond.

A gauche de la pièce le carrelage est intact, bien que dégradé. Les murs sont effrités et le plafond contient également une perforation laissant apparaître l'étage supérieur. Présence de tables, miroirs, poutres.

Au fond de la pièce se trouve un chambranle de porte en métal qui donne sur la montée à l'étage. Les constatations à l'étage ne peuvent être réalisées faute d'accès.

#### ❖ PARTIE ARRIERE DE L'AILE GAUCHE

Elle est accessible depuis le préau gauche reliant l'aile gauche au bâtiment central. On y accède par une porte en bois.

Il s'agit d'une cour donnant sur des cabinets d'aisances et un escalier permettant l'accès à l'étage du bâtiment.

Dans cette montée, les murs sont effrités.

#### ❖ PIECE N°4

Pièce délabrée sous les toits. Le sol est en parquet avec sur le mur droit d'accès une porte d'accès en bois.

Sur le mur du fond présence d'un lavabo et d'un bidet.

### *Bâtiment principal*

#### ⇒ Façade avant

Elle est agrémentée d'un toit à quatre pentes, surélevé d'un lanterneau.

La façade est composée de deux fenêtres plein cintre avec volets pliants métalliques, le contour des fenêtres est composé de pierres apparentes.

#### ⇒ Pignon droit

Il y a un abri ouvert sur l'extérieur qui est recouvert par un toit en taule maintenu par une structure métallique. Les taules sont anciennes et usagées

#### ⇒ Pignon gauche

Il est composé d'un abri ouvert sur l'extérieur qui est recouvert par un toit en taule maintenu par une structure métallique. Il y a une porte en bois permettant d'accéder à l'arrière de l'aile droite.

#### ⇒ Façade arrière

Présence de lierres sur l'ensemble de la surface et sur les tuiles romanes.

## ❖ PREAU GAUCHE

Cet abri est composé de trois pans de murs en pierre blanche et d'un sol en béton brut. Le toit est en tôles ondulées. Une porte en bois se trouve sur le mur gauche permettant l'accès à la partie intérieure du bâtiment principal.

## ❖ PIECE

Pièce rectangulaire dont le sol est en béton. Au plafond, plusieurs perforations laissant entrevoir l'étage supérieur. Trous dans la toiture. Matériel stocké dans cette pièce.

## ❖ PREAU DROIT

Même composition que l'abri côté gauche avec de fortes traces d'humidité et de moisissure le long du mur. Matériel de jardin stocké dans cette pièce.

### *Aile droite du bâtiment*

#### ⇒ Façade avant

La façade est composée au rez-de-chaussée d'une fenêtre plein cintre avec au-dessus une autre fenêtre œil de boeuf.

Présence de deux emplacements de fenêtres de part et d'autre de la fenêtre centrale, lesquels emplacements sont murés.

Les frises de toit sont intactes.

#### ⇒ Pignon droit

Il est composé au rez-de-chaussée de six fenêtres rectangulaires avec des volets pliants métalliques.

#### ⇒ Pignon gauche

Au rez-de-chaussée sur la partie gauche, deux fenêtres plein cintre avec volets pliants métalliques abimés, entourées de pierres apparentes. Dans la continuité se trouve une porte en bois avec double vantail.

Sur la partie droite, une fenêtre plein cintre avec son volet pliant métallique et un vitrage brisé.

A l'étage, deux fenêtres en bois plein cintre où les frises de toit sont intactes. Sur le reste du pignon, les frises sont fragmentées.

#### ⇒ Façade arrière

Derrière l'aile droite, cinq toilettes dits turcs, hors d'usage et sans porte. Une pièce collée à l'arrière de l'aile avec une porte d'accès en bois, vitrage brisé.

L'arrière de ce décroché est composé de lattes de bois en état. Crépi sur le mur.

Cette aile droite n'est composée d'une seule et unique pièce où du matériel est stocké.

Le sol est en béton brut, les quatre murs sont blancs et effrités.

L'intégralité du plafond est composé du plancher du premier étage ainsi que de poutres peintes. Traces d'infiltration et de perforations.

## **PARCELLE N°194 – BÂTIMENT INDEPENDANT**

*Cette parcelle est inoccupée mai sert de lieu de stockage*

⇒ Façade avant

Il s'agit d'un bâtiment plain-pied composé de trois parties avec un toit à deux pentes en partie centrale, trous portes fenêtres avec imposte sur la partie supérieure. La toiture est composée de tuiles romanes brunes avec de la mousse à certains endroits.

La partie droite des débords de toit et la gouttière sont abîmées ou inexistantes.

⇒ Pignon droit

Au centre, petite ouverture vitrée avec des fissures qui traversent le mur. Les débords du toit sont abîmés voire effrités à certains endroits. Mur en pierre et aux angles du bâtiment, présence de pierre de taille.

⇒ Pignon gauche

Une fenêtre huit carreaux avec imposte au-dessus. Le crépi n'est pas identique au pignon droit.

⇒ Façade arrière

Elle est en mauvais état avec présence de lierre et la partie supérieure du mur est abîmée.

La partie droite de ce mur est recouverte de toute ou partie de lierre ne permettant pas d'avoir une visibilité sur l'état de la toiture.

⇒ Extérieurs

De l'herbe est présente sur toute la parcelle. Présence de quelques arbres.

### **❖ PIÈCE**

Dans la partie droite et centrale de ce bâtiment du matériel, du mobilier sont stockés. Les murs sont peints en blanc mais sont défraichis.

Face à l'accès à droite, importante perforation du plafond. Traces de moisissures. L'intégralité du plafond est recouvert de traces grisâtres et verdâtres d'humidité.



Dans la partie gauche, les murs sont divisés en deux.

Sur le mur face d'accès, effondrement de la toiture. Présence d'importante trace d'humidité et d'un trou important dans la toiture.

## PARCELLE N°192

*Cette parcelle est occupée par les espaces verts de la maison de retraite.*

⇒ Façade avant

Il s'agit d'un bâtiment rectangulaire contenant trois entrées avec portail en fer blanc avec renfort en partie basse à double vantail sur les entrées gauche et centrale. La partie droite est refermée par une porte en acier.

Cette façade est composée de pierres de taille. Le soubassement est en crépi. La toiture est recouverte de tuiles romanes brunes en bon état. La gouttière est intacte de même que celle qui longe le côté droit.

⇒ Pignon droit

Même structure que la façade avant. Du lierre en partie gauche.

⇒ Façade arrière

Elle donne sur la parcelle n°191 et se trouve au sein de cette parcelle. Elle est revêtue d'une peinture jaune et de végétation, sans aucune ouverture.

Les gouttières et les débords sont en état.

⇒ Pignon gauche

Il est composé d'une porte d'entrée et deux fenêtres. A l'étage la fenêtre est murée

### ❖ **PARTIE DROITE ET CENTRALE**

Il s'agit d'un ensemble formant une seule et unique pièce avec deux entrées. De nombreux matériaux divers et variés de bricolage y sont stockés.

Au plafond, deux puits de lumière. Les murs sont peints de même que le plafond. Les peintures se décollent.

### ❖ **PARTIE GAUCHE**

Elle est utilisée en guise d'annexe au bureau des agents d'entretien. Les murs sont recouverts de peinture blanche effritée avec sur la partie gauche, une porte murée.

Au plafond, un puit de lumière. Présence d'un bureau d'appoint, un atelier de bricolage, un vestiaire et divers meubles.

### **PARCELLE N°85**

Il s'agit d'un ensemble arboré, laissée à l'état sauvage et bordée par la Charente.

### **PARCELLE N°189**

Cette parcelle correspond au jardin de la maison de retraite « Le Logis de Cresse ». Il s'agit d'un espace arboré et entretenu, avec des arbustes et arbre. L'espace est aménagé avec des chemins de promenade et des bancs.

### **PARCELLE N°199**

Cette parcelle correspond à une forêt composée d'arbres divers et variés.

### **USAGE DE PASSAGE INDIVIS N°195 ET 197**

Pour avoir accès aux parcelles 194,192 et 189, il faut emprunteur les parcelles n°195 et 197 qui correspond à un chemin blanc.

### **USAGE DE PASSAGE INDIVIS N°198**

Pour avoir accès à la parcelle n°199 mais aussi 194,192, 85 et 189, il faut emprunteur la parcelle n°198 dont l'accès se fait depuis la route principale par un portail défoncé.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de cette occupation et de toute autre occupation qui pourrait se révéler lors de l'adjudication ou de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exercer aucun recours que ce soit contre le poursuivant, ni prétendre à indemnisation ou réduction du prix d'adjudication.

La désignation des biens immobiliers qui précède est donnée par l'Avocat poursuivant d'après les renseignements recueillis dans le procès-verbal de description ne saurait en aucun cas engager sa responsabilité.

Les adjudicataires éventuels devront, faire leur affaire personnelle des conditions d'occupation mentionnées audit procès-verbal de description.

En conséquence, aucun recours de ces chefs ne pourra être exercé à l'encontre du poursuivant, ni à l'encontre de leur Avocat, rédacteur du présent cahier des charges et conditions de vente.

## CADASTRE

Ce bien figure à la matrice cadastrale de la commune de BOURG-CHARENTE sous la relation suivante :

❖ Les biens immobiliers en pleine propriété sis à BOURG-CHARENTE (Charente) :

SECTION	NUMERO	LIEUDIT	CONTENANCE
AM	85	LOGIS DE CRESSE	0ha22a10ca
AM	189	LOGIS DE CRESSE	9ha45a16ca
AM	192	LOGIS DE CRESSE	0ha01a61ca
AM	194	LOGIS DE CRESSE	0ha59a51ca
AM	199	LOGIS DE CRESSE	10ha22a74ca

La moitié indivise des biens immobiliers sis à BOURG-CHARENTE (Charente), à usage de passage cadastré :

SECTION	NUMERO	LIEUDIT	CONTENANCE
AM	195	LOGIS DE CRESSE	0ha22a10ca
AM	197	LOGIS DE CRESSE	9ha45a16ca
AM	198	LOGIS DE CRESSE	0ha01a61ca

## ORIGINE DE PROPRIETE

Le poursuivant déclare que l'adjudication ne transmet à l'adjudicataire d'autres droits à la propriété que ceux appartenant aux saisis.

A titre de simples informations, sont fournis les renseignements ci-après et ce sans pouvoir engager la responsabilité du poursuivant ou de son conseil.

L'immeuble est la propriété de la SARL JPB PROMOTION, suivant acte reçu par Maître Dominique POISSONNIER, Notaire à VALENCIENNES, en date du 04 décembre 2008, publié au service de la publicité foncière d'Angoulême 3 le 09 janvier 2009 sous la référence d'enlissement 1604P03 2009P42, et d'une attestation rectificative valant reprise pour ordre en date du 05 février 2009 publiée le 11 février 2009 sous la référence d'enlissement 1604P03 2009P345.

## ETAT DES INSCRIPTIONS GREVANT L'IMMEUBLE

De l'état hypothécaire hors formalités du 30 octobre 2019 et des états hypothécaires sur formalités du 23 décembre 2020 il en ressort que l'immeuble est grevé des inscriptions suivantes :

a) **SERVICE DES IMPÔTS DES ENTREPRISES DE ROUBAIX NORD** au domicile élu dans l'inscription de l'hypothèque légale prise au Service de Publicité d'ANGOULÊME 3, le 09 juillet 2010 sous la référence 1604P03 2010V524 et d'un bordereau rectificatif valant reprise pour ordre publié le 01 octobre 2010 sous la référence 1604P03 2010V799 à l'encontre de la SARL JPBP ROMOTION susnommée, en ses bureaux, sis 35, avenue Charles Fournier - 59300 ROUBAIX.

b) **SERVICE DES IMPÔTS DES ENTREPRISES DE ROUBAIX NORD** au domicile élu dans l'inscription de l'hypothèque légale prise au Service de Publicité d'ANGOULÊME 3, le 02 novembre 2011 sous la référence 1604P03 2011V1010 et d'une correction de formalité publiée le 04 mars 2013, sous la référence 1604P03 2013D875 , renouvelée le 24 septembre 2020 volume 2020V02061 à l'encontre de la SARL JPBP ROMOTION susnommée, en ses bureaux, sis 35, avenue Charles Fournier - 59300 ROUBAIX.

c) **PÔLE DE RECOUVREMENT DE LILLE NORD** au domicile élu dans l'inscription de l'hypothèque légale prise au Service de Publicité d'ANGOULÊME 3, le 12 novembre 2012 sous la référence 1604P03 2012V1096 à l'encontre de la SARL JPBP ROMOTION susnommée, en ses bureaux, sis 175, rue Gustave Delory - 59000 LILLE.

d) **SERVICE DES IMPÔTS DES PARTICULIERS DE COGNAC** au domicile élu dans l'inscription de l'hypothèque légale prise au Service de Publicité d'ANGOULÊME 3, le 03 mai 2019 sous la référence 1604P03 2019V413 à l'encontre de la SARL JPBP ROMOTION susnommée, en ses bureaux, sis 11, rue de Pons - 16100 COGNAC.

## **TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE**

Indépendamment du paiement, en sus du prix d'adjudication et des frais préalables à la vente de l'immeuble adjudgé, l'acquéreur devra éventuellement faire son affaire personnelle du règlement de la taxe à la valeur ajoutée exigible en vertu de l'article 27 de la Loi du 15 mars 1963, à raison de l'adjudication et au cas où celle-ci s'y trouverait soumise.

Il devra, dans ce dernier cas, souscrire à cet effet dans le mois de ladite adjudication, la déclaration prévue à l'article 14 du Décret 63-674 du 09 juillet 1963.

## **PRIVILEGE DU TRESOR**

Sont littéralement retranscrits ci-après, les dispositions de l'art. 1920 du Code général des impôts.

1. Le privilège du Trésor en matière de contributions directes et taxes assimilées s'exerce avant tout autre sur les meubles et effets mobiliers appartenant aux redevables en quelque lieu qu'ils se trouvent. Ce privilège s'exerce, lorsqu'il n'existe pas d'hypothèques conventionnelles, sur tout le matériel servant à l'exploitation d'un établissement commercial, même lorsque ce matériel est réputé immeuble par application des dispositions de l'article 524-1 du Code civil.
2. Le privilège établi au 1 s'exerce en outre :
  - 1° Pour la fraction de l'impôt sur les sociétés due à raison des revenus d'un immeuble, sur les récoltes, fruits, loyers et revenus de cet immeuble ;

2° Pour la taxe foncière sur les récoltes, fruits, loyers et revenus des biens immeubles sujets à la contribution.

3. Le privilège institué par les 1 et 2 peut être exercé pour le recouvrement des versements qui doivent être effectués par des contribuables en exécution de l'article 1664 avant la mise en recouvrement des rôles dans lesquels seront comprises les impositions en l'acquit desquelles les versements seront imputés et dès l'exigibilité desdits versements.
4. Le privilège institué par le 1 peut être exercé pour le recouvrement des acomptes qui doivent être versés en l'acquit de l'impôt sur les sociétés dans les conditions prévues par l'article 1668.
5. Le privilège peut être exercé pour le recouvrement de l'imposition forfaitaire annuelle des sociétés instituées par l'article 233 septies.

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de l'exercice éventuel de ce privilège par l'administration fiscale au titre des taxes qui pourraient rester dues par l'ancien propriétaire, et à son encontre, sans aucun recours contre la partie poursuivante ni son conseil, ni pouvoir prétendre à une indemnisation du prix.

## **MONTANT DES ENCHERES**

Les enchères doivent être portées par le ministère d'un Avocat inscrit au Barreau d'ANGOULÊME.

Chaque enchère doit être portée pour un montant minimum de DEUX CENTS EUROS (200,00 €), sauf décision contraire de Monsieur le Juge de l'exécution assurant l'audience des ventes.

## **LOGEMENT DECENT**

L'adjudicataire, prenant l'immeuble dans l'état où il se trouve, sans pouvoir exercer quelque recours que ce soit, ni prétendre à garantie, fera son affaire personnelle de la mise en conformité des locaux et des équipements, comme de l'exécution de tous travaux nécessaires pour répondre, en cas de location d'une partie à usage d'habitation, à la notion de logement décent, ne laissant pas apparaître des risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, et doté d'éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation, le tout conformément aux dispositions de l'article 06 de la Loi du 06 juillet 1989 sur les rapports locatifs.

Suit le cahier des charges des conditions générales de la vente

## **Chapitre II : Dispositions générales**

### **ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE**

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles L. 642-18 et suivants et les articles R. 642-22 et suivants du code de commerce.

## **ARTICLE 2 – ÉTAT DE L'IMMEUBLE**

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant ou le débiteur pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

En vertu des dispositions de l'article 1649 du Code civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés.

L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit.

## **ARTICLE 3 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS**

L'acquéreur fera son affaire personnelle, pour le temps qui restera à courir, des baux régulièrement conclus.

L'acquéreur pourra faire annuler les conventions qui auraient été conclues en fraude des règles du droit des entreprises en difficulté.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient payés d'avance ou de tous dépôts de garantie versés au débiteur et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de celui-ci.

## **ARTICLE 4 – PRÉEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILÉS**

Les droits de préemption ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur conformément à la loi.

Si l'acquéreur est évincé du fait de l'un de ces droits, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

## **ARTICLE 5 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS**

L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements relatifs à l'immeuble qui auraient pu être souscrits ou qui auraient dû l'être, sans aucun recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur du cahier des conditions de vente.

La responsabilité du poursuivant ne peut en aucun cas être engagée en cas d'absence d'assurance.

L'acquéreur sera tenu de faire assurer l'immeuble dès la vente contre tous les risques, et notamment l'incendie, à une compagnie notoirement solvable et ce pour une somme égale au moins au prix de la vente forcée.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité sera remise au liquidateur à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

En cas de sinistre non garanti du fait de l'acquéreur, celui-ci n'en sera pas moins tenu de payer son prix outre les accessoires, frais et dépens de la vente.

## **ARTICLE 6 – SERVITUDES**

L'acquéreur jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, qu'elles résultent des lois ou des règlements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur origine ou leur nature ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre qui que ce soit.

## **Chapitre II : Enchères**

### **ARTICLE 7 – RÉCEPTION DES ENCHÈRES**

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le tribunal judiciaire devant lequel la vente est poursuivie.

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état-civil ou à la dénomination de ses clients ainsi que s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

### **ARTICLE 8 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUÉREUR**

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 euros.

La caution ou le chèque lui est restitué, faute d'être déclaré acquéreur.

En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque est restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est remise au liquidateur pour être distribuée avec le prix de l'immeuble.

### **ARTICLE 9 – SURENCHÈRE**

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le tribunal judiciaire compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée.

La surenchère est égale au dixième au moins du prix principal de vente. Elle ne peut être rétractée.

La publicité peut être effectuée par l'avocat du créancier poursuivant.

En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. A défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder.

L'acquéreur sur surenchère doit régler les frais de la première vente en sus des frais de son adjudication sur surenchère.

L'avocat du surenchérisseur devra respecter les dispositions générales en matière d'enchères.

Si au jour de la vente sur surenchère, aucune enchère n'est portée, le surenchérisseur est déclaré acquéreur pour le montant de sa surenchère.

## **ARTICLE 10 – RÉITÉRATION DES ENCHÈRES**

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du poursuivant ou du liquidateur s'il n'est pas poursuivant, aux conditions de la première vente forcée.

Si le prix de la nouvelle vente forcée est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article L.322-12 du Code des procédures civiles d'exécution.

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère à compter du jour où la vente est devenue définitive. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de cinq mois à compter de la date de la première vente définitive, conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

En aucun cas, l'enchérisseur défaillant ne pourra prétendre à la répétition des sommes versées.

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra au liquidateur.

L'acquéreur à l'issue de la nouvelle vente doit les frais afférents à celle-ci.

## **Chapitre III : Vente**

### **ARTICLE 11 – TRANSMISSION DE PROPRIÉTÉ**

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption, ou des droits assimilés conformément à la loi.

L'acquéreur ne pourra, avant le versement du prix et le paiement des frais, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien.

Avant le paiement intégral du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition ni aucune coupe extraordinaire de bois, ni commettre aucune détérioration dans les biens, à peine d'être contraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réitération des enchères.

### **ARTICLE 12 – VERSEMENT DU PRIX DE LA VENTE FORCÉE**

Au plus tard à l'expiration du délai de trois mois à compter de la vente définitive, l'acquéreur sera tenu impérativement et à peine de réitération des enchères de verser son prix en principal entre les mains du liquidateur, qui en délivrera reçu.

L'acquéreur sera redevable d'un intérêt au taux légal à compter de l'adjudication définitive.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de trois mois fixé par l'article R. 643-3 du Code de commerce, supportera le coût de l'inscription du privilège du liquidateur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.



## **ARTICLE 13 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES ÉMOLUMENTS**

Conformément à l'article 1593 du Code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances de l'avocat poursuivant, en sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

Il fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de la vente avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du juge de l'exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de poursuite, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

Si la même vente comprend plusieurs lots vendus séparément, les frais taxables de poursuites sont répartis proportionnellement à la mise à prix de chaque lot.

## **ARTICLE 14 – DROITS DE MUTATION**

L'acquéreur sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, et par priorité, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels la vente forcée donnera lieu. Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive.

Si l'immeuble présentement vendu est soumis au régime de la TVA, le prix de vente est hors taxes. Dans ce cas, l'acquéreur devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur (partie saisie) et à sa décharge, en sus du prix de vente, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente forcée, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l'acquéreur à se prévaloir d'autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire.

Les droits qui pourront être dus ou perçus à l'occasion de locations ne seront à la charge de l'acquéreur que pour le temps postérieur à son entrée en jouissance, sauf son recours, s'il y a lieu, contre son locataire.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre quiconque du montant et des justificatifs des droits à déduction que le vendeur pourrait opposer à l'administration fiscale.

## **ARTICLE 15 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUÉREURS**

Les co-acquéreurs et leurs ayants droit seront obligés solidairement au paiement du prix et à l'exécution des conditions de la vente forcée.

### **Chapitre IV : Dispositions postérieures à la vente**

## **ARTICLE 16 – DÉLIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT**

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans les deux mois de sa date ou, en cas d'appel, dans les deux mois de l'arrêt confirmatif, de le publier au service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, et de notifier au poursuivant l'accomplissement de cette formalité, le tout à ses frais.

Lors de cette publication, l'avocat de l'acquéreur sollicitera la délivrance d'états sur formalité. Ces états sont obligatoirement communiqués au liquidateur.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du poursuivant pourra procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.

A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffé toutes les pièces prévues par les articles 22 et 34 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur par acte d'avocat à avocat, lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification.

## **ARTICLE 17 – ENTRÉE EN JOUISSANCE**

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente, entrera en jouissance :

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère ;
- b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier jour du terme qui suit la vente sur surenchère ;
- c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a) ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b) du présent article.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues, le tout, sans préjudice pour le liquidateur judiciaire et pour l'adjudicataire qui en tient les droits ès-qualités de solliciter la nullité du bail sur le fondement de l'article L. 632-1, 2°, 3° ou 4° du Code de commerce ci-dessous rappelés :

« 2° Tout contrat commutatif dans lequel les obligations du débiteur excèdent notablement celles de l'autre partie ;

3° Tout paiement, quel qu'en ait été le mode, pour dettes non échues au jour du paiement ;

4° Tout paiement pour dettes échues, fait autrement qu'en espèces, effets de commerce, virements, bordereaux de cession visés par la loi n° 81-1 du 2 janvier 1981 facilitant le crédit aux entreprises ou tout autre mode de paiement communément admis dans les relations d'affaires ».

S'il se trouve dans les lieux, pour quelque cause que ce soit, un occupant sans droit ni titre, l'acquéreur fera son affaire personnelle de toutes les formalités à accomplir ou action à introduire pour obtenir son expulsion, sans recours quelconque contre les vendeurs ou le poursuivant.

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du débiteur, et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable, à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.

## **ARTICLE 18 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES**

L'acquéreur supportera les contributions et charges de toute nature, dont les biens sont ou seront grevés, à compter de la date du prononcé du jugement d'adjudication.

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété dues, à compter de la date du prononcé du jugement d'adjudication.

En ce qui concerne la taxe foncière, il la remboursera au prorata temporis à première demande du liquidateur et sur présentation du rôle acquitté.

## **ARTICLE 19 – TITRES DE PROPRIÉTÉ**

Le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtu de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

Le poursuivant n'ayant en sa possession aucun titre antérieur, l'acquéreur n'en pourra exiger aucun, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

## **ARTICLE 20 – PURGE DES INSCRIPTIONS**

La consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège dans les conditions prévues par le Code de commerce en matière de liquidation judiciaire.

L'acquéreur peut alors demander au juge de l'exécution la radiation des inscriptions grevant l'immeuble.

En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble dont il pourra demander la collocation au liquidateur, au titre des dispositions de l'article 2375, 1° du Code civil.

A défaut, le liquidateur judiciaire doit solliciter la radiation conformément à l'article R. 643-8 du Code de commerce.

## **ARTICLE 21 – ÉLECTION DE DOMICILE**

Le poursuivant élit domicile au cabinet de l'avocat constitué.

L'acquéreur élit domicile au cabinet de son avocat par le seul fait de la vente.

Les domiciles élus conserveront leurs effets quels que soient les changements qui pourraient survenir dans les qualités ou l'état des parties.

## **Chapitre V : Clauses spécifiques**

### **ARTICLE 22 – IMMEUBLE EN COPROPRIÉTÉ**

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 juillet 1994).

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, est tenu de notifier au syndic dès que la vente sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

### **ARTICLE 23 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT**

L'avocat du poursuivant devra notifier au représentant légal de l'Association syndicale libre ou de l'Association syndicale autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004.

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

### **Chapitre VI : Mise à prix**

Indépendamment des clauses et conditions particulières et générales qui précèdent, les enchères seront poursuivies sur la mise à prix de :

**10.000,00 € (DIX MILLE EUROS)**  
**avec faculté de baisse du quart à défaut d'enchère, puis en cas de nouvelle carence d'enchère sur une baisse d'un tiers par rapport à la mise à prix d'origine.**

Ainsi fait et rédigé à ARRAS par l'Avocat soussigné, le 16 Février 2021

**François-Xavier WIBAULT**  
**Avocat**

