

# Juris Aquitaine

Société d'Avocats inter-barreaux

S.E.L.A.R.L. au capital de 10.500 €

immatriculée au RCS de Périgueux sous le n°533 490 934

18 rue de Varsovie BP 70156 24000 PERIGUEUX

☎ 05 53 35 94 95 / 📠 05 53 35 94 96

52 av. du Président Wilson 24100 BERGERAC

☎ 05.53.61.59.15 / 📠 05 53 35 94 96

Mail : cabinet@jurisaquitaine.com

<http://www.jurisaquitaine.com>

## ACTE DE DEPOT DU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

### L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN ET LE TROIS MAI

**AU GREFFE DU JUGE DE L'EXECUTION DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE PERIGUEUX,**

**A COMPARU : Maître Frédéric MOUSTROU**, Avocat au Barreau de PERIGUEUX, demeurant 18 rue de Varsovie à PERIGUEUX, au Cabinet duquel il est fait élection de domicile, **Avocat de la SELARL EKIP'**, société d'exercice libéral à responsabilité limitée, au capital de 125000 €, immatriculée au RCS de BORDEAUX sous le numéro 453211393, dont le siège social est sis 2 rue de Caudéran à BORDEAUX, représentée par Me Christophe MANDON, mandataire judiciaire, agissant ès-qualités de Liquidateur, nommée dans la procédure de Liquidation Judiciaire de la société ERPI, société à responsabilité limitée à associé unique, au capital de 8000 €, immatriculée au RCS de BORDEAUX sous le numéro 451272207, dont le siège est sis 64, Rue Bouffard à BORDEAUX (33 000), ayant pour gérant Monsieur Christian PEIGNON demeurant 118 bis route de Canéjan 33170 GRADIGNAN, nommée à cette fonction par jugement du Tribunal commerce de BORDEAUX du 23/04/2019,

lequel a déposé entre les mains de nous,  
Greffier soussigné,

le Cahier des conditions de vente, auquel sont joints :

- la copie de l'ordonnance rendue le 06/01/2021 par le Juge Commissaire à la liquidation judiciaire de la société ERPI nommée à cette fonction suivant jugement du Tribunal de commerce de Bordeaux du 23/04/2019,
- l'état hypothécaire certifié à la date de publication de l'ordonnance sus-visée valant saisie,
- un extrait du rapport d'expertise établi le 21/03/2018 par Monsieur LETOURNEAU, Expert,
- un extrait de matrice cadastrale et du plan délivrés le 28/02/2018 et le 12/05/2020,
- un certificat d'urbanisme n° CU 024 322 20 Z0402 établi le 29/05/2020 un plan parcellaire et un plan de situation,
- la lettre de la mairie de PERIGUEUX du 27/10/2020,
- le procès-verbal de l'assemblée générale du 25/06/2018 du Syndicat des Copropriétaires du 17, Avenue DAUMESNIL
- le procès-verbal de l'assemblée générale du 06/09/2018 du Syndicat des Copropriétaires du 17, Avenue DAUMESNIL,
- le procès-verbal de l'assemblée générale du 27/08/2019 du Syndicat des Copropriétaires du 17, Avenue DAUMESNIL,

- le procès-verbal de l'assemblée générale du 24/09/2020 du Syndicat des Copropriétaires du 17, Avenue DAUMESNIL,
- le carnet d'entretien de l'immeuble du 17, Avenue DAUMESNIL 24000 PERIGUEUX établi par PICHET IMMO SERVICES le 25/09/2020,
- le document d'information préalable à la vente établi par PICHET IMMO SERVICES le 15/10/2020,
- un acte dressé le 30/08/2005 par Maître Lionel COSTE, Notaire à BORDEAUX, publié au service de publicité foncière de PERIGUEUX, le 04/10/2005 Volume 2005 P n°7283,
- l'état descriptif de division et le règlement de copropriété ayant été déposés selon acte en date du 12/12/2005 de Me Lionel COSTE, Notaire à BORDEAUX, publié au service de publicité foncière de PERIGUEUX, le 29/12/2005 Volume 2005 P n°9637,

dans le cadre de la procédure de vente des actifs immobiliers dépendant d'une procédure de liquidation judiciaire à l'encontre de société ERPI, société à responsabilité limitée à associé unique, au capital de 8000 €, immatriculée au RCS de BORDEAUX sous le numéro 451272207, dont le siège est sis 64, Rue Bouffard à BORDEAUX (33 000), ayant pour gérant Monsieur Christian PEIGNON demeurant 118 bis route de Canéjan 33170 GRADIGNAN **en liquidation judiciaire** suivant jugement du Tribunal de commerce de BORDEAUX du 23/04/2019,

Desquels comparution et dépôt, l'avocat comparant a demandé qu'il lui soit donné acte et a signé avec nous, greffier de la juridiction.

## **Juris Aquitaine**

Société d'Avocats inter-barreaux

S.E.L.A.R.L. au capital de 10.500 €

immatriculée au RCS de Périgueux sous le n°533 490 934

18 rue de Varsovie BP 70156 24000 PERIGUEUX

☎ 05 53 35 94 95 / 📠 05 53 35 94 96

52 av. du Président Wilson 24100 BERGERAC

☎ 05.53.61.59.15 / 📠 05 53 35 94 96

Mail : cabinet@jurisquitaine.com

<http://www.jurisquitaine.com>

### **CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE** **D'ACTIFS IMMOBILIERS DEPENDANT D'UNE** **PROCEDURE DE LIQUIDATION JUDICIAIRE** **(ouverte après le 15 février 2009)**

#### **MANDATAIRE JUDICIAIRE POURSUIVANT :**

la SELARL EKIP

**AVOCAT POURSUIVANT :** MAITRE FREDERIC  
MOUSTROU MEMBRE ASSOCIE DE LA SELARL JURIS  
AQUITAINE

**DEBITEUR SAISI :** la société ERPI, société à responsabilité  
limitée à associé unique, au capital de 8000 €, immatriculée au  
RCS de BORDEAUX sous le numéro 451272207, dont le siège est  
sis 64, Rue Bouffard à BORDEAUX (33 000), ayant pour gérant  
Monsieur Christian PEIGNON demeurant 118 bis route de  
Canéjan 33170 GRADIGNAN

**AUDIENCE D'ADJUDICATION :** MARDI 7  
SEPTEMBRE 2021 à 14 heures.

**MISE A PRIX :** 13 000 € (treize mille euros), avec faculté de  
baisses successives de mise à prix, à défaut d'enchères, par  
tranches de quart et de moitié; soit sur une 2<sup>ème</sup> mise à prix,  
après baisse d'un quart, de 9750 € (neuf mille sept cent cinquante  
euros), puis, à défaut d'enchères, sur une 3<sup>ème</sup> mise à prix, après  
baisse d'un quart, de 6500 € (six mille cinq cents euros), puis, à  
défaut d'enchères, sur une 4<sup>ème</sup> et dernière mise à prix de 3250 €  
(trois mille deux cent cinquante euros).

# ENONCATIONS PRELIMINAIRES, CHARGES, CLAUSES ET CONDITIONS DE LA VENTE

## I) ENONCATIONS PRELIMINAIRES

Par jugement du Tribunal de Commerce de BORDEAUX en date du 23/04/2019, la liquidation judiciaire de la société ERPI a été prononcée. Le jugement est aujourd'hui définitif.

➤ **AUX REQUETE, POURSUITES ET DILIGENCES DE** : la SELARL EKIP', société d'exercice libéral à responsabilité limitée, au capital de 125000 €, immatriculée au RCS de BORDEAUX sous le numéro 453211393, dont le siège social est sis 2 rue de Caudéran à BORDEAUX, représentée par Me Christophe MANDON, mandataire judiciaire, agissant ès-qualités de Liquidateur, nommée dans la procédure de Liquidation Judiciaire de la société ERPI, société à responsabilité limitée à associé unique, au capital de 8000 €, immatriculée au RCS de BORDEAUX sous le numéro 451272207, dont le siège est sis 64, Rue Bouffard à BORDEAUX (33 000), ayant pour gérant Monsieur Christian PEIGNON demeurant 118 bis route de Canéjan 33170 GRADIGNAN nommée à cette fonction par jugement du Tribunal commerce de BORDEAUX du 23/04/2019, ayant pour Avocat Maître Frédéric MOUSTROU, Avocat au Barreau de PERIGUEUX, qui s'est constitué sur la présente poursuite de vente et ses suites, par application des dispositions de l'article L 642-18 du même Code, suivant Ordonnance du Juge Commissaire de la liquidation judiciaire de la société ERPI en date du 06/01/2021 dont le dispositif est ci-après transcrit la vente des immeubles ci-après désignés a été ordonnée :

TRIBUNAL DE COMMERCE DE BORDEAUX ORDONNANCE A FIN DE REALISATION DE BIENS ET DROITS IMMOBILIERS PAR VOIE D'ENCHERES PUBLIQUES
---

Nous, Marc WOLFF, Juge au Tribunal de commerce de Bordeaux, Commissaire de la liquidation judiciaire de la :

EURL E.R.P.I  
64 Rue Bouffard  
33000 BORDEAUX

Assisté de Marie-Alix DONGIL, Greffier d'audience,

Vu la requête qui précède et les dispositions de l'article L.642-18 du Code de Commerce,

Il dépend de l'actif de cette liquidation judiciaire les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

Dans un immeuble situé sur le territoire de la commune de PERIGUEUX (DORDOGNE), 17 avenue Daumesnil, élevé sur caves, d'un rez-de-chaussée, de trois étages et terrasse au-dessus, le tout donnant sur l'avenue Daumesnil, et de deux entre-sols donnant sur l'impasse du Port de Graule, figurant au cadastre de ladite commune sous les références suivantes :

Section	numéro	lieudit	contenance
BL	460	17 avenue Daumesnil	01 a 24 ca

Le lot numéro un (1), consistant en un local commercial, au niveau zéro, situé au rez-de-chaussée, et les 1089/10000èmes des parties communes générales,

Le lot numéro deux (2), consistant en un local commercial, au niveau zéro, situé au rez-de-chaussée, avec une cave située au niveau -1, et les 1080/10000èmes des parties communes générales,

Cet immeuble étant soumis au régime de la copropriété, l'état descriptif de division et le règlement de copropriété ayant été déposés selon acte en date du 12 décembre 2005 par Maître Lionel COSTE, Notaire à BORDEAUX, publié au service de publicité foncière de PERIGUEUX, le 29 décembre 2005 Volume 2005 P n°9637.

S'agissant de droits et biens immobiliers en copropriété, l'état descriptif de division et le règlement de copropriété ont été déposés selon acte en date du 12 décembre 2005 par Maître Lionel COSTE, Notaire à BORDEAUX et publié au service de publicité foncière de PERIGUEUX en date du 29 décembre 2005 sous les références, Volume 2005 P n°9637 ;

Monsieur LETOURNEAU, expert foncier, a conclu à la valeur vénale de 26.000,00 euros de ces droits immobiliers dans son rapport d'expertise en date du 21 mars 2018 ventilée comme suit :

- o Lot n°1 : 14.000,00 €
- o Lot n°2 : 12.000,00 €

Les droits immobiliers dont s'agit ne sont grevés d'aucune inscription d'hypothèque telle qu'il ressort de l'état hypothécaire délivré par le service de la publicité foncière de PERIGUEUX en date du 06 septembre 2017 ;

La SELARL EKIP, en qualité de liquidateur, a mis en œuvre la cession de ces droits immobiliers dépendant de l'actif de la Liquidation Judiciaire, par le biais de publicités dans le journal « SUD OUEST », dans le journal « LA DORDOGNE LIBRE » et sur le site internet du Conseil National des Administrateurs et Mandataires Judiciaires ;

La SELARL EKIP, liquidateur, a fixé dans ce cadre le terme de dépôt des offres entre ses mains à la date du 20 mai 2019 à 12h00, et a adressé à cette fin les éléments nécessaires à la formulation d'une offre à 37 acquéreurs potentiels dont elle a eu connaissance ;

A l'issue du délai fixé, la SELARL EKIP a été destinataire d'une seule offre d'achat émanant de Monsieur Fadi RIFAI demeurant 38 rue de la Gare de Reuilly 75012 PARIS qui propose 1.100,00 euros ;

L'offre de Monsieur RIFAI réceptionnée le 20 mai 2019, est conforme aux conditions de cession fixées par la soussignée ;

Cependant l'expert foncier, par courriel en date du 3 septembre 2019, a indiqué que l'offre n'était pas acceptable ;

Par ordonnance datée du 8 janvier 2020, Monsieur le Juge-Commissaire a rejeté l'offre présentée par Monsieur Fadi RIFAI et ordonné la vente aux enchères des biens et droits immobiliers précités ;

Ladite ordonnance désigne Maître Frédéric MOUSTROU, Avocat à la Cour, demeurant 18 rue de Varsovie, BP 70156 à PERIGUEUX (24007) afin de procéder aux formalités prévues par les articles R.642-25 et suivants du code de commerce ;

Maître Frédéric MOUSTROU indique que l'ordonnance rendue en date du 8 janvier 2020 ne remplit pas totalement les exigences du Service de la Publicité Foncière de PERIGUEUX en matière d'adjudication immobilière ;

Dès lors, ce dernier n'a pas procédé à la publication de l'ordonnance autorisant la vente par adjudication au service de la publicité foncière dans le délai de deux mois imparti les articles R.642-23 du code de commerce et R.321-6 du code des procédures civiles d'exécution ;

L'ordonnance du 08 janvier 2020 est désormais frappée de péremption ;

La SELARL EKIP présente donc une nouvelle requête conforme aux exigences du Service de la Publicité Foncière de PERIGUEUX et tendant à faire autoriser la vente aux enchères des biens et droits immobiliers précités ;

Les parties ont été convoquées à l'audience du 23 Décembre 2020 à laquelle se sont présentés :

- La SELARL EKIP, en qualité de liquidateur, qui maintient sa requête,

- Monsieur Christian PEIGNON, gérant de la société E.R.P.I. EURL, ne comparaisant pas,

Aucune proposition d'achat dudit immeuble intéressante pour la liquidation n'ayant pu être concrétisée, la SELARL EKIP, liquidateur, estime qu'il y a lieu de poursuivre la réalisation de l'action par voie d'adjudication des biens immobiliers dépendant de l'actif de cette liquidation judiciaire, conformément aux dispositions des articles R.642-22 et suivants du Code de commerce ;

Dès lors, il résulte des dispositions de l'Article L.642-18 du Code de commerce, que les ventes d'immeubles ont lieu suivant les formes prescrites en matière de saisie immobilière ;

Ce bien n'a fait l'objet d'aucune saisie immobilière antérieurement à l'ouverture de la procédure collective ;

#### **EN CONSEQUENCE,**

**ORDONNONS** la vente aux enchères publiques, suivant les formes prescrites en matière de saisie immobilière, desdits biens et droits immobiliers, au plus offrant et dernier enchérisseur, par devant le Tribunal judiciaire de PERIGUEUX, concernant un immeuble situé sur le territoire de la commune de PERIGUEUX (DORDOGNE), 17 avenue Daumesnil, élevé sur caves, d'un rez-de-chaussée, de trois étages et terrasse au-dessus, le tout donnant sur l'avenue Daumesnil, et de deux entre-sols donnant sur l'impasse du Port de Graule, figurant au cadastre de ladite commune sous les références suivantes : Section BL numéro 460, contenance, 01 a 24 ca, les lots suivants :

- le lot numéro un (1), consistant en un local commercial, au niveau zéro, situé au rez-de-chaussée, et les 1059/10000èmes des parties communes générales,
- le lot numéro deux (2), consistant en un local commercial, au niveau zéro, situé au rez-de-chaussée, avec une cave située au niveau -1, et les 1080/10000èmes des parties communes générales

en un lot sur la mise à prix de 13.000,00 euros,



**DIONS** que toutefois, dans le but d'éviter que l'adjudication ne soit pas requise pour le montant de la mise à prix ci-dessus fixée, la soussignée sera autorisée à réduire le montant de la mise à prix par tranches de quart et de moitié ; soit, à défaut d'enchères, sur une 2<sup>e</sup> mise à prix, après baisse d'un quart, de 9.750,00 euros, soit, à défaut d'enchères, sur une 3<sup>e</sup> mise à prix, après baisse d'un quart, de 6.500,00 euros, soit, à défaut d'enchères, une 4<sup>e</sup> et dernière mise à prix de 3.250,00 euros,

**DIONS** que l'adjudication sera poursuivie devant le Tribunal judiciaire de PERIGUEUX sur la base d'un cahier des conditions de vente qui sera établi par Maître Frédéric MOUSTROU, Avocat au Barreau de Périgueux, membre associé de la SELARL JURIS AQUITAINE, immatriculée au RCS de Périgueux sous le n°533490934, au capital de 10.500,00 euros, dont le siège social est sis 18 rue de Varsovie à Périgueux, y demeurant, au Cabinet duquel la SELARL EKIP\*, ds-qualités de liquidateur, a élu domicile, et qui pourra requérir le concours de tout Huissier de justice territorialement compétent,

**DIONS** que l'ordonnance à intervenir sera notifiée à la diligence du greffier par lettre recommandée avec demande d'avis de réception Monsieur Christian PEIGNON demeurant 118 bis route de Canéjan 33170 GRADIGNAN, en sa qualité de gérant de la société ERPI, société à responsabilité limitée à associé unique, au capital de 8.000,00 €, immatriculée au RCS de BORDEAUX sous le numéro 451272207, dont le siège est sis 64, Rue Bouffard à BORDEAUX (33-000), conformément à l'article R. 642-23 du Code de commerce, l'ordonnance étant susceptible d'un recours formé devant la cour d'appel de BORDEAUX conformément à l'article R. 642-37-1 du Code de commerce,

**DIONS** que l'ordonnance à intervenir devra être publiée au service de publicité foncière de PERIGUEUX, dans les conditions prévues par l'article R 321-6 du Code des procédures civiles d'exécution,

**DIONS** que la S.C.P. RODRIGUEZ - PEYSSI, Huissiers de Justice, à PERIGUEUX, territorialement compétente, sera désignée pour procéder à l'établissement du procès-verbal de description, à la visite afin de permettre à l'entreprise chargée d'établir les diagnostics immobiliers d'y accéder ainsi qu'à toute personne intéressée par les biens mis en vente, avec le concours d'un serrurier et de la force publique si nécessaire, et ce, au plus tard un mois avant la date fixée pour l'audience d'adjudication,

**DIONS** que ladite vente devant faire l'objet des publicités dans les quotidiens régionaux « SUD OUEST » et « LA DORDOGNE LIBRE » et éventuellement, dans un autre journal spécialisé ;

**DIONS** que le débiteur saisi, ou tout occupant de son chef, sera tenu de laisser visiter les lieux, et que le poursuivant pourra faire assurer la visite des biens mis en vente par tel mandataire de son choix, lequel, s'il n'est pas huissier, pourra, si besoin est, se faire assister d'un huissier et qu'il pourra, si besoin est, être procédé à l'ouverture des portes par le mandataire désigné par le poursuivant, en présence d'un huissier, si lui-même n'est huissier,

**DIONS** que la présente ordonnance sera notifiée par les soins de Monsieur le Greffier par lettre recommandée avec accusé de réception à :

- Monsieur Christian PEIGNON, gérant de la société E.R.P.I EURL, demeurant 64 rue bouffard, 33000 BORDEAUX,

et communiquée par lettre simple au Commissaire-Priseur et contre décharge à la SELARL EKIP\*, Liquidateur,

Fait et ordonné à BORDEAUX, Palais de la Bourse,

LE 6 janvier 2021

Cette Ordonnance a été intégralement notifiée conformément aux dispositions de l'article 67 du Décret n°2005-1677 du 28 Décembre 2005, notamment à la société ERPI en liquidation judiciaire suivant jugement du Tribunal de commerce de BORDEAUX du 23/04/2019, qui y a par ailleurs acquiescé, et n'a pas fait l'objet de recours.

Cette Ordonnance se substitue au commandement prévu aux articles R. 321-1, R. 321-3 et R. 321-5 du Code des procédures civiles d'exécution. Cette Ordonnance a été publiée au service de la publicité foncière de PERIGUEUX le 19/03/2021 Vol 2021 S n°15.

En conséquence, et après accomplissement des formalités prévues par les articles R. 322-30 et suivants du Code des procédures civiles d'exécution, il sera procédé à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de PERIGUEUX, au jour indiqué par le présent cahier des conditions de vente ou par le Tribunal, à la vente aux enchères publiques, au plus offrant et dernier enchérisseur, des immeubles ainsi désignés, dans l'ordonnance valant commandement saisie.

**➤ DESIGNATION DES IMMEUBLES A VENDRE :**

dans un immeuble situé sur le territoire de la commune de PERIGUEUX (DORDOGNE), 17 avenue Daumesnil, élevé sur caves, d'un rez-de-chaussée, de trois étages et terrasse au-dessus, le tout donnant sur l'avenue Daumesnil, et de deux entre-sols donnant sur l'impasse du Port de Graule, figurant au cadastre de ladite commune sous les références suivantes :

Section	numéro	lieudit	contenance
BL	460	17 avenue Daumesnil	01 a 24 ca

- le lot numéro un (1), consistant en un local commercial, au niveau zéro, situé au rez-de-chaussée, et les 1059/10000ièmes des parties communes générales,

- le lot numéro deux (2), consistant en un local commercial, au niveau zéro, situé au rez-de-chaussée, avec une cave située au niveau -1, et les 1080/10000ièmes des parties communes générales,

cet immeuble étant soumis au régime de la copropriété, l'état descriptif de division et le règlement de copropriété ayant été déposés selon acte en date du 12/12/2005 par Me Lionel COSTE, Notaire à BORDEAUX, publié au service de publicité foncière de PERIGUEUX, le 29/12/2005 Volume 2005 P n°9637, ainsi que tout ce qui pourra en dépendre sans exception ni réserve.

Sont annexés au présent cahier des conditions de la vente :

- un état hypothécaire certifié à la date de la publication de l'ordonnance valant commandement,
- un certificat d'urbanisme n° CU 024 322 20 Z0402 établi le 29/05/2020 un plan parcellaire et un plan de situation,
- la lettre de la mairie de PERIGUEUX du 27/10/2020,
- le procès-verbal de l'assemblée générale du 25/06/2018 du Syndicat des Copropriétaires du 17, Avenue DAUMESNIL
- le procès-verbal de l'assemblée générale du 06/09/2018 du Syndicat des Copropriétaires du 17, Avenue DAUMESNIL,
- le procès-verbal de l'assemblée générale du 27/08/2019 du Syndicat des Copropriétaires du 17, Avenue DAUMESNIL,
- le procès-verbal de l'assemblée générale du 24/09/2020 du Syndicat des Copropriétaires du 17, Avenue DAUMESNIL,
- le carnet d'entretien de l'immeuble du 17, Avenue DAUMESNIL 24000 PERIGUEUX établi par PICHET IMMO SERVICES le 25/09/2020,

- le document d'information préalable à la vente établi par PICHET IMMO SERVICES le 15/10/2020,
- un acte dressé le 30/08/2005 par Maître Lionel COSTE, Notaire à BORDEAUX, publié au service de publicité foncière de PERIGUEUX, le 04/10/2005 Volume 2005 P n°7283,
- l'état descriptif de division et le règlement de copropriété ayant été déposés selon acte en date du 12/12/2005 de Me Lionel COSTE, Notaire à BORDEAUX, publié au service de publicité foncière de PERIGUEUX, le 29/12/2005 Volume 2005 P n°9637,

### **➤ ORIGINE DE PROPRIETE**

La partie saisie est devenue propriétaire desdits biens suivant acte dressé le 30/08/2005 par Maître Lionel COSTE, Notaire à BORDEAUX, publié au service de publicité foncière de PERIGUEUX, le 04/10/2005 Volume 2005 P n°7283,

### **➤ RENSEIGNEMENTS D'URBANISME**

Les renseignements d'urbanisme intéressant cet immeuble seront ultérieurement annexés au présent cahier des conditions de vente.

- constat de risque d'exposition au plomb pour tout logement construit avant le 1er janvier 1949 (C. sant. publ., art. L. 1334-5 et L. 1334-6 ; art. R. 1334-3-4 à R. 1334-11),
- état amiante pour tout bâtiment dont le permis de construire est antérieur au 1er juillet 1997 (C. sant. publ., art. L. 1334-7 et L. 1334-13 ; art. R. 1334-24),
- état termites pour tout bâtiment situé dans une zone déclarée contaminée par le préfet (CCH, art. L. 133-6 et R. 133-7),
- état des risques naturels et technologiques pour tout bien ou terrain (C. env., art. L. 125-5 ; D. n° 2005-134, 15 févr. 2005),
- un Diagnostic de performance énergétique (DPE), destiné à informer l'acheteur sur les niveaux de consommation d'énergie et d'émission de gaz à effet de serre du logement, doit être produit (CCH, art. L. 134-1 et L. 134-3 ; art. R. 134-1 et s.),
- un état des installations intérieures de gaz et d'électricité pour tout logement dont les installations remontent à plus de quinze ans (CCH, art. L. 134-6 et L. 134-7 ; art. R. 134-6 à R. 134-9).

Tout enchérisseur devra avoir fait son affaire personnelle de la situation des biens vendus au regard des règles de l'urbanisme.

### **➤ MISE A PRIX ET AUDIENCE D'ADJUDICATION**

L'adjudication aura lieu, après l'accomplissement des formalités prescrites par la loi, à l'audience du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de PERIGUEUX, le Mardi 7 Septembre 2021 à 14 heures, à moins que le Juge ne fixe une autre date.

A l'audience de vente, l'adjudication aura lieu, après l'accomplissement des formalités prescrites par la loi :

- en un seul lot,
- sur la mise à prix de 13 000 € (treize mille euros), avec faculté de baisses successives de mise à prix, à défaut d'enchères, par tranches de quart et de moitié;



soit sur une 2<sup>ème</sup> mise à prix, après baisse d'un quart, de 9750 € (neuf mille sept cent cinquante euros), puis, à défaut d'enchères, sur une 3<sup>ème</sup> mise à prix, après baisse d'un quart, de 6500 € (six mille cinq cents euros), puis, à défaut d'enchères, sur une 4<sup>ème</sup> et dernière mise à prix de 3250 € (trois mille deux cent cinquante euros), fixée par ordonnance du Juge Commissaire à la liquidation judiciaire de la société ERPI du 06/01/2021, outre les clauses et conditions du présent cahier des conditions de la vente, au plus offrant et dernier enchérisseur.

## **II) CHARGES, CLAUSES ET CONDITIONS DE LA VENTE**

### **CHAPITRE IER : DISPOSITIONS GENERALES**

#### **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 – ETAT 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. 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 – PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES**

Les droits de préemption, de substitution ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur. Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de préemption, de substitution et assimilés, institués par la loi, 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 : ENCHERES**

### **ARTICLE 7 – RECEPTION DES ENCHERES**

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le tribunal de grande instance 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. S'il y a surenchère, la consignation ou la caution bancaire est restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

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

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 de la CARPA SEQUESTRE, 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. 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 – SURENCHERE**

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. En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité

seront accomplis 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 – REITERATION DES ENCHERES**

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 2212 du code civil. 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. 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 PROPRIETE**

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption. 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 FORCEE**

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. Si le versement du prix n'est pas effectué dans le délai de trois mois de l'adjudication définitive, le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration de ce délai. L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de deux mois 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**

L'acquéreur paiera entre les mains et sur la quittance 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 en fournira justificatif au greffe 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-ACQUEREURS**

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 POSTERIEURES A LA VENTE**

### **ARTICLE 16 – DELIVRANCE 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 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 greffe 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 – ENTREE EN JOUISSANCE**

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

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.

Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1<sup>er</sup> jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1<sup>er</sup> jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

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 PROPRIETE**

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. 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.

## **ARTICLE 21 – ELECTION 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 SPECIFIQUES**

### **ARTICLE 22 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE**

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 Président 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.

Fait et rédigé à PERIGUEUX,

Le 3 mai 2021

par Maître Frédéric MOUSTROU

Avocat du Mandataire judiciaire poursuivant