

Cahier des Conditions de Vente en matière de vente des Actifs Immobiliers dépendant d'une Liquidation Judiciaire

POURSUIVANT	DÉBITEUR SAISI
SCP BR ASSOCIES La SELAS SCP MORTON & ASSOCIES Par Maître Louis-Raphaël MORTON Avocat	

Désignation du bien à vendre :

Les biens et droits dépendant d'un ensemble immobilier dénommé Résidence Les Amandiers situés sur la collectivité de SAINT-MARTIN (97150) sur une parcelle sise rue de La Liberté cadastrée sous les relations suivantes :

SECTION	NUMERO	LIEUDIT	CONTENANCE
AE	8	Rue de La Liberté MARIGOT	11a 70ca

Portant sur le lot numéro CENT DEUX (102) consistant en un local commercial et les 168/10000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Un état descriptif de description et de règlement de copropriété en date du 23-11-1985 reçu par Me MOUIAL, Notaire à SAINT MARTIN a été publié au service de la publicité foncière de BASSE TERRE le 27-12-1985 volume 1271 n°14.

Et modifié par divers actes :

-acte reçu par le notaire susnommé en date du 05-05-1986 publié le 02-06-1986 volume 1303 n°25.

-acte reçu contenant attestation rectificative par le notaire susnommé en date du 29-10-1986 publié le 03-11-1986 volume 1333 n° 10.

MISE A PRIX :

CINQUANTE MILLE EUROS (50 000 €)

Avec possibilité de baisse de mise à prix immédiate de 30% en cas de carence d'enchères

TITRE I : CONDITIONS GÉNÉRALES DE LA VENTE

Chapitre Ier : 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 – 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.

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 – Prémption, substitution et droits assimilés

Les droits de prémption, de substitution ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur conformément à la loi.

Si l'acquéreur est évincé par le 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'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 consignation ou la caution bancaire est restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux vendeurs et à leurs créanciers ayant droit à la distribution et, le cas échéant, pour leur 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 de 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 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 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 ou son représentant, qui en délivrera reçu.

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

Si le paiement intégral du prix intervient dans le délai de deux mois de la vente définitive, l'acquéreur ne sera redevable d'aucun intérêt.

Passé ce délai de deux mois, le solde du prix restant dû sera augmenté de plein droit des intérêts calculés au taux légal à compter du prononcé du jugement d'adjudication.

Le taux d'intérêt légal sera majoré de 5 points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication conformément à l'article L.313-3 du code monétaire et financier.

La Somme séquestrée entre les mains du séquestre désigné produira intérêts au taux de 105% de celui servi par la Caisse des dépôts et Consignations au profit des parties, à compter de l'encaissement du prix jusqu'au paiement des sommes distribuées.

En aucun cas, le séquestre ne pourra être tenu pour responsable ou garant à l'égard de quiconque des obligations de l'acquéreur, hors celle de représenter en temps voulu, la somme consignée et les intérêts produits.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de trois mois fixés 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 la vente, en sus du prix de vente 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 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.

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 coacquéreurs

Les coacquéreurs 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 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 – 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 1er jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1er 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 aucun 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 es-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 no 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 – 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 spécifiques

Article 22 – Immeubles 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 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 1er 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.

*

TITRE II- CLAUSES ET CONDITIONS PARTICULIÈRES DE LA VENTE

Article 24 - Description

Les biens et droits immobiliers dépendant d'un ensemble immobilier dénommé Résidence Les Amandiers situés sur la collectivité de SAINT-MARTIN (97150) sur une parcelle sise rue de La Liberté cadastrée sous les relations suivantes :

SECTION	NUMERO	LIEUDIT	CONTENANCE
AE	8	Rue de La Liberté MARIGOT	11a 70ca

Portant sur le lot numéro CENT DEUX (102) consistant en un local commercial et les 168/10000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Un état descriptif de description et de règlement de copropriété en date du 23-11-1985 reçu par Me MOUIAL, Notaire à SAINT MARTIN a été publié au service de la publicité foncière de BASSE TERRE le 27-12-1985 volume 1271 n°14.

Et modifié par divers actes :

-acte reçu par le notaire susnommé en date du 05-05-1986 publié le 02-06-1986 volume 1303 n°25.

-acte reçu contenant attestation rectificative par le notaire susnommé en date du 29-10-1986 publié le 03-11-1986 volume 1333 n° 10.

Article 25 - Origine de propriété

Pour l'avoir acquis aux termes d'un acte de vente en l'état futur d'achèvement des 13 et 14-05-1985 reçu par Me MOUIAL, NOTAIRE à SAINT MARTIN, publié le 06-06-1986 au service de la publicité foncière de BASSE TERRE volume 1306 n° 1. Et un acte de reprise d'engagement par le notaire susmentionné, du 06-08-1986 publié le 22-08-1986 au service de la publicité foncière de BASSE TERRE volume 1322 n° 18.

Article 26 - Occupation des Lieux

Cette information fera l'objet d'un dire ultérieur.

Article 27-Visite Des Lieux

Une seule visite des lieux sera organisée par la SELARL BALMAYER & ASSOCIES, Commissaires de Justice dans les 15 jours qui précèdent l'adjudication. Les modalités et heures de visite seront fixés par le Commissaire de Justice.

Article 28-SYNDIC

La **SDC LES AMANDIERS**, LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE LES AMANDEIRS sis rue de la Liberté Marigot 97150 Saint Martin représenté par son syndic la société DISCOVERY FWI sous l'enseigne Agence Exclusive sis 87 rue des Aborigènes HOPE ESTATE 97150 SAINT MARTIN.

Article 29- Enonciation du titre exécutoire

Cet immeuble est mis en vente aux requêtes, poursuites et diligences de la SCP BR ASSOCIES, Mandataires Judiciaires Associés près la Cour d'Appel de BASSE TERRE, représentée par Me DUMOULIN 7 rue du Morne Ninine - La Marina 97190 LE GOSIER (Guadeloupe), pour laquelle domicile est élu au cabinet de la SELAS SCP MORTON & ASSOCIES, Avocat au Barreau de GUADELOUPE, SAINT-MARTIN & SAINT-BARTHELEMY, demeurant 30 rue Delgrès, 97110 Pointe-à-Pitre,

Agissant en qualité

3
3
1
1

Mise en liquidation par jugement du Tribunal Judiciaire de BASSE TERRE du 08/03/2023.

Agissant en vertu :

- D'une ordonnance rendue sur requête en date du 18/12/2024

Cette ordonnance a été notifiée à la diligence du greffe par lettre recommandée avec accusé de réception.

Cette ordonnance se substitue au commandement prévu aux articles R321-1 et R321-2 du code des procédures civiles d'exécution et contient outre les énonciations prévues à l'article R642-22 du code de commerce, celles prévues notamment par les alinéas 1, 5 et 11 de l'article à R321-3 du code des procédures civiles d'exécution.

Etant ici rappelé que la présente saisie est régie par les articles L642-18 et R642-22 du code de commerce et les dispositions relatives à la saisie immobilière du code civil et du code des procédures civiles d'exécution.

Cette ordonnance qui n'a pas fait l'objet de recours de la part de ceux à qui elle a été notifiée a été publiée au service de la publicité foncière et de l'enregistrement de POINTE-À-PITRE, 9714P32 le 17-10-2025 volume 2025SN° 50.

Article 30-Déclaration de créance

La présente procédure de vente publique qui vise un bien d'un débiteur mis en liquidation judiciaire, dont la vente a été ordonnée par le Juge commissaire à la liquidation, aux fins de réaliser l'actif du débiteur liquidé, obéit aux dispositions dérogatoires du code de commerce relatifs à la cession des actifs du débiteur ainsi qu'à certaines dispositions spécifiques aux procédures de saisie-immobilière et de distribution du prix d'un immeuble résultant du code des procédures civiles d'exécution,

Tant concernant la déclaration de créance, à faire par tous les créanciers, y compris les créanciers hypothécaires dont la créance est née antérieurement au jugement d'ouverture, ou de liquidation - Art L 622-24 du Code de Commerce.

Etant précisé que les hypothèques, nantissement et privilèges ne peuvent plus être inscrits postérieurement au jugement d'ouverture - Art L 622-30 du Code de Commerce.

Que concernant l'état des créances - Art L 624-1 du Code de Commerce
Dans le délai fixé par le Tribunal, le Mandataire Judiciaire établit après avoir sollicité les observations du débiteur la liste des créances déclarées avec ses propositions d'admission, de rejet ou de renvoi devant la juridiction compétente. Il transmet cette liste au Juge commissaire.

Que concernant le règlement des créanciers inscrits sur l'immeuble, qui se fait avec l'autorisation du liquidateur et sous le contrôle du Juge commissaire et du Tribunal ayant prononcé la liquidation judiciaire.

Tel que prévu par les articles L643-1 à L643-8 du Code de Commerce.

Il n'y a donc pas lieu à déclaration de créance et d'admission des créances dans les termes des articles R322-12 à R322-14 du code des procédures civiles d'exécution, ni à application des dispositions de l'article R322-18 du code des procédures civiles d'exécution, concernant la mention du montant retenu pour la créance du poursuivant en principal hors intérêts et autres accessoires.

Article 31 - Modalités de la vente

Le bien décrit dans la désignation qui précède sera vendu en un seul lot.

Article 32 - Audience d'adjudication

L'audience d'adjudication aura lieu au Palais de Justice du JUGE DE L'EXECUTION STATUANT EN MATIERE DE SAISIE IMMOBILIERE du TRIBUNAL JUDICIAIRE de POINTE A PITRE le JEUDI 26 MARS 2026 à 10H00

Article 33 - Réquisition de la vente

Au jour fixé, le liquidateur sollicite la vente qui se fera selon les conditions fixées dans l'ordonnance du Juge Commissaire.

A l'audience de vente forcée qui sera fixée par le Juge, l'adjudication aura lieu après accomplissement des formalités prescrites par la loi, sur la Mise à prix de **CINQUANTE MILLE EUROS (50 000 €)** fixée dans l'ordonnance du Juge Commissaire, avec possibilité de baisse de mise à prix immédiate de 30% en cas de carence d'enchère.

Outre les clauses et conditions du présent cahier des conditions de vente.

Article 34 - Report de la vente

S'agissant de la réalisation d'un actif immobilier dans le cadre d'une procédure de liquidation judiciaire, en cas de carence d'adjudicataire, la vente pourra être reportée sur la mise à prix la plus basse fixée par le Juge commissaire.

Article 35 - Enchères

Les enchères ne seront reçues que par le ministère d'un avocat inscrit au Barreau de GUADELOUPE, SAINT-MARTIN & SAINT-BARTHELEMY.

Ne peuvent se porter enchérisseurs pour leur propre compte, ni par eux-mêmes, ni par personnes interposées :

le débiteur saisi,

les auxiliaires de justice qui sont intervenus à un titre quelconque dans la procédure,

les magistrats de la juridiction devant laquelle la vente est poursuivie.

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé, établi conformément aux dispositions de l'article R322-41 du code des procédures civiles d'exécution, une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre ou du consignataire désigné dans le cahier des conditions de la vente, représentant 10 % du montant de la mise à prix sans que le montant de cette garantie puisse être inférieur à 3 000 €.

La somme encaissée par le séquestre ou le consignataire, est restituée dès l'issue de l'audience d'adjudication à l'enchérisseur qui n'a pas été déclaré adjudicataire; lorsque l'adjudicataire est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux créanciers participant à la distribution et, le cas échéant pour leur être redistribuée avec le prix de l'immeuble dans le cadre de la procédure d'apurement du passif conduite sous l'autorité du liquidateur.

L'avocat ne peut porter des enchères que pour une seule personne.

Les enchères partiront du montant de la mise à prix fixée, selon le cas, dans le cahier des conditions de vente.

Les enchères ne pourront être moindre de 500 euros

Les enchères sont pures et simples et chaque enchère doit couvrir l'enchère qui la précède. Toute nouvelle enchère régulièrement portée couvre la nullité des enchères précédentes.

La nullité de la dernière enchère entraîne de plein droit la nullité de l'adjudication.

Les contestations relatives à la validité des enchères sont formées verbalement à l'audience par ministère d'avocat.

Le juge statue sur-le-champ et, le cas échéant, reprend immédiatement les enchères dans les conditions prévues à l'article R322-43 du code des procédures civiles d'exécution.

Les enchères sont arrêtées lorsque quatre-vingt-dix secondes se sont écoulées depuis la dernière enchère.

Le juge constate sur-le-champ le montant de la dernière enchère, laquelle emporte adjudication.

L'avocat dernier enchérisseur est tenu de déclarer au greffier, avant l'issue de l'audience, l'identité de son mandant.

Article 36 - Surenchère

Elle est régie par les articles R322-50 à R322-55 du code des procédures civiles d'exécution.

Toute personne peut faire surenchère du dixième au moins du prix principal de la vente. A peine d'irrecevabilité, la surenchère est formée par acte d'avocat et déposée au greffe du Juge de l'Exécution dans les dix jours suivant l'adjudication. La déclaration de surenchère est irrévocable. Elle vaut demande de fixation d'une audience de surenchère.

L'avocat qui forme la surenchère, doit attester s'être fait remettre de son mandant une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque du dixième du prix principal de vente,

Au plus tard le troisième jour ouvrable suivant la déclaration de surenchère, le surenchérisseur la dénonce par acte d'huissier de justice au Liquidateur ou Commissaire à l'exécution du plan poursuivant, à l'adjudicataire, à peine d'irrecevabilité. L'acte de dénonciation rappelle les dispositions de l'article R. 311-6 et du deuxième alinéa du présent article ; une copie de l'attestation prévue au deuxième alinéa de l'article R. 322-51 y est jointe.

La validité de la surenchère peut être contestée dans les 15 jours de sa dénonciation.

L'audience est fixée par le Juge de l'exécution à une date comprise dans un délai de deux à quatre mois suivant la déclaration de surenchère ; les parties en sont informées par le greffe par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de contestation de la déclaration de surenchère, ce délai court à compter de la date de la décision de rejet. Le jour de l'audience, si la surenchère n'est pas couverte, le surenchérisseur est déclaré adjudicataire.

Article 37 - Paiement du prix et des frais taxés - Publication

Dans les 3 mois de l'adjudication, l'adjudicataire devra remettre à l'avocat poursuivant aux fins de reversement au liquidateur, la totalité du prix de l'adjudication y compris les intérêts au taux légal à compter du jour où la vente est devenue définitive jusqu'au jour du paiement.

Passé ce délai, le liquidateur ou son mandataire lui enjoint par lettre recommandée avec demande d'avis de réception de faire le versement à peine de réitération des enchères.

Les frais de poursuite taxés et les émoluments sont payés par l'adjudicataire par priorité en sus du prix. Il doit en être fourni justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date d'adjudication définitive, à peine de réitération des enchères. Toute stipulation contraire est réputée non écrite.

L'adjudicataire devra publier au Service de la publicité foncière le jugement d'adjudication sous peine de réitération des enchères à la diligence du liquidateur.

Article 38 - Paiement provisionnel

Toute demande de paiement provisionnel obéit aux dispositions des articles L643-3 et R643-2 du Code de Commerce et doit être soumise au juge commissaire.

Article 39 - Réitération des enchères

Elle est régie par les articles R322-66 à R322-72 du code des procédures civiles d'exécution

Si le prix n'est pas consigné, ni les frais payés, la vente est résolue de plein droit et l'adjudicataire défaillant devra payer la différence entre son enchère et le prix de revente si celui-ci est moindre ; à défaut pour l'adjudicataire de payer dans les

délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du liquidateur aux conditions de la première vente forcée.

Le liquidateur qui entend poursuivre la réitération des enchères se fait délivrer par le greffe un certificat de carence constatant que l'adjudicataire n'a pas justifié de la consignation du prix ou du paiement des frais taxés.

Le liquidateur qui poursuit la réitération des enchères fait signifier le certificat à l'adjudicataire par acte d'huissier de justice, conformément aux dispositions de l'article R322-67 du code des procédures civiles d'exécution.

L'adjudicataire peut contester le certificat dans un délai de quinze jours suivant sa signification.

Faute pour l'adjudicataire de satisfaire à la sommation qui lui a été faite, l'immeuble est remis en vente par la voie d'une nouvelle adjudication. La nouvelle audience de vente est fixée par le Juge de l'exécution sur requête de la partie qui poursuit la réitération des enchères, à une date comprise dans un délai de deux à quatre mois suivant la date de la signification du certificat du greffe à l'acquéreur. En cas de contestation du certificat prévu à l'article R322-67 du code précité, ce délai court à compter de la date de la décision de rejet. Le liquidateur, les créanciers inscrits et l'adjudicataire défaillant sont avisés par le greffe de la date de l'audience par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Le jour de l'audience, les enchères sont réitérées dans les conditions prévues par les articles R. 322-39 à R. 322-49 du code des procédures civiles d'exécution.

L'adjudicataire défaillant de la vente initiale conserve à sa charge les frais taxés lors de cette adjudication. Passé un délai de trois mois suivant celle-ci, il est tenu des intérêts au taux légal sur son enchère jusqu'à la nouvelle vente. L'adjudicataire, à l'issue de la nouvelle adjudication, doit les frais afférents à celle-ci.

Article 40 - Jugement d'adjudication, Transmission de propriété, Servitudes

A) Jugement d'adjudication

Le jugement d'adjudication vise l'ordonnance du juge commissaire ayant ordonné la vente, les jugements tranchant les contestations et le cahier des conditions de vente. Il mentionne les éléments énumérés aux 3e et 4e phrases de l'article R322-59 du code des procédures civiles d'exécution.

Le jugement d'adjudication est notifié par le poursuivant au débiteur, aux créanciers inscrits, à l'adjudicataire ainsi qu'à toute personne ayant élevé une contestation tranchée par la décision.

Les modalités de recours à rencontre de ce jugement sont fixées par les dispositions de l'article R322-60 du code des procédures civiles d'exécution.

Les dispositions des articles R322-61 à R322-63, du même code sont applicables au titre de vente.

La vente par adjudication judiciaire produit les effets prévus par l'article R322-64 du même code.

B) Transmission de propriété

En cas de vente forcée, l'adjudicataire sera propriétaire par le seul fait de l'adjudication. Il prendra les biens dans l'état où ils seront au jour de l'adjudication, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix ni à aucune indemnité contre le poursuivant pour surenchère, dégradation, réparation, curage de puits, de fosses d'aisances, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance, alors même que la différence excéderait un vingtième. La vente est faite sans garantie de la nature ou de la solidité du sol et du sous-sol, en raison des fouilles ayant pu être faites sous sa surface, des excavations ayant pu se produire, des remblais qui ont pu être apportés, des éboulements et des glissements de terre, sans garantie non plus à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant les biens vendus des propriétés voisines. L'adjudicataire devra en faire son affaire personnelle, étant subrogé tant activement que passivement dans tous les droits réels ou personnels attachés aux biens et appartenant au saisi contre qui la vente est poursuivie. L'adjudication ne confère à l'adjudicataire d'autres droits que ceux appartenant au saisi. Ce dernier est tenu, à l'égard de l'adjudicataire à la délivrance du bien et à la garantie d'éviction.

C) Servitudes

L'adjudicataire, en cas de vente forcée, qu'il y en ait ou non déclaration, jouira des servitudes actives et souffrira les servitudes passives, occultes ou apparentes, quels que soient leur nature, leurs caractères, leur importance et leurs origines, y compris les servitudes de zone militaire ou de zone sanitaire, celles créées dans l'intérêt de la navigation aérienne ou des monuments historiques et celles

résultant des plans d'aménagement des circonscriptions d'urbanisme, ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à défendre aux autres à ses risques, périls et fortunes, sans aucun recours contre le poursuivant, le saisi ou ses créanciers, et sans que la présente clause puisse attribuer à l'adjudicataire, ni aux tiers, d'autres et plus amples droits que ceux résultant des titres ou de la loi.

Article 41 - Assurances

L'adjudicataire, dès le prononcé de l'adjudication, devra assurer, au moins contre l'incendie, les biens adjugés et les maintenir assurés jusqu'à complète libération du prix.

En conséquence, il devra maintenir et exécuter toutes polices d'assurances contre l'incendie, les dégâts des eaux ou de responsabilité civile, contractées par la partie saisie, sauf la faculté d'en demander la résiliation, mais après le paiement de son prix, dans les termes de la loi du 13 juillet 1930, ainsi que tous abonnements aux eaux, gaz, électricité, téléphone, etc. qui seront ci-après indiqués ou qui viendraient à échéance à compter de l'entrée en jouissance; il sera subrogé par le fait même de l'adjudication à tous les droits et obligations qui y sont attachés.

L'adjudicataire sera tenu de justifier au liquidateur de la régularité de cette assurance, dans la huitaine de l'adjudication définitive.

En cas de sinistre, l'indemnité allouée par l'assureur sera versée au liquidateur, seul habilité à exercer les droits et obligations du débiteur concernant son patrimoine, et appartiendra à due concurrence aux créanciers inscrits et éventuellement à la partie saisie.

Article 42 - Solidarité

Il y aura solidarité pour le paiement du prix et l'exécution du présent cahier des charges entre tous les acquéreurs cointéressés sur le même lot, dans les cas suivants :

1) si plusieurs personnes se réunissent pour enchérir,

2) si l'adjudicataire revend tout ou partie des immeubles adjugés avant son entière libération. Dans le cas où l'adjudicataire ou l'une des personnes coobligées ci-dessus indiquées décéderait avant complète libération, il y aura indivisibilité de la dette entre ses héritiers.

Article 43 - Prohibition de détériorer l'immeuble

Avant le paiement intégral de son prix, l'adjudicataire ne pourra se livrer à aucune entreprise de démolition, à aucun changement de nature à diminuer la valeur de l'immeuble, ni à aucune coupe de bois.

Article 44 - Frais, émoluments et droits d'enregistrement

L'adjudicataire sera tenu d'acquitter en sus de son prix tous les droits d'enregistrement auxquels donnera lieu l'adjudication.

Il sera tenu de payer en sus du prix d'adjudication, et par priorité, dans le délai de 3 mois, tous les frais, pour parvenir à la vente, dont le montant sera indiqué, après taxe, avant la mise en adjudication.

Si plusieurs lots sont mis en adjudication dans la même poursuite, les frais de poursuite seront supportés par les adjudicataires au prorata des mises à prix.

L'adjudicataire devra payer également en sus du prix et dans le même délai le montant des émoluments dus aux avocats poursuivants.

Il devra, dans le délai de trois mois de l'adjudication définitive rapporter au greffier du juge de l'exécution, la justification du paiement de toutes les sommes sus-indiquées.

Article 45 - Intérêts du prix d'adjudication

L'adjudicataire devra, dans le délai de trois mois à compter de l'adjudication définitive, payer son prix pour le consigner comme il est dit à l'article 37 ci-dessus, sous peine de réitération des enchères.

Le prix portera intérêt au taux légal à compter du jour où la vente est devenue définitive, jusqu'au jour du paiement.

Article 46- Formalités après la consignation - Distribution du prix - radiation des inscriptions

La distribution du prix, s'agissant de la vente d'un immeuble appartenant à un débiteur en Liquidation Judiciaire, obéit aux dispositions réglementaires du code de commerce sur l'apurement du passif, (articles R643-1 à R643-15).

Art R643-4 :

Dès la publication de la vente, le liquidateur requiert du conservateur des hypothèques l'état des inscriptions, conformément à l'article 2196 du Code Civil, en vue de régler l'ordre entre les créanciers et procéder à la distribution du prix.

Art R643-6 :

Après le versement du prix de vente en cas d'adjudication, le liquidateur dresse l'état de collocation au vu des inscriptions, des créances admises et de la liste des créances mentionnées à l'article L 641-13 du Code de Commerce.

Art R643-7 :

S'il ne s'élève aucune contestation, le liquidateur est tenu dans les quinze jours qui suivent l'expiration du délai prévu au premier alinéa de l'article 298 de procéder à la clôture de l'ordre.

A compter du dépôt du procès-verbal de clôture de l'ordre, la collocation des créanciers est définitivement arrêtée en capital et intérêts.

Art R643-9 :

Le liquidateur remet au conservateur des hypothèques une expédition du procès-verbal de clôture de l'ordre, de l'ordonnance du juge des ordres prononçant la radiation des inscriptions ou l'acte par lequel les créanciers ont donné mainlevée de leurs inscriptions.

Le conservateur procède à la radiation des inscriptions.

Article 47 - Levée de la publication du titre de vente

Le titre de vente qui consiste en l'expédition du cahier des conditions de vente revêtu de la formule exécutoire à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudicataire, est délivré par le greffier à l'adjudicataire.

Une copie du titre de vente est adressée au liquidateur. La vente est publiée au Service de la publicité foncière, selon les règles prévues par les ventes judiciaires à la requête de l'acquéreur.

Article 48 - Attribution de juridiction

Le Juge de l'exécution en charge des saisies immobilières du TRIBUNAL JUDICIAIRE Palais de Justice 16 rue Dugommier sera seul compétent pour connaître de toutes contestations relatives à l'exécution des conditions de l'adjudication et à ses suites quelle que soit la nature desdites contestations et le lieu du domicile des parties intéressées.

Article 49 - Election de domicile

L'adjudicataire sera tenu d'élire domicile dans le ressort du Tribunal Judiciaire du lieu de la vente pour l'exécution des charges et conditions de l'adjudication, ce domicile sera élu de droit au cabinet de son avocat qui se rendra adjudicataire.

Le liquidateur élit domicile au cabinet de la SELARL SCP MORTON & ASSOCIÉS, son avocat, demeurant à 30 rue Delgrès, 97110 Pointe-à-Pitre lequel est constitué et continuera d'occuper pour lui sur la poursuite de vente dont s'agit.

Jusqu'à l'exécution pleine et entière des clauses et conditions de l'adjudication et le paiement du prix de celles-ci, les domiciles élus conserveront leurs effets quels que soient les changements qui pourraient survenir dans l'état ou les qualités des parties, nonobstant tous décès révocations et autres circonstances quelconques.

Les dispositions ci-dessus seront applicables aux héritiers représentants, cessionnaires et à tous ayant cause.

Dans le cas où l'une des parties changerait de domicile élu, la nouvelle élection devra toujours être du ressort du Tribunal Judiciaire du lieu de la vente, et ne pourra avoir effet que par un dire au bas de l'enchère et du jour où déclaration en aura été faite au poursuivant au domicile de son avocat.

Les domiciles élus sont attributifs de juridiction même pour le préliminaire de conciliation. Les actes d'exécution, ceux de réitération d'enchère, les exploits d'offres réelles et d'appel et tous autres y seront valablement signifiés.

Article 50 - Réserve générale

Les immeubles désignés au présent cahier des charges sont mis en vente sous les plus expresses réserves; le poursuivant décline toute responsabilité tant du point de vue de la conformité que la contenance de la propriété.

En aucun cas, le poursuivant ne pourra être recherché relativement à des demandes en distraction, revendication de tout ou partie des immeubles mis en vente qui pourraient se produire.


En conséquence, en cas d'action dirigée contre lui, l'adjudicataire futur, par le seul fait de son adjudication, s'engage à soutenir tout procès à ses risques et périls et s'interdit de rechercher, pour quelque cause que ce soit, le poursuivant ou son avocat et de les mettre en cause aux fins de le relever et garantir de tous dommages et intérêts et des condamnations qui pourraient intervenir contre lui ou des demandes, indemnités ou dommages et intérêts pour privation de jouissance ou dépossession.

Sont ici rappelées les clauses et conditions destinées à dégager les responsabilités du poursuivant ou de son avocat, insérées dans les clauses et conditions du cahier des conditions de vente, notamment pour le cas où il y aurait erreur ou omission des propriétaires ou copropriétaires.

Article 51 - Mise à prix

Outre les charges, clauses et conditions ci-dessus les enchères seront reçues sur la somme de CINQUANTE **MILLE EUROS (50 000 €)** (Avec possibilité de baisse de mise à prix immédiate de 30% en cas de carence d'enchère)

Fait et rédigé à POINTE-A-PITRE, le 16 décembre 2025 par Maître Louis-Raphaël MORTON de la SEI AS SCP MORTON & ASSOCIES, Avocat poursuivant.



Annexes: