

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés à l'audience de vente du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de CHATEAUROUX, au plus offrant et dernier enchérisseur, en **UN LOT**, les biens et droits immobiliers suivants :

La CHÂTRE (Indre)

Rue Nationale

Un immeuble formant les locaux de service de l'ancienne gendarmerie

Bâtiment A

Composé d'un sous-sol avec réserve et cave

D'un rez -de chaussée : couloir central desservant sept bureaux, espace d'accueil, salle de réunion, locaux techniques, sanitaires, deux cellules

Premier étage : couloir desservant huit bureaux, grande salle de réunion avec escalier de secours vers l'extérieur, sanitaires, locaux techniques

Deuxième étage : combles

Cour arrière, dépendance en dur avec accès dans la Cour

A LA REQUETE DE :

Maître Dorian GUERY, mandataire judiciaire, membre de la SELARL GUERY, demeurant 28 rue Verdi (06000) NICE, pris en sa qualité de liquidateur

Nommé à cette fonction suivant jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de NICE le 2 juin 2025, RG 23/00037, jugement aujourd'hui définitif.

Ayant pour avocat, **Maître Sébastien ROBIN**, membre de la SCP ROUET-HEMERY & ROBIN, Avocat au barreau de CHATEAUROUX y demeurant 6 avenue du Général Ruby

Mail : avocat@rouethemeryrobin.fr

Tél 02 54 37 10 11

au cabinet duquel domicile est élu et qui se constitue pour lui sur les présentes et les suites de la saisie immobilière.

CONTRE :

LA VENTE EST POURSUIVIE EN VERTU DE :

Une ordonnance rendue le 13 avril 2026, numéro de rôle 23/37 OJC 6, numéro de minute 123/2026 par Madame le Juge Commissaire à la liquidation judiciaire de
 autorisant Maître Dorian GUERY, Mandataire Judiciaire, agissant *es-qualité* de liquidateur à la liquidation judiciaire de la société AKASHA à poursuivre devant le Tribunal Judiciaire de CHATEAUXROUX sous la constitution de Maître Sébastien ROBIN, membre de la SCP ROUET-HEMERY & ROBIN, Avocat au barreau de CHATEAUXROUX y demeurant 6 avenue du Général Ruby, la vente aux enchères publiques, suivant les formes prescrites en matière de saisie-immobilière, **EN UN LOT** les biens et droits immobiliers ci-après désignés.

Cette ordonnance valant saisie non frappée d'appel a été publiée au service de publicité foncière de l'Indre le 12 juin 2026 volume 2026 S numéro 00015.

EN CONSEQUENCE,

Il sera procédé, à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution du Tribunal de Judiciaire de CHATEAUXROUX à la vente aux enchères publiques **EN UN LOT** des biens et droits immobiliers désignés comme suit dans l'ordonnance rendue le 13 avril 2026.

DESIGNATION (selon titre) :

Sur la commune de LA CHATRE (Indre) Rue Nationale.
 Un immeuble formant les locaux de service de l'ancienne gendarmerie, composé de ;

- bâtiment A :
 - * sous-sol : réserve-cave
 - * rez-de-chaussée : couloir central desservant sept bureaux, espace d'accueil, salle de réunion, locaux techniques, sanitaires, deux cellules
 - * Premier étage : couloir desservant huit bureaux, grande salle de réunion avec escalier de secours vers l'extérieur, sanitaires, locaux techniques
 - * Deuxième étage : combles
- Cour arrière
- Dépendance en dur avec accès dans la cour.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Licadit	ha	a	ca
AE	267	Rue Nationale			69
AE	668	Rue Nationale		07	05
Contenance totale				07	74

Cet immeuble provient des biens numéros 2066 et 10233 inscrits à l'inventaire départemental.

Tel que cet immeuble se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve.

DESCRIPTION – OCCUPATION

Ces biens et droits immobiliers ont fait l'objet d'un Procès-verbal descriptif dressé par Maître Clément MATHIEU, membre de la SELAS HUIS-ALLIANCE CENTRE, Commissaires de justice associés à CHATEAUROUX, le 15 juin 2026, qui demeure annexé au présent cahier.

Le commissaire de justice indique aux termes de son procès-verbal que :

- Les locaux sont situés en plein centre-ville de LA CHATRE, au 40 de la rue Nationale. Il s'agit d'une « artère principale » de la ville, de nombreux commerces s'y trouvant. La commune de la CHATRE est située dans le sud-est du département de l'Indre.
- Les communes limitrophes sont : Montgivray, Le Magny, Lacs et Briantes ;
- Les locaux n'ont pas été réhabilités. Ils sont toujours aménagés pour usage de bureaux.
- L'ensemble est raccordé au tout à l'égout.

Le futur adjudicataire voudra bien se référer audit rapport pour en connaître l'état et les aménagements.

Sont annexés au présent cahier :

- Certificat de superficie : 488,46 mètres carrés de superficie habitable totale et 732,94 mètres carrés de surface totale au sol
- Dossier technique amiante dressé le 15 juin 2026 faisant état de la présence d'amiante
- Diagnostic de performance énergétique vierge en l'absence de consommations exploitables

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME - DROIT DE PREEMPTION

Le futur adjudicataire sera tenu de respecter toutes les servitudes qui sont ou pourront être imposées par les lois, décrets ou règlements en vigueur.

Un certificat d'urbanisme a été délivré le 1^{er} avril 2026 par la Commune de LA CHÂTRE.

Il est annexé au présent cahier des conditions de vente.

ORIGINE DE PROPRIETE

Ces biens et droits immobiliers appartiennent pour les avoir acquis du Département de l'Indre par acte en date du 11 octobre 2018 reçu par Maître Jérôme WAHLEN, notaire au sein de la SCP OFFICE NOTARIAL PLACE MASSENA, publié le 12 novembre 2018 volume 2018P7205.

Conformément aux dispositions de l'article 2208, alinéa 2, du Code Civil, l'adjudication ne confère pas à l'adjudicataire d'autres droits que ceux appartenant au saisi.

Ni l'avocat du créancier ne poursuivant ni le créancier poursuivant lui-même ne verront leur responsabilité engagée en raison des erreurs, inexactitudes ou omissions qui pourraient se rapporter aux indications qui précèdent.

TAXE A LA VALEUR AJOUTEE

Dans le cas où les biens mis en vente seraient passibles de la taxe à la valeur ajoutée, l'adjudicataire en fera son affaire personnelle et il la réglera de ses deniers en sus et sans diminution du prix d'adjudication, dans les formes et délais légaux pour le compte du saisi et sous réserve de ses droits à déduction.

CADASTRE

Il est annexé au présent cahier des conditions de vente, un extrait cadastral Modèle 1 délivré par le Centre des Impôts Foncier de CHATEAUROUX.

SEQUESTRE DU PRIX – INTERETS – CLAUSE PENALE

Conformément à l'article 12 des CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES de la vente annexées in fine au présent cahier des charges, et conformément à l'article R 643-3 du Code de Commerce, le futur adjudicataire devra verser le prix d'adjudication, à peine de folle enchère, dans le délai de TROIS MOIS à dater de l'adjudication définitive entre les mains du liquidateur qui lui en délivrera bonne et valable quittance.

Le prix d'adjudication sera productif d'intérêts au taux légal du jour de l'adjudication définitive.

Passé le délai de trois mois, du jour de l'adjudication définitive, l'intérêt sera calculé au taux légal majoré de 5 points.

CLAUSES SPECIALES

L'adjudicataire ne pourra pas invoquer un retard dans la délivrance de la grosse du jugement d'adjudication par le Greffe pour tenter de se dispenser du paiement du prix et des intérêts tels que prévus dans le présent cahier des conditions de vente.

L'adjudicataire ne pourra exiger de manière systématique la radiation des inscriptions hypothécaires grevant le bien.

Cette radiation pourra dans certains cas intervenir dans le cadre de la procédure de distribution avec prélèvement des frais correspondant sur le prix.

Dans l'hypothèse où la radiation ne serait pas opérée comme ci-dessus, et cela quelle qu'en soit la raison, l'adjudicataire pourrait solliciter lui-même cette radiation conformément aux dispositions de l'article R 322-65 du Code de Procédures Civiles d'Exécution, mais dans ce cas il en assumerait le coût, sans recours.

DISPOSITIONS FISCALES

1 – Droits de mutation ou TVA

L'adjudicataire devra, sous sa seule responsabilité, déterminer si la vente est soumise aux droits de mutation (article 682 et suivant du CGI) ou à la TVA (article 257-7° du CGI)

- A) Si la vente est soumise aux droits de mutation, il supportera la charge du paiement de ces droits,
- B) Si la vente est soumise à la TVA, le prix d'adjudication est fixé hors taxes et la TVA devra être payée en sus du prix d'adjudication au taux légalement applicable,
 - a - Si l'adjudicataire est le redevable légal de la taxe, il devra supporter, en sus du prix d'adjudication et indépendamment de tous autres frais, l'intégralité de la TVA calculée sur le prix d'adjudication et la verser directement au Trésor.
 - b - Si le débiteur saisi est redevable de la taxe, la TVA sera payée par l'adjudicataire d'ordre et pour le compte du débiteur saisi et compte tenu éventuellement des droits à déduction de celui-ci.

Il est précisé que :

- L'adjudicataire fera valoir les droits à déduction susvisés à ses risques et périls sans recours contre quiconque.
- Le montant de la TVA sera égal à la différence entre, d'une part la TVA sur le prix d'adjudication et d'autre part, les droits à déduction dont bénéficierait le débiteur saisi.
- Le paiement de la TVA par l'adjudicataire sera considéré comme ayant été effectué d'ordre, pour le compte et en l'acquit du vendeur, partie saisie.

C) Si l'adjudicataire a qualité de marchand de biens :

- a) les dispositions prévues au A et B-a ci-dessus ne seront pas applicables
- b) les dispositions prévues au B-b ci-dessus seront applicables.

2- Représentation fiscale du vendeur :

Depuis le 10 janvier 2003, l'administration fiscale ne délivre plus de dispense de désigner un représentant accrédité.

En conséquence :

- Si le vendeur n'a pas son domicile fiscal ou son siège social en France, ou si certains des associés d'un vendeur, société de personne et assimilée, dont le siège est situé en France résident à l'étranger,
- Et si de ce fait, l'administration fiscale exige la désignation d'un représentant fiscal en France,

L'adjudicataire devra faire appel à un organisme de représentation accrédité.

Le représentant accrédité sera choisi par l'avocat de l'adjudicataire afin de permettre l'enregistrement.

Les frais consécutifs à la désignation du représentant accrédité ainsi que les débours complémentaires qui seraient nécessaires pour permettre l'exécution de la formalité d'enregistrement dans ce cas spécifique seront payés par l'adjudicataire et seront déduits de la consignation du prix et des intérêts.

MISE A PRIX

Outre les charges, clauses et conditions ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix de :

MISE A PRIX

30.000 €

(TRENTE MILLE EUROS)

Avec faculté de baisse du quart en cas d'enchères désertes

Fait à CHATEAUROUX, le 16 juillet 2026

Certifié
Laura MORE
 Avocat au Barreau de NICE
 68 Avenue de la République
 06300 NICE
 Mail : contact@lauramore-avocat.fr
 Tél : 04.22.13.93.44 Port : 06.75.44.69.65

ORDONNANCE

Le 13 avril 2026,

N° de rôle : 23/37 OJC 6

N° de minute : 123/2026.

Nous, Pascale DORION, juge commissaire à la liquidation judiciaire de la SCI assistée de Madame Marie Annick CABRAS, greffière,

Vu les dispositions des articles L 642-18 et R 642-36 et suivants du Code de Commerce,

Vu la requête en date du 8 décembre 2025 de la SELARL GUERY afin qu'il soit statué sur les modalités de la vente du bien immobilier de la et les motifs exposés,

A comparu à notre audience du 23 février 2026 à 14h30, la SELARL GUERY, prise en la personne de Maître Dorian GUERY, en qualité de liquidateur judiciaire de la

Vu le défaut de comparution de la dirigeante de la et de la CAISSE DE CREDIT MUTUEL NICE JOFFRE, créancier inscrit, régulièrement avisés ;

MOTIFS DE LA DECISION :

Le liquidateur judiciaire a rappelé que la a acquis son bien immobilier à un prix de 90 000 €, le 11 octobre 2018 et que l'ensemble des tentatives de cession de gré à gré entreprises par la ont échoué. Une saisie immobilière diligentée par la CAISSE DE CREDIT MUTUEL NICE JOFFRE sur une mise à prix de 50 000 € n'a pas permis de trouver un enchérisseur ;

Le liquidateur judiciaire a donc sollicité la vente aux enchères publiques des biens immobiliers dépendant de la liquidation judiciaire en un seul lot. Il y a lieu d'autoriser cette vente aux enchères pour permettre la vente du bien immobilier.

PAR CES MOTIFS :

Statuant par ordonnance réputée contradictoire, en premier ressort après débat en chambre du conseil ;

AUTORISONS Maître Dorian GUERY, mandataire judiciaire, membre de la SELARL GUERY, demeurant 28 rue Verdi (06000) NICE, pris en sa qualité de liquidateur judiciaire ;

A poursuivre devant le tribunal judiciaire de CHATEAUROUX sous la constitution de Maître Sébastien ROBIN, membre de la SCP ROUET-HEMERY & ROBIN, avocat au barreau de CHATEAUROUX y demeurant 6 avenue du Général Ruby, la vente aux enchères publiques, suivant les formes prescrites en matière de saisie immobilière, en UN LOT les biens et droits immobiliers lui appartenant, dont la désignation suit :

Sur la commune de LA CHATRE (Indre) Rue Nationale.

Un immeuble formant les locaux de service de l'ancienne gendarmerie, composé

de :

- bâtiment A :
- * sous-sol : réserve-cave
- * rez-de-chaussée : couloir central desservant sept bureaux, espace d'accueil, salle de réunion, locaux techniques, sanitaires, deux cellules
- * Premier étage : couloir desservant huit bureaux, grande salle de réunion avec escalier de secours vers l'extérieur, sanitaires, locaux techniques
- * Deuxième étage : combles
- Cour arrière
- Dépendance en dur avec accès dans la cour.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
AE	267	Rue Nationale			69
AE	668	Rue Nationale		07	05
Contenance totale				07	74

Cet immeuble provient des biens numéros 2066 et 10233 inscrits à l'inventaire départemental.

Tel que cet immeuble se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve.

MISE A PRIX

30.000 €

(TRENTE MILLE EUROS)

Avec faculté de baisse du quart en cas d'enchères désertes

ORIGINE DE PROPRIETE

Ces biens et droits immobiliers appartiennent à la société AKASHA pour les avoir acquis du Département de l'Indre par acte en date du 11 octobre 2018 reçu par Maître Jérôme WAILLEN, notaire au sein de la SCP OFFICE NOTARIAL PLACE MASSENA, publié le 12 novembre 2018 volume 2018P7205.

CADASTRE

Il est annexé aux présentes, un extrait cadastral Modèle 1 délivré par le Centre des Impôts de CHATEAUROUX.

DISONS qu'un commissaire de justice pourra pénétrer sur les parcelles saisies afin d'en dresser un procès-verbal de description.

DISONS que les formalités de publicité seront celles habituelles en pareille matière, compte tenu de la valeur, de la nature et de la situation des biens.

DIONS qu'une publicité sommaire indicative de la vente dont il s'agit aura lieu dans :

- un journal d'annonces légales
- un journal local
- il est en outre prévu une parution internet avec photographies

DIONS qu'il sera effectué deux visites des biens et droits immobiliers par l'huissier qui aura procédé au descriptif.

DIONS que les fonds à provenir de l'adjudication devront être versés entre les mains du liquidateur, nonobstant toute opposition.

DONNONS tous pouvoirs au liquidateur pour insérer au cahier des charges à intervenir toutes clauses et conditions qu'il jugera utiles aux intérêts confiés à son administration, sans qu'il soit besoin de nous en référer à nouveau.

DIONS que la présente ordonnance sera notifiée par les soins du greffe par lettre recommandée avec accusé de réception à :

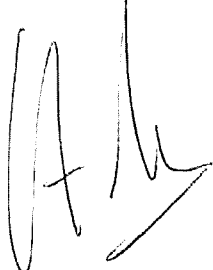
- 3) **La Caisse de Crédit Mutuel NICE JOFFRE**, société coopérative à capital variable, immatriculée au RCS de NICE sous le numéro 782 587 638, dont le siège social se trouve 21 rue de la Buffa, 06000 NICE

Créancier inscrit en vertu

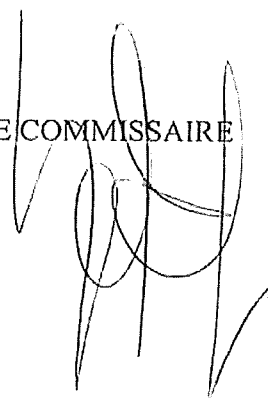
- D'un privilège de prêteur de deniers en date du 11 octobre 2018 publié le 12 novembre 2018 volume 2018V1865

DIONS que les dépens seront pris en frais privilégiés de la procédure collective.

LA GREFFIERE



LA JUGE COMMISSAIRE



SELARL GUERY
MANDATAIRE JUDICIAIRE



TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NICE

N° DE GREFFE : 23/00037

OJC 6.

REQUETE A MADAME LE JUGE-COMMISSAIRE

AFIN D'ETRE CONVOQUE POUR STATUER SUR LA VENTE DES BIENS IMMOBILIERS

LIQUIDATION JUDICIAIRE

SCI AKASHA
75 BOULEVARD RENE CASSIN
06000 NICE

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NICE
Procédures Collectives
08 DEC 2025
ARRIVEE

(Articles L642-18 du code de commerce)

A Madame Pascale DORION,

La soussignée, SELARL GUERY, demeurant 28 rue Verdi 06000 Nice, représentée par Me Dorian GUERY, mandataire judiciaire,

A L'HONNEUR DE VOUS EXPOSER :

Que par jugement en date du 24 mai 2024, le Tribunal Judiciaire de Nice a ouvert une procédure de redressement judiciaire à l'égard de la _____ m'a désigné en qualité de mandataire judiciaire et vous a nommé aux fonctions de Juge-Commissaire.

Que l'actif de _____ comprend un bien immobilier.

Que _____ est propriétaire d'un bien immobilier acquis le 11 octobre 2018 à un prix de 90 000 €, situé Rue Nationale, 36400 La Châtre, cadastré section AE n° 267 et section AE n° 668.

Que dans le cadre de la procédure de redressement judiciaire, votre juridiction a rendu une ordonnance en date du 28 février 2025 autorisant _____ à céder son bien immobilier à la valeur de 107 000 euros à Monsieur Grégory CORSO et Madame Julie CORSO, souhaitant se substituer une personne morale en cours de constitution dont le capital serait détenu par la société CORSO INVEST, elle-même gérée par Monsieur Grégory CORSO.

Que le prix retenu :

- Permettait de désintéresser l'intégralité du passif (le passif admis s'élève à 86 201,30 € à ce jour, hors intérêts et frais de justice).
- Était supérieur au prix d'acquisition du bien immobilier, de 90 000 €, étant rappelé qu'un autre compromis avait été signé antérieurement à l'ouverture du redressement judiciaire pour un prix équivalent, sans aboutir, et surtout qu'une vente aux enchères publiques a échoué faute d'enchérisseurs sur une mise à prix de 50 000 €.

Que toutefois, la liquidation judiciaire a été prononcée par jugement du Tribunal Judiciaire de Nice en date du 2 juin 2025, la _____ yant présenté aucun projet de plan de redressement.

Qu'aucun compromis n'avait été régularisé avant le prononcé de la liquidation judiciaire, ni acte notarié de vente.

Que l'autorisation de céder donnée à une société en redressement judiciaire n'a pas valeur de vente.

Que le liquidateur a donc sollicité de l'offrant qu'il confirme sa volonté d'acheter le bien immobilier dans le cadre des opérations de la liquidation judiciaire par plusieurs courriels.

Que cependant, aucune réponse n'a été apportée au liquidateur.

Qu'il y a donc lieu de convoquer les parties afin d'examiner les possibilités de céder le bien immobilier.

C'est pourquoi le requérant sollicite qu'il vous plaise, Madame le Juge-Commissaire, de bien vouloir :

Convoquer les parties afin de statuer sur les modalités du bien immobilier.

Dire qu'il y aura lieu de faire notifier l'ordonnance à intervenir par les soins du Greffe du Tribunal Judiciaire de Nice aux parties suivantes :

-

-

- La CAISSE DE CREDIT MUTUEL NICE JOFFRE, créancier inscrit, ayant élu domicile chez SCP OFFICE NOTARIAL NICE PLACE MASSENA, 11 Place Massena, 06000 Nice.

Présentée à NICE, le 5 décembre 2025.

Le Mandataire Judiciaire


Dorian GUERY