



CF/BM 190618

CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE

Audience d'adjudication : mercredi 06 avril 2022 à 14 heures

D'un immeuble sis à OSTRICOURT – 362 rue Florent Evrard, cadastré section A numéro 100 pour 6a 70ca et section A numéro 2005 pour 2a 48ca

Propriété de :

La SCI DU NOUVEAU SIECLE, société civile immobilière ayant siège à LILLE (59000) – 120 Faubourg de Douai, inscrite au RCS de LILLE sous le numéro 383 345 212.

Société débitrice saisie

A LA DEMANDE DE :

La SELAS MJS PARTNERS, société d'exercice libéral par action simplifiée de mandataires judiciaires, prise en la personne de Maître Nicolas SOINNE, ayant étude 65 boulevard de la République à ROUBAIX (59100), es qualité de liquidateur de la SCI DU NOUVEAU SIECLE, société civile immobilière ayant siège à LILLE (59000) – 120 Faubourg de Douai, inscrite au RCS de LILLE sous le numéro 383 345 212.

Ayant pour Avocat constitué, avec élection de domicile en son Cabinet : Maître Caroline FOLLET, Avocat associé au Barreau de LILLE, membre de la SELARL OS MOZ'AVOCATS – 88 rue Nationale, 3^{ème} étage – 59000 LILLE.

CHAPITRE I : CHAPITRE I : DISPOSITIONS PARTICULIERES

I°/ RAPPEL LIMINAIRE

Par jugement du 2 avril 2004, le Tribunal de Grande Instance de LILLE a ouvert la liquidation judiciaire de la SCI DU NOUVEAU SIECLE, société civile immobilière ayant siège 120 Faubourg de Douai à LILLE (59000), inscrite au RCS de LILLE sous le numéro 383 345 212.

Le Tribunal a prononcé la clôture de ladite procédure de liquidation judiciaire pour insuffisance d'actif.

Par requête du 21 janvier 2019, Monsieur le Comptable public a sollicité la réouverture des opérations de liquidation judiciaire dans la mesure où des actifs de la procédure n'auraient pas été réalisés.

Ainsi, suivant jugement du 7 juin 2019, le Tribunal de Grande Instance de LILLE a fait droit à sa demande et a désigné Maître Virginie PAULISSEN-ROY, Notaire, afin de réaliser une évaluation de l'immeuble de la SCI sis à OSTRICOURT – 362 rue Florent Evrard.

Il dépend donc de l'actif de la liquidation judiciaire, un immeuble sis à OSTRICOURT (59162) – 362 rue Florent Evrard, cadastré section A numéro 100 pour 6a 70ca et section A numéro 2005 pour 2a 48ca.

Par ordonnance en date du 11 octobre 2021, Mme Nathalie VERON, Juge commissaire à la liquidation judiciaire de la SCI DU NOUVEAU SIECLE, ordonnait la vente dudit immeuble sur la mise à prix de 50 000 € avec faculté de baisse du quart à défaut d'enchère.

L'ordonnance a été dûment notifiée. Elle n'a fait l'objet d'aucun recours. Elle a été publiée au service de la publicité foncière, le 20 décembre 2021, volume 2021S numéro 80.

Sont annexés au présent cahier des conditions de vente :

- ordonnance rendue le 11 octobre 2021
- état hypothécaire sur publication de l'ordonnance en date du 20 décembre 2021

II° / DESIGNATION – DESCRIPTION –OCCUPATION – SURFACE

1/ Désignation

Département du NORD
Ville d'OSTRICOURT
362 rue Florent Evrard

Un immeuble reprise au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Adresse ou lieudit	contenance
A	100	362 rue Florent Evrard	6a 70ca
A	2005	Ruelle Paquette	2a 48ca

Tel que ce bien immobilier existe, se présente et comporte, avec toutes ses aisances et dépendances, sans exception ni réserve.

Origine de propriété (effet relatif) :

L'immeuble est la propriété de la SCI DU NOUVEAU SIECLE pour en avoir fait l'acquisition aux termes d'un jugement d'adjudication du 20 février 1991 du Tribunal de Grande Instance de LILLE publié le 7 novembre 1995 volume 95P numéro 12319.

Sont annexés au présent cahier des conditions de la vente :

- le plan cadastral
- la matrice cadastrale
- le jugement d'adjudication en date du 20 février 1991

2/ Description

- a) Est annexé au présent cahier des conditions de la vente, **le PV de constat et description dressé par Me Julien VANVEUREN**, huissier associé de justice à LILLE, membre de la SAS WATERLOT & Associés, **en date du 08 novembre 2021**, auquel tout amateur et l'adjudicataire pourront se référer.

Il en ressort que :

- **la parcelle A numéro 100** : il s'agit d'un immeuble à usage de commerce de boucherie – charcuterie – pâtisserie – traiteur, contenant notamment une surface de vente, un bureau, des sanitaires, un laboratoire, une chambre froide, une chambre des épices, une cuisine, ...

Il existe une deuxième partie du commerce (côté gauche, vue depuis la rue) avec pièce de stockage, local présentant des traces de sinistre par dégât des eaux laissant apparaître la couverture toiture, un couloir de distribution vers les sanitaires ou le commerce, une salle de repos, un WC, une salle d'eau, un coin dortoir, ainsi qu'une chambre en enfilage.

- **la parcelle A numéro 2005** : cette parcelle n'est pas matérialisée par une limite au niveau du parking. L'huissier note encore : « *Elle part du pilastre jusqu'au mur palissage opposé. Elle constitue également un espace gravillonné délimité en fond de la parcelle par des palissades hors plan, envahies par la végétation. Une partie de cette parcelle est divisée par un portail coulissant. Elle comprend également une sorte de servitude de passage avec le voisin et s'arrête à la limite du pignon du transformateur.* »

Il ne semble pas que cette servitude de passage soit reprise dans le jugement d'adjudication annexé au présent cahier des conditions de vente et constituant le titre d'acquisition des parcelles par la SCI DU NOUVEAU SIECLE.

L'état hypothécaire sur formalités n'en fait pas davantage état.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de cette situation à ses entiers frais, risques et périls et ce sans pouvoir exercer aucun recours que ce soit contre le poursuivant ou son conseil, ni pouvoir prétendre à indemnisation ou réduction du prix d'adjudication.

L'immeuble était initialement à usage **d'habitation et de commerce**. Il semble désormais qu'il ait été quasi exclusivement transformé à usage de commerce, sans que le poursuivant ne dispose d'une quelconque information sur les conditions dans lesquelles cette transformation aurait pu avoir lieu.

De la même façon, l'adjudicataire fera son affaire personnelle de cette situation sans recours ou indemnisation possible.

- a) Enfin, se trouve annexé au présent cahier des conditions de vente **un complément de description établi le 30 novembre 2021** dont il ressort que l'huissier précise :

« Il s'avère que le local décrit est pour environ un tiers de sa surface situé sur la parcelle voisine à 2003 correspondant au 360 rue Florent Evrard à OSTRICOURT, étrangère à la présente procédure. »

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de cette situation, à ses entiers frais, risques et périls, et ce sans pouvoir engager la responsabilité du poursuivant ou de son conseil, ni prétendre à indemnisation ou réduction du prix d'adjudication.

3/ Occupation

Il ressort du PV de constat et description initial que l'immeuble est occupé par la SARL LE TAUREAU, commerce de boucherie – charcuterie – traiteur, dont le représentant a précisé à l'huissier régler un loyer de 650 € par mois, mais sans pour autant pouvoir justifier d'un quelconque bail signé entre le propriétaire et la société.

A cet égard, se trouvent également annexés au présent cahier des conditions de vente :

- lettre recommandée adressée à la SARL LE TAUREAU, le 19 juin 2020
- lettre recommandée adressée à la SARL LE TAUREAU, le 31 décembre 2021

Aucune suite n'a été donnée à ces deux correspondances.

Le bail dont se prévaut l'occupant n'a jamais été produit et le loyer n'est pas payé au profit de la liquidation judiciaire ; celle-ci se réservant le droit d'engager toute action contentieuse à cet égard afin d'en obtenir le paiement à l'encontre de l'occupant, depuis la date d'ouverture de la procédure collective jusqu'à l'adjudication définitive de l'immeuble.

4/ Superficie

Est annexé au présent cahier des conditions de la vente, le certificat de superficie établi par le Cabinet AXIMO DIAGNOSTICS, en date du 18 novembre 2021, dont il ressort que l'immeuble dispose d'une surface totale de 435.34m².

III° / DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

1/ Amiante

Est annexé au présent cahier des conditions de vente, le rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante établi par le Cabinet AXIMO DIAGNOSTICS, en date du 29 novembre 2021, auquel tout amateur et l'adjudicataire pourront en prendre connaissance.

Il en ressort en synthèse et conclusions qu'il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante.

2/ DPE

Est annexé au présent cahier des conditions de vente, l'attestation sur l'honneur établie par le Cabinet AXIMO DIAGNOSTICS, en date du 30 novembre 2021, dont il ressort que le DPE n'a pas à s'appliquer au bâtiment.

IV° / ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS – DISPOSITIONS D'URBANISME – ETAT SANITAIRE

1/ Etat des risques et pollutions

Se trouve annexé au présent cahier des conditions de vente, l'état des risques et pollutions établi par le Cabinet AXIMO DIAGNOSTICS en date du 29 novembre 2021 et ses annexes, auquel tout amateur et l'adjudicataire pourront se référer.

2/ Certificat d'urbanisme d'information et état sanitaire

Ces informations ont été sollicitées auprès de la Commune d'OSTRICOURT mais n'ont pas encore été obtenues. Tous éléments complémentaires feront l'objet d'un dire qui sera ultérieurement déposé pour être annexé au présent au présent cahier des conditions de vente et former partie indissociable de celui-ci.

V° / ETAT DES INSCRIPTIONS GREVANT L'IMMEUBLE

De l'état hypothécaire sur formalités en date du 20 décembre 2021, il en ressort que le bien est grevé des inscriptions suivantes :

- hypothèque légale au profit de la Trésorerie de PHALEMPIN publiée le 06 août 2018 volume 2018V numéro 4590

VI° / DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Il sera déposé une déclaration d'intention d'aliéner auprès de la Mairie d'OSTRICOURT, par le Greffe du Tribunal.

Les biens mis en vente étant situés dans une zone soumise au droit de préemption urbain, ou susceptible de le devenir, il est précisé à l'adjudicataire que l'administration concernée peut faire jouer son droit de préemption.

Selon la Loi numéro 98-657 du 29.07.1998, et notamment son article 108, le titre I du Livre VI du Code la construction et de l'habitation est complété par un chapitre VI relatif aux "dispositions applicables en matière de saisie mobilière du logement principal", ainsi rédigé :

"En cas de vente sur saisie immobilière d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble constituant la résidence principale d'une personne qui remplit les conditions de ressources pour l'attribution d'un logement à loyer modéré, il est institué, au bénéfice de la commune, un droit de préemption destiné à assurer le maintien dans les lieux du saisi. Ce droit de préemption est exercé suivant les modalités prévues par le code de l'urbanisme en matière de droit de préemption urbain, en cas de vente par adjudication lorsque cette procédure est rendue obligatoire de par la loi ou le règlement.

La commune peut déléguer ce droit, dans les conditions définies à l'article L. 213-3 du code de l'urbanisme, à un office public de l'habitat."

VII°/ CLAUSE SPECIALE RELATIVE AU PAIEMENT DU PRIX ET DES INTERETS

Les adjudicataires ne pourront 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.

VIII°/ DECHARGE DE RESPONSABILITE

L'adjudicataire fera son affaire personnelle, sans aucun recours envers qui que ce soit, de toute expulsion et indemnité d'occupation qui s'avérerait nécessaire.

Toutes les dispositions qui précèdent ont été réunies par l'avocat poursuivant, à l'aide des renseignements qu'il a pu se procurer, de notes ou documents desquels ils ont été puisés.

En conséquence, il ne pourra être recherché, à l'occasion d'erreurs, d'inexactitudes ou d'omissions qui pourraient s'y trouver malgré tout le soin apporté.

Il appartiendra à l'adjudicataire, comme subrogé aux droits du vendeur, de se procurer lui-même tout titre établissant la propriété du bien immobilier mis en vente ainsi que de vérifier tout autre élément.

Il est rappelé que, conformément aux dispositions de l'art. 1649 du Code civil, la garantie des vices cachés n'est pas due en matière de vente par autorité de justice.

L'immeuble ci-dessus désigné est ainsi mis en vente sous les plus expresses réserves et sans aucune garantie de la part du poursuivant et de son avocat, lesquels déclinent toute responsabilité dans le cas d'erreurs ou d'inexactitudes de la désignation, numéro du plan, contenance, origine de propriété ou autres énonciations.

Les futurs acquéreurs sont censés connaître les biens pour les avoir vus et visités avant l'adjudication, et en vue de celle-ci et après avoir pris tous renseignements auprès des services municipaux compétents, auprès des services de l'urbanisme, et le cas échéant, auprès du syndicat de copropriété si le bien est soumis à ce régime.

Ainsi, le poursuivant et son avocat ne pourront être recherchés à ce sujet et les futurs acquéreurs, du seul fait de leur acquisition, feront leurs affaires personnelles de toutes les contestations qui pourraient ultérieurement survenir pour quelque cause que ce soit.

La présente clause ne pourra en aucune façon être considérée comme une clause de style mais doit être considérée comme une condition imposée à l'adjudicataire. Il ne pourra en aucun cas rechercher la responsabilité du créancier poursuivant ou de ses mandataires, notamment avocat et huissier, pour défaut de conformité des immeubles aux réglementations en vigueur.

Les différents diagnostics sont annexés au présent cahier des conditions de vente pour ceux qui ont pu être établis. Si d'autres diagnostics parviennent au poursuivant avant la vente, ils feront l'objet d'une annexion complémentaire ultérieure.

L'adjudicataire sera considéré avoir eu parfaite connaissance des conclusions de ces différents diagnostics et fera son affaire personnelle de celles-ci à ses entiers frais, risques et périls et ce sans pouvoir engager la responsabilité du poursuivant ou de son conseil, ni prétendre à indemnisation ou réduction du prix d'adjudication.

IX°/ TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Indépendamment du paiement du prix d'adjudication et de l'ensemble des frais, l'adjudicataire fera également son affaire personnelle du règlement éventuel de la TVA immobilière, telle que notamment prévue par l'article 257 du Code général des impôts dont un extrait est littéralement reproduit ci-après :

"I. – Les opérations concourant à la production ou à la livraison d'immeubles sont soumises à la taxe sur la valeur ajoutée dans les conditions qui suivent.

1. Sont assimilés à des biens corporels et suivent le régime du bien immeuble auquel ils se rapportent :

1° Les droits réels immobiliers, à l'exception des locations résultant de baux qui confèrent un droit de jouissance ;

2° Les droits relatifs aux promesses de vente ;

3° Les parts d'intérêts et actions dont la possession assure en droit ou en fait l'attribution en propriété ou en jouissance d'un bien immeuble ou d'une fraction d'un bien immeuble ;

4° Les droits au titre d'un contrat de fiducie représentatifs d'un bien immeuble.

2. Sont considérés :

1° Comme terrains à bâtir, les terrains sur lesquels des constructions peuvent être autorisées en application d'un plan local d'urbanisme, d'un autre document d'urbanisme en tenant lieu, d'une carte communale ou de l'article L. 111-3 du code de l'urbanisme ;

2° Comme immeubles neufs, les immeubles qui ne sont pas achevés depuis plus de cinq années, qu'ils résultent d'une construction nouvelle ou de travaux portant sur des immeubles existants qui ont consisté en une surélévation ou qui ont rendu à l'état neuf :

- a) Soit la majorité des fondations ;
- b) Soit la majorité des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage ;
- c) Soit la majorité de la consistance des façades hors ravalement ;
- d) Soit l'ensemble des éléments de second œuvre tels qu'énumérés par décret en Conseil d'Etat, dans une proportion fixée par ce décret qui ne peut être inférieure à la moitié pour chacun d'entre eux.

3. Sont également soumises à la taxe sur la valeur ajoutée :

1° Les livraisons à soi-même de travaux immobiliers mentionnés à l'article 278 sexies A réalisées par des personnes assujetties au sens de l'article 256 A ;

2° Les livraisons à soi-même d'immeubles mentionnés au II de l'article 278 sexies réalisées hors d'une activité économique, au sens de l'article 256 A, par toute personne dès lors assujettie à ce titre."

L'adjudicataire fera son affaire personnelle du paiement de la TVA immobilière et souscrira à cet effet toute déclaration prévue par la Loi, le tout sans pouvoir engager la responsabilité du poursuivant ou de son conseil, ni prétendre à indemnisation ou réduction du prix d'adjudication.

X°/ PRIVILEGE DU TRESOR

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

1. Le privilège du Trésor en matière de contributions directes et taxes assimilées s'exerce avant tout autre sur les meubles et effets mobiliers appartenant aux redevables en quelque lieu qu'ils se trouvent. Ce privilège s'exerce, lorsqu'il n'existe pas d'hypothèques conventionnelles, sur tout le matériel servant à l'exploitation d'un établissement commercial, même lorsque ce matériel est réputé immeuble par application des dispositions de l'article 524-1 du Code civil.

2. Le privilège établi au 1 s'exerce en outre :

1° Pour la fraction de l'impôt sur les sociétés due à raison des revenus d'un immeuble, sur les récoltes, fruits, loyers et revenus de cet immeuble ;

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

3. Le privilège institué par les 1 et 2 peut être exercé pour le recouvrement des versements qui doivent être effectués par des contribuables en exécution de l'article 1664 avant la mise en recouvrement des rôles dans lesquels seront comprises les impositions en l'acquit desquelles les versements seront imputés et dès l'exigibilité desdits versements.

4. Le privilège institué par le 1 peut être exercé pour le recouvrement des acomptes qui doivent être versés en l'acquit de l'impôt sur les sociétés dans les conditions prévues par l'article 1668.

5. Le privilège peut être exercé pour le recouvrement de l'imposition forfaitaire annuelle des sociétés instituée par l'article 233 septies.

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

XII°/ MONTANT DES ENCHERES

Les enchères doivent être portées par le ministère d'un avocat inscrit au barreau de LILLE.

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

XII°/ CONDITIONS ORDINAIRES AUXQUELLES LA VENTE EST POURSUIVIE

Suit le cahier des charges des conditions générales de la vente.

OBSERVATIONS GENERALES

Tous les renseignements relatifs à la décision, la description de l'immeuble, son occupation, son état, ses références cadastrales et sa contenance, ainsi que ceux relatifs à l'origine de propriété sont donnés à titre de simples renseignements, sans aucune garantie de la part du poursuivant et de son conseil, dont l'adjudicataire ne pourra en quoique ce soit engager la responsabilité, ni prétendre à garantie.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de l'état de l'immeuble, comme de son occupation, présente et future, sans pouvoir engager la responsabilité du poursuivant, ni exercer quelque recours que ce soit contre le poursuivant et son conseil, ou prétendre à garantie.

Chapitre Ier - Dispositions générales

Article 1^{er} - 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 et droits assimilés

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

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

Article 5 - Assurances et abonnements divers

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

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

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

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

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

Article 6 - Servitudes

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

Chapitre II - Enchères

Article 7 - Réception des enchères

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le tribunal 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 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 3 000 euros.

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

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

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

Article 9 - Surenchère

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

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

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

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

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

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

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

Article 10 - Réitération des enchères

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

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

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

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

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

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

Chapitre III - Vente

Article 11 - Transmission de propriété

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

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

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

Article 12 - Versement du prix de la vente forcée

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

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

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

Article 13 - Paiement des frais de poursuites et des émoluments

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

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

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

Article 14 - Droits de mutation

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

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

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

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

Article 15 - Obligation solidaire des 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 premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier jour du terme qui suit la vente sur surenchère ;
- c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b du présent article.

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

2° Tout contrat commutatif dans lequel les obligations du débiteur excèdent notablement celles de l'autre partie ; 3° Tout paiement, quel qu'en ait été le mode, pour dettes non échues au jour du paiement ; 4° Tout paiement pour dettes échues, fait autrement qu'en espèces, effets de commerce, virements, bordereaux de cession visés par la loi n° 81-1 du 2 janvier 1981 facilitant le crédit aux entreprises ou tout autre mode de paiement communément admis dans les relations d'affaires».

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

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

Article 18 - Contributions et charges

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

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

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

Article 19 - Titres de propriété

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

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

Article 20 - Purge des inscriptions

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

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

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

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

Article 21 - 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 représentant légal de l'Association syndicale libre ou de l'Association syndicale autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 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.

CHAPITRE III : MISE A PRIX

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

50 000 EUROS

(CINQUANTE MILLE EUROS)

avec faculté de baisse du quart, à défaut d'enchère

Pièces annexées au présent cahier des conditions de vente et faisant partie

1. Ordonnance du 11 octobre 2021
2. Etat hypothécaire sur publication de l'ordonnance en date du 20 décembre 2021
3. Plan cadastral
4. Matrice cadastrale
5. Jugement d'adjudication en date du 20 février 1991
6. PV de constat et description dressé par Me VANVEUREN, huissier de justice associé à LILLE, en date du 08 novembre 2021
7. PV de constat et description complémentaire dressé par Me VANVEUREN, huissier de justice associé à LILLE, en date du 30 novembre 2021
8. lettre recommandée adressée à la SARL LE TAUREAU, le 19 juin 2020 avec accusé de réception
9. lettre recommandée adressée à la SARL LE TAUREAU, le 31 décembre 2021 avec accusé de réception
10. Certificat de superficie établi par le Cabinet AXIMO DIAGNOSTICS, en date du 18 novembre 201
11. Rapport amiante établi par le Cabinet AXIMO DIAGNOSTICS en date du 29 novembre 2021
12. Attestation établie par le Cabinet AXIMO DIAGNOSTICS en date du 30 novembre 2021 concernant le DPE
13. Etat des risques et pollutions établi par le Cabinet AXIMO DIAGNOSTICS en date du 29 novembre 2021