

**DBFH Avocats**

**Benoît de BERNY  
Caroline FOLLET  
Charlotte HERBAUT  
Guillaume CREVILLIER  
Charlotte MARTINOT**

Case Palais n° 3

☎.03.20.06.26.15.

☎.03.20.63.27.83.

[contact@dbfh-avocats.fr](mailto:contact@dbfh-avocats.fr)

CF/CM/BM 190260

**CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE****Audience d'orientation : MERCREDI 1<sup>er</sup> AVRIL 2020 à 09 heures**

**Des lots 114 et 154 sis à SAINT ANDRE LEZ LILLE et LAMBERSART, au sein de la Résidence LES EGLANTIERS II, Appartement 17, 49 Avenue de Lattre de Tassigny, cadastrés section AV numéro 268 pour 45a et 14ca sur la commune de SAINT ANDRE LEZ LILLE (59350) et section AE numéro 665 pour 16a et 10ca sur la commune de LAMBERSART (59130).**

**Propriété de :**

**Monsieur** , domicilié Résidence CLOS DES EGLANTIERS, Appartement 17 - 49 Avenue DE LATTRE DE TASSIGNY - 59350 SAINT-ANDRE-LEZ-LILLE

**A LA DEMANDE DE :**

**La CAISSE DE CREDIT MUTUEL de MONTREUIL SUR MER**, société coopérative de crédit à capital variable et responsabilité statutairement limitée, ayant siège social 8B Place Darnetal – MONTREUIL (62170), inscrite au RCS de BOULOGNE SUR MER sous le numéro 320 328 909, prise en la personne de ses Représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège.

Ayant pour Avocat constitué sur la poursuite de vente, avec élection de domicile en son Cabinet : **Me Caroline FOLLET**, Avocat Associé au Barreau de LILLE, membre de l'association de BERNY – FOLLET – HERBAUT, y demeurant 22/24 Avenue du Peuple Belge, BP 30043 – 59009 LILLE CEDEX

## **CHAPITRE I : DISPOSITIONS PARTICULIERES**

### **1/ Titre exécutoire**

La présente procédure est poursuivie en vertu de :

L'acte authentique reçu par Maître Marc DUSART, notaire associé de la SCP dénommée « Hugues DELEPLANQUE et Marc DUSART, notaires associés » à LILLE, en date du 29 juin 2006, contenant notamment :

- **PRET par la CAISSE DE CREDIT MUTUEL de MONTREUIL SUR MER, d'un montant de 107 751.94 €, remboursable en 240 mensualités et portant intérêts au taux indexé de 3.750 % l'an, moyennant diverses clauses, charges et conditions reprises dans l'acte de Me DUSART.**
- **PROMESSE D'EMPLOI DES DENIERS AUX FINS D'ACQUISITION DES LOTS 114 ET 154 DANS L'IMMEUBLE** sis à SAINT ANDRE LEZ LILLE (59350) et LAMBERSART (59130) – résidence « LES EGLANTIERS II » - 49 avenue De Lattre de Tassigny, cadastré section AV numéro 268, contenance 45a 14ca sur la commune de SAINT ANDRE LEZ LILLE (59350) et cadastré section AE n°665, contenance 16a 10ca sur la commune de LAMBERSART (59130).

Etant précisé que le privilège de prêteur de deniers a été publié le 13 juillet 2006, volume 2006V numéro 2930, auprès du 1<sup>er</sup> bureau du service de la publicité foncière de LILLE.

Plusieurs mensualités n'ont pas été réglées et par LRAR en date du 18 mars 2019, la banque mettait en demeure l'emprunteur d'avoir à régulariser la situation.

Aucun paiement n'est intervenu.

La déchéance du terme lui a été notifiée par LRAR en date du 09 mai 2019.

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

- La copie du titre exécutoire
- Le décompte arrêté au 7 juin 2019
- La mise en demeure du 18 mars 2019
- La mise en demeure du 09 mai 2019

## **II°/ COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE**

C'est dans ces conditions qu'un commandement de payer valant saisie était délivré le 3 octobre 2019, par Maître Jérémie BIENAIME, membre de la SAS WATERLOT & ASSOCIES, huissier de justice associés à LILLE, pour la somme de **55.897,26 €** selon décompte arrêté au 7 juin 2019 et se présentant comme suit :

- Principal.....	52 165,86 €
- Intérêts.....	3.02 €
- Assurance.....	0.00 €
- Frais.....	0.00 €
- Indemnité conventionnelle.....	3 728,38 €
	-----
<b>TOTAL.....</b>	<b>55 897.26 €</b>

**outre intérêts postérieurs au taux de 0,671 %,**

Etant précisé que le décompte était annexé au commandement de payer valant saisie pour former partie indissociable de celui-ci.

Ce commandement de payer valant saisie contenait les copies et énonciations prescrites par l'art. R321-3 du Code de procédure civile d'exécution, à savoir :

1. La constitution de Me Caroline FOLLET, avocat au barreau de LILLE, y demeurant 22/24 Avenue du Peuple Belge, BP 30043 – 59009 LILLE, avec élection de domicile en son Cabinet,
2. L'indication de la date et de la nature du titre exécutoire en vertu duquel le commandement est délivré,
3. Le décompte des sommes réclamées en principal, frais et intérêts échus, ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires,
4. L'avertissement que les débiteurs doivent payer lesdites sommes dans un délai de huit jours et qu'à défaut de paiement, la procédure aux fins de vente de l'immeuble se poursuivra et qu'à cet effet, les débiteurs seront assignés à comparaître à une audience du Juge de l'exécution pour pouvoir statuer sur les modalités de la procédure,
5. La désignation de chacun des biens ou droits sur lesquels porte la saisie immobilière, tels qu'exigés par les règles de la publicité foncière,
6. L'indication que le commandement vaut saisie de l'immeuble et que le bien est indisponible à l'égard des débiteurs à compter de la signification de l'acte et à l'égard des tiers à compter de la publication de celui-ci au service de la publicité foncière,
7. L'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que les débiteurs en sont séquestrés,
8. L'indication que les débiteurs gardent la possibilité de rechercher un acquéreur de l'immeuble saisi pour procéder à sa vente amiable ou de donner mandat à cette fin et la mention que cette vente ne pourra néanmoins être conclue qu'après autorisation du Juge de l'exécution,

9. La sommation, lorsque le bien fait l'objet d'un bail, d'avoir à indiquer à l'huissier de justice, les nom, prénom et adresse du preneur ou, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination et son siège social,
10. L'indication qu'un huissier de justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un PV de l'immeuble,
11. L'indication que le Juge de l'exécution, territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie et des contestations et demandes incidentes y afférentes, est celui du Tribunal Judiciaire de LILLE (ex- Tribunal de Grande Instance de LILLE), Palais de Justice, 13 Avenue du Peuple Belge à LILLE,
12. L'indication que le débiteur qui en fait préalablement la demande peut bénéficier, pour la procédure de saisie, de l'aide juridictionnelle s'il remplit les conditions de ressources prévues par la Loi numéro 91-647 du 10.07.1991 et le Décret numéro 91-1266 du 19.12.1991,
13. L'indication, si le débiteur est une personne physique, que s'il s'estime en situation de surendettement, il a la faculté de saisir la Commission de surendettement des particuliers instituée par l'art. L712-1 du Code de la consommation.

Ce commandement est demeuré infructueux. Il a été publié au service de la publicité foncière de LILLE, 1<sup>er</sup> bureau, le 18 novembre 2019, volume 2019S numéro 44.

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

- Commandement de payer valant saisie en date du 3 octobre 2019 ;
- Etat hypothécaire hors formalités en date du 19 août 2019 ;
- Etat hypothécaire sur publication en date du 18 novembre 2019.

**III° / DESIGNATION – DESCRIPTION – OCCUPATION – SURFACE**

1/ Désignation

**Département du Nord**

**Villes de SAINT ANDRE LEZ LILLE et LAMBERSART  
Résidence LES EGLANTIERS II, appartement 17  
49 Avenue de Lattre de Tassigny**

Il s'agit d'un studio à usage locatif et d'un emplacement pour voiture automobile, dans un ensemble immobilier repris au cadastre sous les références suivantes :

Sur la commune de SAINT ANDRE LEZ LILLE :

Section	Numéro	Adresse ou lieudit	Contenance
AV	268	49 Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny	45a 14ca

Sur la commune de LAMBERSART :

Section	Numéro	Adresse ou lieudit	Contenance
AE	665	Le Canon d'Or	16a 10ca

Les biens et droits immobiliers suivant :

- Lot n°114 : Un studio selon l'état descriptif de division et du règlement de copropriété du 27 juillet 1987, au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment B (première porte à droite en sortant de l'ascenseur), comprenant : hall d'entrée, séjour avec coin cuisine, salle de bains avec water closet.  
Ledit studio portant le n°17 au plan « 1<sup>er</sup> étage » annexé au règlement de copropriété.  
Et les cent soixante-douze/vingt millièmes (172/20.000èmes) des parties communes de l'immeuble.
- Lot n°154 : Un emplacement pour voiture automobile, au 1<sup>er</sup> sous-sol du bâtiment B, portant le numéro 17 du plan « sous-sol » annexé audit règlement.  
Et les vingt-quatre/vingt millièmes (24/20.000èmes) des parties communes de l'immeuble.

Telles que lesdites fractions d'immeubles existent se présentent et comportent avec toutes leurs aisances et dépendances, sans exception ni réserve.

**Etat descriptif de division et règlement de copropriété :**

L'ensemble immobilier dont dépendent les lots 114 et 154 a fait l'objet d'un état descriptif de division contenant le règlement de copropriété dressé par Maître FONTAINE, Notaire à LILLE, le 30 novembre 1984, publié au premier bureau des hypothèques de LILLE, le 4 janvier 1985 volume 5096 numéro 11.

Suivi d'un acte rectificatif du 27 juillet 1987, publié au premier bureau des hypothèques de LILLE, le 23 septembre 1987, volume 6243 numéro 17.

Puis d'un modificatif de règlement de copropriété du 27 juillet 1987, publié au premier bureau des hypothèques de LILLE, le 20 octobre 1987, volume 6279 numéro 2.

**Origine de propriété :**

L'immeuble est la propriété de Monsieur , pour en avoir fait l'acquisition aux termes d'un acte reçu par Me Marc DUSART, notaire associé à LILLE, en date du 29 juin 2006 et publié au service de la publicité foncière de LILLE, 1<sup>er</sup> bureau, le 13 juillet 2006 volume 2006P n°6122.

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

- la matrice cadastrale ;
- le plan cadastral ;
- Etats descriptifs de division contenant le règlement de copropriété, publiés les 4 janvier 1985 volume 5096 numéro 11, 23 septembre 1987, volume 6243 numéro 17 et 20 octobre 1987, volume 6279 numéro 2.

**2/ Description**

Est annexé au présent cahier des conditions de la vente, le PV de constat et description dressé par Maître Jérémy BIENAIME, membre de la SAS WATERLOT & ASSOCIES, huissier de justice associé à LILLE en date du 24 octobre 2019, auquel tout amateur et l'adjudicataire pourront se référer.

Il s'agit dans les faits d'un appartement de type T2 au premier étage et d'une place de parking en sous-sol au sein d'une résidence à cheval sur les communes de SAINT ANDRE LEZ LILLE et LAMBERSART.

La résidence bénéficie de plusieurs accès :

- Un premier accès piéton depuis la rue de Lattre de Tassigny à SAINT ANDRE LEZ LILLE ;
- Un deuxième accès piéton et véhicules, par la commune de Lambersart, au niveau de la rue du Docteur Calmette.

Les parties communes sont bien entretenues.

L'accès à l'appartement s'effectue par une porte avec système de fermeture à point.

La salle de bain a un sol revêtement plastifié, des murs tapissés ainsi qu'un plafond peint. Il y a un convecteur.

Concernant la pièce à vivre, le sol est en parquet, les murs et plafond peints. Il y a deux radiateurs de type radiants.

Pour la cuisine, le sol est en revêtement plastifié et les murs et plafond peints.

Puis, la chambre a un sol en parquet et des murs et plafond peints. Il y a un radiateur électrique.

Enfin, concernant le parking, il est accessible par une rampe prenant effet au niveau du parking de la résidence.

Il est expressément rappelé que l'adjudicataire prendra le bien dans l'état où il se trouve, lors de l'adjudication ou de l'entrée en jouissance, 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.

De même, il fera de son affaire personnelle de la configuration actuelle du bien, en appartement de type T2 au lieu et place du studio prévu par l'état descriptif de division et règlement de copropriété dans les mêmes conditions.

### 3/ Occupation

Il ressort du PV de constat et description que le bien est occupé par l'actuel propriétaire.

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

### 4/ Surface

Est annexé au présent cahier des conditions de vente, le certificat de surface établi par le Cabinet AXIMO DIAGNOSTICS, en date du 31 octobre 2019, dont il ressort que l'appartement dispose d'une surface totale de 35,24 m<sup>2</sup> et le parking de 13,90 m<sup>2</sup>.

## IV° / DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

### 1/ Diagnostic de performance énergétique

Est annexé au présent cahier des conditions de la vente, le diagnostic de performance énergétique établi par le Cabinet AXIMO DIAGNOSTICS, en date du 4 novembre 2019, auquel tout amateur et l'adjudicataire pourront se référer.

#### **Il en ressort en synthèse et conclusions :**

- en ce qui concerne la consommation énergétique, pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement, le bâtiment est situé en **catégorie F : consommation réelle : 394 kWh/m<sup>2</sup>.an**
- en ce qui concerne l'émission de gaz à effet de serre pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement, le bâtiment se trouve en **catégorie C : estimation des émissions : 20 Kgeqco2/m<sup>2</sup>.an**

### 2/ Diagnostic de l'état de l'installation intérieure d'électricité

Est annexé au présent cahier des conditions de la vente, le diagnostic de l'état de l'installation intérieure d'électricité établi par le Cabinet AXIMO DIAGNOSTICS, en date du 4 novembre 2019, auquel tout amateur et l'adjudicataire pourront se référer.

Il en ressort en synthèse et conclusions que l'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies. Il est recommandé au propriétaire de les supprimer en consultant dans les

meilleurs délais un installateur électricien qualifié afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt).

L'installation fait l'objet de constatations diverses.

### 3/ Amiante

Est annexé au présent cahier des conditions de la vente, l'état de l'installation intérieure d'électricité établi par le Cabinet AXIMO DIAGNOSTICS, en date du 31 octobre 2019, auquel tout amateur et l'adjudicataire pourront se référer.

Il en ressort en synthèse et conclusions qu'il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante.

## **V°/ ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS – CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION – ETAT SANITAIRE – ASSAINISSEMENT**

### 1/ Etat des risques et pollutions

Est annexé au présent cahier des conditions de vente, l'état des risques et pollutions établi par le Cabinet AXIMO DIAGNOSTICS, le 4 novembre 2019 avec les annexes, auquel tout amateur et l'adjudicataire pourront se référer.

Il est expressément rappelé que cet état des risques a une validité de six mois, date à laquelle la vente ne sera peut-être pas intervenue.

Il appartiendra à tout amateur et l'adjudicataire d'aller vérifier l'état des risques et pollutions auprès des documents disponibles sur internet et notamment sur le site de la Préfecture du Nord ([www.nord.gouv.fr](http://www.nord.gouv.fr))

### 2/ Certificat d'urbanisme d'information

Se trouve annexé au présent cahier des conditions de vente, le certificat d'urbanisme numéro CU 059328 19 S0586 délivré par la Mairie de LAMBERSART, en date du 5 novembre 2019, auquel tout amateur ou l'adjudicataire pourra s'y référer.

### 3/ Etat sanitaire

Le poursuivant a sollicité de la Mairie qu'elle lui délivre les informations relatives à l'état sanitaire de l'immeuble.

Est annexé au présent cahier des conditions de vente le courrier de la Mairie de LAMBERSART du 5 novembre 2019, dont un extrait est littéralement repris ci-après :

- Pour répondre à votre demande, je vous informe que la parcelle reprise ci-dessus :
- n'est pas frappé d'un arrêté d'interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux, ni d'un arrêté de péril,
  - n'est pas situé dans une zone infestée par les termites et autres insectes xylophage.

D'autre part, concernant les renseignements relatifs à l'assainissement, ils peuvent être obtenus via le site : <http://services-urbains.lillemetropole.fr>.

#### 4/ Assainissement

Est annexé au présent cahier des conditions de vente, les courriers de LILLE METROPOLE DE LILLE, en date des 9 et 14 janvier 2020, dont il ressort que la parcelle AV numéro 268 et la parcelle AE numéro 665 sont considérées comme raccordables au réseau collectif d'assainissement.

Toutefois, la réalité et la conformité du branchement n'ont pu être vérifiées, ce dont l'adjudicataire fera son affaire personnelle à ses entiers frais, risques et périls.

En tout état de cause, l'adjudicataire sera considéré avoir eu parfaite connaissance des dispositions légales en vigueur, et notamment :

- de l'art. L1331-1 prescrivant au propriétaire d'un immeuble l'obligation de se raccorder aux égouts disposés pour recevoir les eaux domestiques et établis sur la voie publique à laquelle ces égouts ont accès et ce, dans un délai de deux ans à compter de la mise en service de l'égout,
- de l'art. L1331-4 mettant à la charge exclusive des propriétaires les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement,
- de l'art. L1331-5 imposant, dès l'établissement du branchement, la mise hors d'état de services ou de créer des nuisances à venir des fosses et autres installations de même nature par les soins et aux frais des propriétaires,
- de l'art. L1331-6 prévoyant que la commune peut procéder à l'exécution d'office auprès des propriétaires des travaux nécessaires si, après mise en demeure, ils n'ont pas été réalisés dans les délais impartis.

Il fera son affaire personnelle de l'éventuelle absence de rattachement du bien immobilier au réseau d'assainissement collectif, de tout désordre affectant l'installation actuelle et de tous travaux à mettre en place pour y remédier ou procéder au raccordement du bien au tout à l'égout, le tout à ses frais, risques et périls, et sans pouvoir exercer aucun recours que ce soit contre le poursuivant ou son conseil, ni prétendre à indemnisation ou réduction du prix d'adjudication.

### 5/ Alignement

Est annexé au présent cahier des conditions de vente, les courriers de la METROPOLE EUROPEENNE DE LILLE, en date des 9 et 14 janvier 2020, dont il ressort que les parcelles section AV numéro 268 et AE numéro 665 ne sont à ce jour grevées d'aucune servitude d'alignement. La validité des certificats est limitée à un an.

### **VI° / ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE**

Il est expressément rappelé que le bien vendu dépend d'un immeuble ayant fait l'objet d'un état descriptif de division contenant règlement de copropriété dressé par Maître FONTAINE, Notaire à LILLE, le 30 novembre 1984, publié au premier bureau des hypothèques de LILLE, le 4 janvier 1985 volume 5096 numéro 11.

Suivi d'un acte rectificatif du 27 juillet 1987, publié au premier bureau des hypothèques de LILLE, le 23 septembre 1987, volume 6243 numéro 17.

Puis d'un modificatif de règlement de copropriété du 27 juillet 1987, publié au premier bureau des hypothèques de LILLE, le 20 octobre 1987, volume 6279 numéro 2.

Les exemplaires se trouvent annexés au présent cahier des conditions de vente permettant ainsi à tout amateur et l'adjudicataire d'en avoir parfaite connaissance.

L'adjudicataire s'oblige à respecter les clauses et obligations mises à sa charge aux termes de ces actes.

**A cette occasion, sont rappelées les dispositions de l'article 6-2 du Décret du 17 mars 1967 concernant l'application de la Loi du 10 juillet 1965, sur la copropriété :**

*"A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :*

- *premièrement, le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel en application du 3<sup>ème</sup> alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10/07/1965 incombe aux vendeurs,*
- *deuxièmement, le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité,*
- *troisièmement, le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes."*

**Sont rappelées ci-après les dispositions de l'article 20 de la Loi du 10 juillet 1965 et l'article 6 du Décret d'application du 17/03/1967 relatives aux mutations :**

*"Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de mutation doit être donné par le notaire au syndic de l'immeuble par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai de quinze jours à compter de la date du transfert de propriété.*

*Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds dans la limite ci-après pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition contient élection de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble et, à peine de nullité, énonce le montant et les causes de la créance. Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé.*

*Tout paiement ou transfert amiable ou judiciaire du prix opéré en violation des dispositions de l'alinéa précédent est inopposable au syndic ayant régulièrement fait opposition.*

*L'opposition régulière vaut au profit du syndicat mise en œuvre du privilège mentionné à l'article 19-1."*

*"Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits est notifié, sans délai, au syndic soit par les parties, soit par le notaire qui établit l'acte, soit par l'avocat ou par l'avoué qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution.*

*Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit et, le cas échéant, du mandataire commun prévu à l'article 23 (alinéa 2) de la loi du 10 juillet 1965.*

*Cette notification doit être faite indépendamment de l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée."*

### **Syndic de copropriété**

Il ressort du PV de constat et description que le syndic de copropriété est le Cabinet DESCAMPIAUX DUDICOURT sis à LILLE (59000) – 307 rue Léon Gambetta.

Le syndic a été interrogé afin de connaître notamment le montant des charges de copropriété et avoir communication des derniers PV d'Assemblée générale.

Sont annexés au présent cahier des conditions de vente, les procès-verbaux des assemblées générales de 2016, 2017, 2018 et 2019.

Sont également annexés les appels de provisions sur les périodes du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2019, du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2019, du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2019 et du 1<sup>er</sup> janvier et 31 mars 2020.

## **VII° / ETAT DES INSCRIPTIONS GREVANT L'IMMEUBLE**

De l'état hypothécaire sur formalités en date du 18 novembre 2019, il en ressort que le bien est grevé de l'inscription suivante :

- Privilège de prêteur de deniers publié le 13 juillet 2006, volume 2006V numéro 2930 au profit de la CAISSE DE CREDIT MUTUEL DE MONTREUIL SUR MER et ayant date extrême d'effet au 15 juillet 2027 ;

## **VIII° / DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

Il sera déposé une déclaration d'intention d'aliéner auprès de la Mairie de LAMBERSART et à la MAIRIE de SAINT ANDRE LEZ LILLE ainsi qu'à la Métropole Européenne de LILLE, 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."*

## **IX°/ 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.

## **X°/ 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 syndic 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.

## **XI°/ 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 oeuvre 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.

## **XII°/ 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.

### **XIII°/ 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.

### **XIV°/ 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 1er - Dispositions générales**

#### **Article 1<sup>er</sup> - Cadre juridique**

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles du code des procédures civiles d'exécution relatifs à la saisie immobilière.

#### **Article 2 - Modalités de la vente**

La saisie immobilière tend à la vente forcée de l'immeuble du débiteur ou, le cas échéant, du tiers détenteur en vue de la distribution de son prix.

Le saisi peut solliciter à l'audience d'orientation l'autorisation de vendre à l'amiable le bien dont il est propriétaire.

Le juge peut autoriser la vente amiable selon des conditions particulières qu'il fixe et à un montant en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu.

A défaut de pouvoir constater la vente amiable conformément aux conditions qu'il a fixées, le juge ordonne la vente forcée.

#### **Article 3 - 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, la partie saisie ou ses créanciers pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

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

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

#### **Article 4 - Baux, locations et autres conventions**

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

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur. La preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen.

L'acquéreur sera subrogé aux droits des créanciers pour faire annuler s'il y a lieu les conventions qui auraient pu être conclues en fraude des droits de ceux-ci.

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 à la partie saisie et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de la partie saisie.

#### **Article 5 - 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 6 - 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 appartiendra de plein droit à la partie saisie ou aux créanciers visés à l'article L. 331-1 du code des procédures civiles d'exécution 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 7 - 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 8 - Réception des enchères**

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

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

### **Article 9 - 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 restitué 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 ayants droit à la distribution et, le cas échéant, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

### **Article 10 - Surenchère**

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

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

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

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

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

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

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

### **Article 11 - 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 créancier poursuivant, d'un créancier inscrit ou du débiteur saisi, 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 passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre 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 aux créanciers et à la partie saisie.

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

### **Chapitre III - Vente**

#### **Article 12 - 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 13 - Désignation du séquestre**

Les fonds à provenir de la vente décidée par le juge de l'exécution seront séquestrés entre les mains du bâtonnier de l'ordre des avocats du barreau de l'avocat postulant pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L. 331-1 du code des procédures civiles d'exécution.

Le séquestre désigné recevra également l'ensemble des sommes de toute nature résultant des effets de la saisie.

Les fonds séquestrés produisent intérêts au taux de 105 % de celui servi par la Caisse des dépôts et consignations au profit du débiteur et des créanciers, à compter de leur encaissement et jusqu'à leur distribution.

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 séquestrée et les intérêts produits.

#### **Article 14 - Vente amiable sur autorisation judiciaire**

Le débiteur doit accomplir les diligences nécessaires à la conclusion de la vente amiable.

L'accomplissement des conditions de la vente amiable décidée au préalable par le juge sera contrôlé par lui.

Le prix de vente de l'immeuble, ses intérêts, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente à quelque titre que ce soit, sont versés entre les mains de la Caisse des dépôts et consignations conformément à l'article R. 322-23 du code des procédures civiles d'exécution. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Toutefois, les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon le tarif en vigueur sont versés directement par l'acquéreur, conformément à l'article 1593 du code civil, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

Le juge s'assure que l'acte de vente est conforme aux conditions qu'il a fixées, que le prix a été consigné, et que les frais taxés et émoluments de l'avocat poursuivant ont été versés, et ne constate la vente que lorsque ces conditions sont remplies. A défaut, il ordonne la vente forcée.

### **Article 15 - Vente forcée**

Au plus tard à l'expiration du délai de deux 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 séquestre désigné, qui en délivrera reçu.

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 cinq 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.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de deux mois supportera le coût de l'inscription du privilège du vendeur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

Le créancier poursuivant de premier rang devenu acquéreur, sous réserve des droits des créanciers privilégiés pouvant le primer, aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation légale totale ou partielle du prix, à ses risques et périls, dans les conditions des articles 1347 et suivants du code civil.

### **Article 16 - 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 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 vente, 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 17 - 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 18 - Obligation solidaire des co-acquéreurs**

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

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

### **Article 19 - Délivrance et publication du jugement**

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans le mois de sa remise par le greffe :

- a) de le publier au service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;
- b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, 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 à l'avocat poursuivant.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du créancier poursuivant la distribution 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 20 - 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. L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du saisi, 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 21 - 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 portant sur la vente forcée.

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 portant sur la vente forcée.

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

### **Article 22 - Titres de propriété**

En cas de vente forcée, 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.

Pour les titres antérieurs, le poursuivant n'en ayant aucun en sa possession, l'acquéreur ne pourra pas en exiger, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

En cas de vente amiable sur autorisation judiciaire, le titre de vente consiste dans l'acte notarié et le jugement constatant la réalisation des conditions de la vente passé en force de chose jugée.

### **Article 23 - Purge des inscriptions**

Le séquestre ou la consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège.

L'acquéreur peut demander, avant la procédure de distribution, 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 le remboursement dans le cadre de la distribution du prix au titre des dispositions de l'article 2375, 1° du code civil.

#### **Article 24 - Paiement provisionnel du créancier de premier rang**

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de premier rang pourra, par l'intermédiaire de son avocat, demander au juge de l'exécution, dans la limite des fonds séquestrés, le paiement à titre provisionnel de sa créance en principal.

Les intérêts, frais et accessoires de la créance sont payés une fois le projet de distribution devenu définitif.

Le paiement effectué en vertu de la présente clause est provisionnel et ne confère aucun droit à son bénéficiaire, autre que celui de recevoir provision à charge de faire admettre sa créance à titre définitif dans le cadre de la procédure de distribution, à peine de restitution.

Dans le cas où un créancier serait tenu à restitution de tout ou partie de la somme reçue à titre provisionnel, celle-ci serait productive d'un intérêt au taux légal à compter du jour du règlement opéré par le séquestre.

#### **Article 25 - Distribution du prix de vente**

La distribution du prix de l'immeuble, en cas de vente forcée ou de vente amiable sur autorisation judiciaire, sera poursuivie par l'avocat du créancier saisissant ou, à défaut, par l'avocat du créancier le plus diligent ou du débiteur, conformément aux articles R. 331-1 à R. 334-3 du code des procédures civiles d'exécution.

Les frais de la distribution et la rétribution de l'avocat chargé de la distribution, calculés conformément au tarif en vigueur, seront prélevés sur les fonds à répartir.

#### **Article 26 - 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 27 - 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 28 - 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

**30.000,00 EUROS  
(TRENTE MILLE EUROS)**

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

1. La copie du titre exécutoire
2. Le décompte arrêté au 7 juin 2019
3. La mise en demeure du 18 mars 2019
4. La mise en demeure du 09 mai 2019
5. Commandement de payer valant saisie délivré le 3 octobre 2019
6. Etat hypothécaire hors formalités en date du 19 août 2019
7. Etat hypothécaire sur formalités en date du 18 novembre 2019
8. Matrice cadastrale
9. Plan cadastral
10. Etats descriptifs de division contenant le règlement de copropriété, publiés les 4 janvier 1985 volume 5096 numéro 11, 23 septembre 1987, volume 6243 numéro 17 et 20 octobre 1987, volume 6279 numéro 2
11. PV de constat et description dressé le 24 octobre 2019
12. Certificat de surface établi par le Cabinet AXIMO DIAGNOSTICS en date du 31 octobre 2019
13. Diagnostic de performance énergétique établi par le Cabinet AXIMO DIAGNOSTICS en date du 4 novembre 2019
14. Diagnostic de l'état de l'installation intérieure d'électricité établi par le Cabinet AXIMO DIAGNOSTICS en date du 4 novembre 2019
15. Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante établi par le Cabinet AXIMO DIAGNOSTICS en date du 31 octobre 2019

16. Etat des risques et pollution
17. Appels de provisions
18. Procès-verbal du 5 septembre 2016
19. Procès-verbal du 6 septembre 2017
20. Procès-verbal du 5 septembre 2018
21. Procès-verbal du 4 septembre 2019
22. Certificat d'urbanisme n° CU 059328 19 S0586 délivré par la Mairie de LAMBERSART, en date du 5 novembre 2019
23. Etat sanitaire - courrier de la Mairie en date du 5 novembre 2019 avec attestation Carrières Souterraines et Informations relatives à la (aux) parcelle (s)
24. Assainissement - lettres de la MEL en date des 9 et 14 janvier 2020 concernant les différentes parcelles
25. Alignement – lettres de la MEL en date des 9 et 14 janvier 2020 concernant les différentes parcelles
26. Assignation délivrée le 16 janvier 2020