

LEGALIS
Cabinet d'Avocats
72, rue du Coq Français
59100 ROUBAIX
Tél : 03 20 73 74 42
Fax : 03 20 73 40 24

Arrivé le
- 8 AVR. 2022
J.E.X

Affaire : MARTIN LJ CHUFFART (SI)
93974CLE-AJ

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

._*_*_*_*_*_*_*_*_

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles sera adjugé au plus offrant et dernier enchérisseur, à l'audience de vente du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de LILLE, siégeant au Palais de Justice de ladite ville, 13 Avenue du Peuple Belge, l'immeuble dont la désignation suit :

DEPARTEMENT DU NORD

ARRONDISSEMENT DE LILLE

COMMUNE DE LILLE

Un immeuble à usage d'habitation et de commerce sis à LILLE (59000), 74 rue du Molinel, cadastré section LS n° 122 pour une contenance de 343 m²,

Aux Requête, Poursuites et Diligences **Maître Philippe MARTIN** Mandataire judiciaire, domicilié en son Etude, 58 Avenue Guynemer – 59700 MARCQ EN BAROEUL, agissant en qualité de Liquidateur à la liquidation judiciaire de Monsieur Denis CHUFFART nommé à ces fonctions par jugement du Tribunal de Commerce de LILLE en date du 17 novembre 1999, confirmé par un arrêt de la Cour d'Appel de DOUAI du 27 juin 2000.

Ayant pour Avocat Maître Christian **LEQUINT**, Avocat au Barreau de Barreau de Lille, associé de l'AARPI LEGALIS, demeurant 72 rue du Coq Français, 59100 Roubaix,

Lequel se constitue à l'effet d'occuper sur la présente poursuite de saisie immobilière et ses suites.

A l'encontre de :

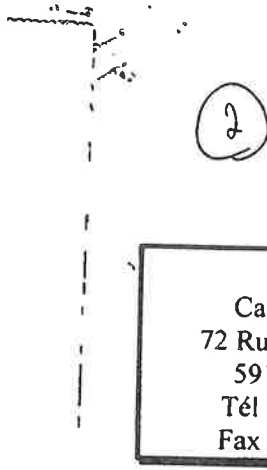
Monsieur Denis, Paul, Jean-Marie CHUFFART, époux sous le régime de la séparation de biens de Madame Christiane, Marie, Agnès HACOT, né à LA MADELEINE (59110) le 5 juin 1949, demeurant à LILLE (59000), 14 rue de la Vieille Comédie.

Partie Saisie.

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

En vertu de la grosse dûment en forme exécutoire d'une ordonnance de Monsieur le Juge Commissaire à la liquidation judiciaire de Monsieur Denis CHUFFART en date du 10 février 2022, sur requête présentée par **Maître Philippe MARTIN**, es qualités, le 15 décembre 2021, dont copie est ci-après littéralement rapportée.

(annexe 1 : requête et CNO)



2022000364 AF

Dossier N° 93974 CLE/NR

REQUÊTE

(article L622-16 ancien du Code de Commerce)

**A Monsieur le Juge Commissaire à la liquidation judiciaire de :
Monsieur Denis CHUFFART, 20 rue des Jardins – 59000 LILLE**

Monsieur le Juge, Commissaire,

A LA REQUETE DE :

Maître Philippe MARTIN, mandataire judiciaire, demurant 58 avenue Guynemer, 59700 MARCQ EN BAROEUL, agissant en qualité de liquidateur à la liquidation judiciaire de Monsieur Denis CHUFFART

Ayant pour Avocat Maître Christian LEQUINT, du Barreau de LILLE, associé de l'AARPI LEGALIS, 72 Rue du Coq Français 59100 ROUBAIX, et au cabinet duquel pourront être notifiés tous les actes relatifs à la procédure d'adjudication dont il sera ci-après question.

A L'HONNEUR DE VOUS EXPOSER :

Que par jugement du Tribunal de Commerce de Lille en date du 17-11-1999, confirmé par un arrêt de la Cour d'Appel de Douai du 27-06-2000, il a été prononcé la Liquidation Judiciaire de Monsieur Denis CHUFFART et désigné l'exposant en qualité de Liquidateur.

De l'actif de cette Liquidation Judiciaire, dépend :
Un immeuble à usage d'habitation et de commerce sis à LILLE (59000), 74 rue du Molinel, cadastré section LS n° 122 pour une contenance de 343 m², dont il échet de poursuivre la vente par voie de saisie-immobilière.

Ledit immeuble appartient à Monsieur Denis, Paul, Jean-Marie CHUFFART époux sous le régime de la séparation de biens de Madame Christiane, Marie, Agnès HACOT, né à LA MADELEINE (59110) le 5 juin 1949, demeurant à LILLE (59000), 14 rue de la Vieille Comédie, pour en avoir reçu la nue-propriété par donation partage de Monsieur Charles, René, Augustin CHUFFART, né à HELLEMES-LILLE (59260) le 7 octobre 1919, par acte de Maître Serge BORDZAKIAN, notaire associé à HUCQUELIERS, en date du 04/10/2010, publié au Service de la Publicité Foncière de LILLE I le 26/10/2010, volume 2010 P n° 9225, et la pleine propriété après extinction de l'usufruit de Monsieur Charles, René, Augustin CHUFFART, suite à son décès survenu le 24 mars 2013.

Il échet de poursuivre la vente par voie de saisie immobilière dudit immeuble sur la mise à prix que vous voudrez bien fixer, notamment au regard de l'avis de valeur qui figure en annexe.

**C'EST POURQUOI IL VOUS PLAIRA,
Monsieur le Juge Commissaire,**

Vu les motifs exposés,

Monsieur Denis CHUFFART, entendu ou dûment appelé,

Vu l'article L622-16 ancien du Code de Commerce,

- AUTORISER l'exposant à faire poursuivre devant le Tribunal Judiciaire de LILLE, siégeant au Palais de Justice, 13 avenue du Peuple Belge, 59000 LILLE, par le Ministère de Maître Christian LEQUINT, Avocat au Barreau de LILLE, membre de l'AARPI LEGALIS, dont le siège est à ROUBAIX (59100), 72 Rue du Coq Français, la vente aux enchères publiques par voie de saisie-immobilière de l'ensemble immobilier dont s'agit,
- FIXER le montant de la mise à prix à la somme de 2 400 000 €.

PROFOND RESPECT

Fait à Roubaix, le 15 décembre 2021

C. LEQUINT



P.J. : extrait de matrice cadastrale
avis de valeur

ORDONNANCE

Nous, Peter VAN VLIET,

Juge-Commissaire à la liquidation judiciaire de Monsieur Denis CHUFFART
Assisté de Maître Juliette SOINNE, Greffière Associée

Vu la requête qui précède et les motifs qui y sont exposés,

Monsieur Denis CHUFFART, entendu ou dûment appelé,

AUTORISONS Maître Philippe MARTIN, Mandataire Judiciaire, domicilié 58 avenue Guynemer, 59700 MARCQ EN BAROEUL, agissant en qualité de liquidateur à la liquidation judiciaire de Monsieur Denis CHUFFART, fonctions auxquelles il a été désigné par jugement du Tribunal de Commerce de LILLE METROPOLE en date du 17 novembre 1999, à faire poursuivre devant le Tribunal Judiciaire de LILLE, siégeant au Palais de Justice, 13 avenue du Peuple Belge, 59000 LILLE, par le Ministère de Maître Christian LEQUINT, Avocat au Barreau de LILLE, membre de l'AARPI LEGALIS, dont le siège est à ROUBAIX (59100), 72 Rue du Coq Français, la vente aux enchères publiques par voie de saisie-immobilière de :

un immeuble à usage d'habitation et de commerce sis à LILLE (59000), 74 rue du Molineel, cadastré section LS n° 122 pour une contenance de 343 m²,

Sur la mise à prix de 1 800 000 € avec faculté de baisse du quart en cas de non-enchère.

Ledit bien ci-dessus désigné appartient à Monsieur Denis, Paul, Jean-Marie CHUFFART époux sous le régime de la séparation de biens de Madame Christiane, Marie, Agnès HACOT, né à LA MADELEINE (59110) le 5 juin 1949, demeurant à LILLE (59000), 14 rue de la Vieille Comédie :

- en nue-propiété par donation partage de Monsieur Charles, René, Augustin CHUFFART, né à HEILLEMES-LILLE (59260) le 7 octobre 1919, par acte de Maître Serge BORDZAKIAN, notaire associé à HUCQUELIERS, en date du 04/10/2010, publié au Service de la Publicité Foncière de LILLE I le 26/10/2010, volume 2010 P n° 9225,
- en pleine propriété après extinction de l'usufruit de Monsieur Charles, René, Augustin CHUFFART, suite à son décès survenu le 24 mars 2013 à LOMME.

DISONS que la saisie dudit bien à intervenir fera l'objet d'une publicité dans un journal d'annonces légales et un quotidien régional (Nord) et un quotidien national pour un coût maximum de 8 000 € HT pour cette dernière insertion.

DISONS que la présente ordonnance sera notifiée par les soins du Greffier, sous la forme de lettre recommandée avec avis de réception à :

- **Monsieur Denis CHUFFART**, 14 rue de la Vieille Comédie, 59000 LILLE,
- **Le TRESOR PUBLIC, S.I.E. BOULOGNE SUR MER**, 26, rue d'Aumont, CS 50639.
62321 BOULOGNE-SUR-MER CEDEX
- **Le TRESOR PUBLIC, S.I.P. SAINT TROPEZ**, Chemin des Amoureux BP 300, 83996
SAINT-TROPEZ CEDEX
- **Le TRESOR PUBLIC, S.I.P. Grand Lille Est**, Cite administrative, Rue Gustave-Delory,
BP 60581, 59023 LILLE CEDEX
- **Maître Philippe MARTIN**, mandataire judiciaire, 58 avenue Guynemer, 59700
MARCQ EN BAROEUL,
- **Maître Hubert SOLAND**, Avocat au Barreau de Lille, 9-11 rue Léon Trulin, 59800
LILLE,
- **Maître Christian LEQUINT**, Avocat au Barreau de Lille associé de la AARPI
LEGALIS, 72 rue du Coq Français, 59100 ROUBAIX

Fait en notre cabinet, au Palais de Justice, le 10 février 2022

Le Juge-Commissaire



La décision ci-dessus énoncée a été enregistrée et publiée au service de la publicité foncière de LILLE 3 – Le 15 mars 2022, volume 2021 S 00027.

Sur cette publication, il a été délivré le 15 mars 2022 l'état hypothécaire ci-après annexé, certifié à la date de publication de ladite ordonnance.

(annexe 2)

De même qu'il est délivré aux créanciers inscrits un avis de l'audience d'adjudication contenant sommation de prendre connaissance du cahier des conditions de vente

DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS A VENDRE

Un ensemble immobilier à usage mixte de commerce et d'habitation divisé en quatre zones :

I - En partie rez-de-chaussée sur la gauche de l'ensemble immobilier, une zone avec accès par un double portail à commande électrique qui accède à un garage.

Ce passage souffre d'une servitude de passage au profit des parcelles voisines.

II - Partie habitation :

Rez-de-chaussée : une entrée avec un accès vers la cave, dégagement à l'état brut, cuisine.

Sous-sol : une cave composée de plusieurs zones.

Premier étage : on y accède par un escalier en bois, salle de bain, WC, palier, grand couloir, salon sur rue, salon n°2, petite pièce en fond de couloir, cuisine, séjour accessible depuis la cuisine, salle de bain, salle de bain en entre-sol.

Deuxième étage : couloir, grande triple pièce sur rue, 2 chambres, salle de bain,

Troisième-étage : palier, chambre, grenier, bureau, partie sous toiture,

III - Zone arrière à l'état brut :

Zone à l'état brut avec présence d'une chaudière, un cumulus, garde-corps en fer forgé, ascenseur non fonctionnel. Certains plafonds sont pour partie effondrés.

IV - Partie local Professionnel :

Vitrine en vitrages et porte coulissante, zone commerciale principale – espace de vente, espace pause qui dessert une chambre froide, bureau, dégagement,

En sous-sol : une pièce, deux vestiaires et deux WC.

La superficie utile totale est de **565,73 m²**.

Selon acte en date du 1^{er} avril 2022, il a été procédé au PV de description de l'immeuble prévu à l'article 35 du décret du 27 juillet 2006, actuellement articles R 322-1 à R 322-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, annexé ci-après.

(annexe 3)

DPE habitation E

Présence d'amiante dans les coursives des 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étage et en toiture. Présence de plomb.

(annexe 4)

En conséquence, il sera procédé à la vente aux enchères publiques à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de Lille des biens et droits immobiliers qui sont désignés à l'ordonnance sus-indiquée.

OCCUPATION

La partie commerciale au rez-de-chaussée est occupée par la SAS PICARD SURGELES, RCS MELUN 784 939 688 ayant son siège 1 route Militaire CS 60237 – 77305 FONTAINEBLEAU CEDEX, prise en son établissement en les lieux loués 74 rue du Molinel à LILLE, en vertu d'un bail commercial de 9 ans, daté du 03 octobre 2012 dressé par Maître Pierre-Elie MARTIN, notaire associé à LILLE, initialement établi pour un loyer annuel de 48.000 €.

Il est attiré l'attention de l'adjudicataire sur le fait que le 5 mars 2021, un congé avec offre de renouvellement a été délivré par le bailleur à la société PICARD SURGELES SAS proposant un renouvellement pour une période de 9 ans dont 6 fermes, à compter du 08 octobre 2021, pour un loyer annuel proposé à 78 000 €. Ce congé a été accepté par PICARDS SURGELES SAS par LRAR en date du 15 avril 2021 avec demande de révision du loyer. Des négociations sont en cours concernant le loyer applicable.

En conséquence, ledit bail a été renouvelé à compter du 8/10/2021.

En application des dispositions des article L 145-23 et suivants et L 145-60 du Code de Commerce, l'action en révision du loyer du bail renouvelé est soumise au délai de prescription de 2 ans qui court à compter de la date d'effet du nouveau bail, soit le 08 octobre 2021.

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle des conditions d'occupation et d'une éventuelle action en fixation de loyer du bail renouvelé, sans recours contre le liquidateur et le rédacteur du cahier des conditions de vente.

(Annexe 5)

Le reste de l'immeuble est libre d'occupation.

CADASTRE

Ces immeubles sont repris à la matrice cadastrale annexée au présent cahier des charges :

(annexe 6)

URBANISME

L'original des notes de renseignements d'urbanisme est annexé au présent cahier des conditions de vente.

(annexe 7)

ETAT CIVIL

Monsieur Denis, Paul, Jean-Marie CHUFFART, époux sous le régime de la séparation de biens de Madame Christiane, Marie, Agnès HACOT, né à LA MADELEINE (59110) le 5 juin 1949, demeurant à LILLE (59000), 14 rue de la Vieille Comédie.

(annexe 8)

ORIGINE DE PROPRIETE

Ledit immeuble appartient à Monsieur Denis, Paul, Jean-Marie CHUFFART époux sous le régime de la séparation de biens de Madame Christiane, Marie, Agnès HACOT, né à LA MADELEINE (59110) le 5 juin 1949, demeurant à LILLE (59000), 14 rue de la Vieille Comédie, pour en avoir reçu la nue-propriété par donation partage de Monsieur Charles, René, Augustin CHUFFART, né à HELLEMES-LILLE (59260) le 7 octobre 1919, par acte de Maître Serge BORDZAKIAN, notaire associé à HUCQUELIERS, en date du 04/10/2010, publié au Service de la Publicité Foncière de LILLE I le 26/10/2010, volume 2010 P n° 9225, et en pleine propriété après extinction de l'usufruit de Monsieur Charles, René, Augustin CHUFFART, suite à son décès survenu le 24 mars 2013 à LOMME.

(Annexe 9 et 10)

RAPPEL DE SERVITUDES EN VUE DE L'ADJUDICATION

En partie rez-de-chaussée, le passage par lequel on accède par un double portail à commande électrique souffre d'une servitude de passage au profit des parcelles voisines.

DROIT DE PREEMPTION DE L'ADMINISTRATION

Il résulte de l'article R 211-28 du Décret du 29-03-76, qu'à compter de l'intervention de plein droit, ou de la création d'une Zone d'Intervention Foncière, toute adjudication, sous une forme quelconque, d'un bien soumis au droit de préemption qui est situé dans cette zone, doit être précédée d'une déclaration du Greffier de la Juridiction, ou du Notaire chargé de procéder à la vente, faisant connaître la date et les modalités de la vente.

Cette déclaration est adressée au Maire, ou, dans le cas visé à l'article 211-16 al.3 au Préfet, **TRENTE JOURS** au moins avant la date fixée pour la vente, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

La déclaration fait l'objet des communications et transmissions mentionnées à l'article R 211-18.

Le titulaire du droit de préemption, ou son délégué, dispose d'un délai de **TRENTE JOURS**, à compter de l'adjudication, pour informer le Greffier ou le Notaire de leur décision de se substituer à l'adjudicataire.

La décision par laquelle la Commune, ou l'Etablissement public groupant plusieurs communes, se substitue à l'adjudicataire, est constatée par un arrêté du Maire ou du Président du Groupement et est notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Celle du titulaire du droit de préemption par délégation est notifiée par acte d'huissier de justice.

L'ampliation notifiée ou l'exploit, est annexé au jugement ou à l'acte d'adjudication et publié au Bureau des Hypothèques en même temps que celui-ci.

La substitution ne peut intervenir qu'au prix de la dernière enchère, ou de la surenchère.

En conséquence, l'adjudication de l'immeuble présentement vendu ne sera prononcée que sous réserve de l'exercice de leur droit de préemption par la Communauté Urbaine de LILLE ou par la Mairie de LILLE.

ADJUDICATION

L'audience d'adjudication aura lieu le MERCREDI 18 mai 2022 à 14 heures

MISE A PRIX

L'adjudication aura lieu en un lot sur la mise à prix ci-après indiquée :

1 800 000 € (UN MILLION HUIT CENTS MILLE EUROS)
Avec faculté de baisse du quart en cas de non-enchère

Offerte par le poursuivant, outre les clauses et conditions au présent cahier des charges.

NOTA

Les énonciations qui précèdent concernant les noms des parties, la désignation du bien à vendre, l'origine de propriété et autres déclarations, ne sont données ici qu'à titre de simples renseignements, sans recours contre les vendeurs ; elles ne pourront en aucun cas engager la responsabilité de l'Avocat poursuivant la vente, rédacteur du Cahier des Conditions de vente.

Ainsi fait et rédigé à ROUBAIX
par l'Avocat soussigné,

Le 08/04/2022

C. LEQUINT



VENTE SUR SAISIE IMMOBILIERE
CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Chapitre 1er : Dispositions générales

Article 1er – Cadre juridique

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles L 642-18 et suivants et les articles R 642-22 et suivants du Code de Commerce.

Article 2 – Etat de l'immeuble

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant ou le débiteur pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre. En vertu des dispositions de l'article 1649 du Code Civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés.

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

Article 3 – Baux, locations et autres conventions

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

L'acquéreur pourra faire annuler les conventions qui auraient été conclues en fraude des règles du droit des entreprises en difficulté.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient payés d'avance ou de tous dépôts de garantie versés au débiteur et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de celui-ci.

Article 4 – Prémption, substitution et droits assimilés

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

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice 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.

NB.

L'immeuble vendu est situé à l'intérieur d'une zone dans laquelle existe un droit de préemption urbain.

Aucune exception prévue par le Code de l'urbanisme n'étant remplie, le VENDEUR a adressé à la collectivité locale la déclaration préalable instituée par les dispositions de l'article L 213-2 dudit Code.

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 Judiciaire devant lequel la vente est poursuivie.

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

Article 8 – Garantie À fournir par l'acquéreur

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 euros.

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

En cas de surenchère, la 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 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 Judiciaire compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée.

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

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

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

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

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

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

Article 10 – Réitération des enchères

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

Si le prix de la nouvelle vente forcée est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article 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 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 poursuite 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 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 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 :

- 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 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 1^{er} jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1^{er} 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 contre 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 portant sur la vente forcée.

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

Article 19 – Titres de propriété

Le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtu de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication. « Le poursuivant n'ayant en sa possession aucun titre antérieur, l'acquéreur n'en pourra exiger aucun, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

Article 20 – Purge des inscriptions

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

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

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

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

Article 21 – Election de domicile

Le poursuivant élit domicile au cabinet de l'avocat constitué.

L'acquéreur élit domicile au cabinet de son avocat par le seul fait de la vente.

Les domiciles élus conserveront leurs effets quels que soient les changements qui pourraient survenir dans les qualités ou l'état des parties.

Chapitre V : Clauses spécifiques

Article 22 – Immeubles en copropriété

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 juillet 1994).

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, est tenu de notifier au syndic dès que la vente sera définitive, par lettre recommandée

avec demande d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

Article 23 – Immeubles en lotissement

L'avocat du poursuivant devra notifier au Président de l'Association Syndicale Libre ou de l'Association Syndicale Autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} 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.

* *
*

Ainsi fait et rédigé à ROUBAIX
par l'Avocat soussigné,

Le 08/04/2022

C. LEQUINT



ANNEXES

- Annexe 1 : Requête, Ordonnance et certificat de non opposition
- Annexe 2 : Etat hypothécaire du 15 mars 2022
- Annexe 3 : PV descriptif
- Annexe 4 : Diagnostics
- Annexe 5 : Bail commercial, congés et réponse preneur
- Annexe 6 : Matrice cadastrale
- Annexe 7 : Certificat d'urbanisme et plans
- Annexe 8 : Extrait d'acte de naissance de Monsieur Denis CHUFFART
- Annexe 9 : Acte de donation
- Annexe 10 : Extrait acte de naissance Monsieur Charles CHUFFART
- Annexe 11 : Etat hypothécaire du 16/03/2021