

Vanessa DI STASIO

Avocat

21, rue de l'Hôpital Militaire 59000 LILLE

Tél : 06.32.30.51.29

Email : vanessadistasio.avocat@gmail.com

Case Palais n°445

CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE

Audience d'orientation :

MERCREDI 1^{er} SEPTEMBRE 2021

à 9 heures

Une maison à usage de commerce et d'habitation sise à **LILLE**, 252 rue des Postes, cadastré **PT n°370** pour une contenance d'1 are 52 centiares.

Propriété de :

Monsieur Khalid REZKI, né le 11 décembre 1965 à TAFERSIT (Maroc), demeurant 22 rue de Bellevue à 59155 FACHES-THUMESNIL.

Débiteur saisi

À la requête de :

Madame Chantal, Yvette, Paulette CHATELAIN, née le 18 février 1966 à LA MADELEINE (Nord), célibataire, de nationalité française, gérante de café, demeurant 42 rue du Docteur Charcot à 59700 MARCQ EN BAROEUL.

Pour lequel domicile est élu à LILLE au Cabinet de **Maître Vanessa DI STASIO, Avocat au Barreau de LILLE**, y demeurant 68 avenue du Peuple Belge, qui se constitue, occupe pour lui dans la procédure de saisie immobilière et expropriation qui se poursuivra devant le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de LILLE

CLAUSES ET CONDITIONS SPÉCIALES

TITRE EXÉCUTOIRE

1/ d'un jugement contradictoire, en premier ressort, rendu par le Juge aux Affaires Familiales près le Tribunal de Grande Instance de LILLE (Chambre 3 Cabinet 9 RG n°13/09560) en date du 13 février 2014 condamnant Monsieur Khalid REZKI à payer avec exécution provisoire à Madame CHATELAIN, plus amplement dénommée ci-dessus, la somme mensuelle de 750 €

par mois au titre de sa contribution aux frais d'entretien et d'éducation de l'enfant Sofian REZKI et en tant que de besoin l'y condamne ;

- ledit jugement ayant été signifié le 9 mai 2014 par exploit de de la SCP MARTIN-GRAVELINE, huissiers de Justice à LILLE et définitif ainsi qu'il résulte d'un certificat de non-appel délivré le 25 juin 2014.

2/ d'un jugement réputé contradictoire, en premier ressort, rendu par le Tribunal de Grande Instance de LILLE (1ère Chambre RG n°14/04966) en date du 29 janvier 2015 condamnant Monsieur Khalid REZKI à payer à Madame CHATELAIN, ci-dessus dénommée, la somme de 38 700 € au titre de sa part dans les bénéfices de l'indivision existant sur un local, précisant que cette somme produira intérêt au taux légal à compter du 19 mai 2014 et que les intérêts échus de cette somme produiront eux-mêmes des intérêts, pourvu qu'il s'agisse d'intérêts dus au moins pour une année entière selon l'article 1154 du Code civil, condamnant en outre Monsieur REZKI à payer à Madame CHATELAIN la somme de 1200 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile, le condamnant à supporter par ailleurs les dépens d'instance

- ledit jugement ayant été signifié le 3 mars 2015 par exploit de la SCP LELEU-CUVELIER-CORNU, huissiers de Justice à LILLE et définitif ainsi qu'il résulte d'un certificat de non-appel délivré le 15 juin 2015

COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE

C'est dans ces conditions qu'un commandement de payer valant saisie était délivré par 2021 par exploit de la S.E.L.A.R.L Antoine DELANNOY, Huissier de justice à LA BASSÉE, en date du 2 mars 2021,, pour la somme de **113 929,69 €** selon décompte arrêté au 25 novembre 2020 et se présentant comme suit :

- s'agissant du jugement du 13 février 2014, les sommes arrêtées au 25 novembre 2020 en principal frais et intérêts échus (sauf mémoire) selon décompte joint au présent, **la somme de 59 102,34 €.**
- s'agissant du jugement du 29 janvier 2015, les sommes arrêtées au 25 novembre 2020 en principal frais et intérêts échus (sauf mémoire) selon décompte également joint au présent **la somme de 54 827,35 €.**

TOTAL GÉNÉRAL DÛ SAUF MÉMOIRE : 113 929,69 € (CENT-TREIZE MILLE NEUF-CENT- VINGT-NEUF EUROS ET SOIXANTE-NEUF CENTIMES).

En principal, frais et intérêts échus sous réserve des intérêts moratoires postérieurs au 25 novembre 2020 au taux d'intérêt légal et toutes sommes échues ou à échoir et outre les intérêts et accessoires courus et à courir jusqu'à apurement du compte et sous réserves de tous autres dus, droits et actions, notamment les frais des présentes, ceux antérieurs, ceux faits et à faire pour parvenir au règlement ou à la vente.

Ce commandement a été publié auprès du Service de Publicité Foncière de LILLE (1er Bureau) le 12 avril 2021, Volume 2021 S N°7.

Il est demeuré infructueux.

DÉSIGNATION DU BIEN

Une maison à usage de commerce et d'habitation sise à **LILLE**, 252 rue des Postes, cadastré **PT n°370** pour une contenance d'1 are 52 centiares.

Ainsi qu'il résulte d'un extrait cadastral modèle 1 délivré le 10 décembre 2020.

Tel au surplus que ledit bien se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans aucune exception ni réserve.

DESCRIPTION DES BIENS

La description des biens et droits immobiliers mis en vente résulte du procès-verbal descriptif établi par Maître Antoine DELANNOY, Huissier de Justice associé au sein de la SELARL ASTUCIO Titulaire d'un Office d'Huissiers de Justices à LA BASSÉE en date du 23 avril 2021 et auquel, il convient de se référer.

L'ensemble y est détaillé de façon précise.

Le bien immobilier est composé :

- D'un local commercial situé au rez-de-chaussée
- Quatre appartements de type 2 sur deux étages à raison de deux appartements par étage
- De parties communes

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.

Aucun recours ne pourra être exercé à l'encontre du requérant ou de ses mandataires, notamment Avocat et Huissiers.

OCCUPATION DES BIENS

L'huissier instrumentaire précise dans son procès-verbal descriptif des lieux que le bien est occupé.

Il convient de s'y référer.

DESCRIPTION DU LOCAL COMMERCIAL AU REZ-DE-CHAUSSÉE :

Le local commercial est occupé par la société MAREMAGNUM (Restaurant) dont le siège est situé au 252 rue des Postes à LILLE.

Le loyer mensuel déclaré par l'occupant s'élève à 2 000 € hors taxes par mois.

Le bail n'a pas été exhibé à l'huissier.

ACCÈS AUX PALIERS :

Porte 1 (1^{er} palier) : porte permettant d'accéder à la mezzanine du local commercial. La porte est condamnée depuis l'intérieur

2^{ème} palier :

- Porte 2 : logement occupé par Monsieur Yahia KHABBAZ, né le 17/03/1993 au MAROC.
 - o Il a déclaré être locataire depuis 2019, il a déclaré que le loyer mensuel est de 500 €, charges comprises
 - o Le bail n'a pas été exhibé à l'huissier
- Porte 3 : logement occupé par Monsieur Salah AKKROUM, né le 19/02/2000 en ALGÉRIE
 - o Au 23/04/2021, il a déclaré être titulaire d'un bail depuis deux mois sans autre précision, il a déclaré que le loyer mensuel est de 500 €, charges comprises
 - o Le bail n'a pas été exhibé à l'huissier

3^{ème} palier :

- Porte 4 : logement occupé par Monsieur Robin BOUMBAR, né le 19/03/1998 à LILLE.
 - o Il a déclaré être titulaire d'un bail sans pouvoir préciser depuis quand, il a déclaré que le loyer mensuel est de 450 €, charges comprises
 - o Le bail n'a pas été exhibé à l'huissier
- Porte 5 : logement occupé par Monsieur Raouf BOUMAAD, né le 25/05/1984 en ALGÉRIE et Madame Wassila LACHEB, née le 26/12/1986 en ALGÉRIE
 - o Ils ont déclaré être titulaires d'un bail depuis 2016 sans pouvoir préciser la date exacte du début, ils ont déclaré que le loyer mensuel est de 450 €, charges comprises.
 - o Le bail n'a pas été exhibé à l'huissier

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de toute occupation qui se révélerait lors de l'adjudication ou de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exercer aucun recours contre la partie poursuivante et son conseil ni prétendre à une diminution de prix, les renseignements donnés par l'avocat et se révélant par les pièces produites ne l'étant que sous toutes réserves.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Monsieur Khalid REZKI est propriétaire de la maison à usage de commerce et d'habitation située à LILLE, 252 rue des Postes pour l'avoir acquise avec Monsieur EL ATHMANI, chacun pour moitié indivise, de la Société civile immobilière JAFEL par acte reçu par Maître SOMON, Notaire à ARMENTIÈRES, le 25 février 1994.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au 1er Bureau des Hypothèques de LILLE, le 14 avril 1994, Volume 94 P 3204.

Monsieur EL ATHMANI a vendu sa part à Monsieur Khalid REZKI par acte reçu par Maître SOMON, Notaire à ARMENTIÈRES, le 16 juin 1997.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au 1er Bureau des Hypothèques de LILLE, le 25 juin 1997, Volume 97 P 5798.

La copie des actes authentiques sont annexés au présent cahier.

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

La matrice cadastrale, le plan cadastral, l'extrait cadastral modèle 1 ainsi que la demande d'information sur l'assainissement sont annexés au présent.

Le certificat d'urbanisme d'information sera annexé par le biais d'un dire dès réception par l'Avocat poursuivant, la Mairie n'ayant encore pas répondu aux interrogations formulées à cet égard.

Le certificat d'alignement sera également annexé par le biais d'un dire la MEL n'ayant encore pas répondu aux interrogations formulées à cet égard.

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE UNIQUE

Conformément aux dispositions de l'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, le dossier de diagnostic technique établi par AXIMO DIAGNOSTICS du 23 avril 2021 annexé au cahier des conditions de la vente.

Il convient de s'y reporter.

SUPERFICIE

Conformément aux termes de la loi 96-1107 du 18 décembre 1996 et du décret 97-532 du 23 mai 1997, et selon les mesures établies par AXIMO DIAGNOSTICS, la superficie est reprise dans les diagnostics obligatoires réalisés par AXIMO DIAGNOSTICS et qui sont annexés au présent cahier des conditions de vente.

La superficie totale est de 336,05 m² Loi Carrez :

- Local commercial : 232,40 m2
- Appartement n°2 : 26,37 m2
- Appartement n°3 : 26,97 m2
- Appartement n°4 : 18,60 m2
- Appartement n°5 : 19,22 m2
- Parties communes : 12,49 m2

Outre 27,76 m2 hors Loi Carrez (cave et descente de cave Restaurant)

ÉTAT DES INSCRIPTIONS GREVANT L'IMMEUBLE

De l'état hypothécaire hors formalités en date du 20 octobre 2020 et l'état hypothécaire sur publication du commandement de payer valant saisie immobilière en date du 12 avril 2021, il en ressort que le bien est grevé des inscriptions qui suivent :

- Hypothèque conventionnelle au profit de la BANQUE SCALBERT DUPONT-CIN aux droits de laquelle vient la SA BANQUE CICI NORD OUEST en date du 15 juillet 2008 et publiée Volume 2008 V n°2807, renouvelée le 26 avril 2019 et publiée Volume 2019 V n°1737
- Hypothèques légales au profit du TRÉSOR PUBLIC (SIP GRAND LILLE EST) savoir :
 - o inscription du 21 avril 2011 publiée Volume 2011 V n°2342, avec bordereau rectificatif du 30 mai 2011 publié Volume 2011 V n°2827
 - o inscription du 31 janvier 2012 publiée Volume 2012 V n°747
 - o inscription du 3 septembre 2020 publiée Volume 2020 V n°3137
 - o inscription du 24 février 2021 publiée Volume 2021 V n°752
- Hypothèques légales au profit du TRÉSOR PUBLIC (SIP LILLE OUEST/LOMME) savoir :
 - o inscription du 23 décembre 2014 publiée Volume 2014 V n°4427
 - o inscription du 18 janvier 2017 publiée Volume 2017 V n°285
 - o inscription du 11 avril 2018 publiée Volume 2018 V n°1833
 - o inscription du 18 décembre 2019 publiée Volume 2019 V n°5282
- Hypothèque légale au profit du TRÉSOR PUBLIC (PRS du Nord) du 22 mai 2018 et publiée Volume 2018 V n°2381

- Hypothèque judiciaire au profit de l'AGENCE NATIONALE POUR L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT en date du 1^{er} décembre 2011 et publiée Volume 2011 V n°5398
- Hypothèque légale au profit de la DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES en date du 21 mai 2012 et publiée Volume 2012 V n°2357

DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

Aux termes des dispositions de l'article L 616 du Code de la construction et de l'habitation :

« 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. »

Il résulte de l'article R213-15 du Code de l'urbanisme que :

« Les ventes soumises aux dispositions de la présente sous-section doivent être précédées 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 établie dans les formes prescrites par l'arrêté prévu par l'article R. 213-5.

Elle est adressée au maire trente jours au moins avant la date fixée pour la vente par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par voie électronique dans les conditions prévues aux articles L. 112-11 et L. 112-12 du code des relations entre le public et l'administration. La déclaration fait l'objet des communications et transmissions mentionnées à l'article R. 213-6.

Le titulaire dispose d'un délai de trente jours à compter de l'adjudication pour informer le greffier ou le notaire de sa décision de se substituer à l'adjudicataire.

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

La décision de se substituer à l'adjudicataire est notifiée au greffier ou au notaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par voie électronique dans les conditions prévues aux articles L. 112-11 et L. 112-12 du code des relations entre le public et l'administration.

Copie de cette décision est annexée au jugement ou à l'acte d'adjudication et publiée au fichier immobilier en même temps que celui-ci. »

La réponse de la M.E.L ou de la Mairie sera éventuellement annexée par insertion au présent cahier des conditions de vente.

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE

Indépendamment du paiement, en sus du prix d'adjudication, des frais préalables à la vente de l'immeuble adjudgé, et du droit fixe d'enregistrement du procès-verbal d'adjudication, l'acquéreur devra éventuellement faire son affaire personnelle du règlement de la Taxe à la Valeur Ajoutée exigible, en vertu de l'article 257 du Code général des impôts, à raison de l'adjudication, et au cas où celle-ci s'y trouverait soumise.

Il devra, dans ce cas, souscrire à cet effet, dans le MOIS de ladite adjudication, la déclaration prévue à l'article 287 du Code général des impôts.

Si l'immeuble présentement vendu est soumis au régime de la TVA, celle-ci sera acquittée par l'adjudicataire, en sus de son prix, d'ordre et pour le compte du saisi et compte tenu de ses droits à déduction pour lesquels il sera subrogé au saisi.

PRIVILÈGE DU TRÉSOR

L'article 1920 du Code général des impôts dispose :

« 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 du premier alinéa de l'article 524 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 les 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. »

Il résulte de l'article 1924 du Code général des impôts :

« Les dispositions des articles 1920 et 1923 sont applicables aux taxes départementales et communales assimilées aux contributions directes ; toutefois le privilège créé au profit des taxes départementales prend rang immédiatement après celui du Trésor, et le privilège créé au profit des taxes communales, immédiatement après celui des taxes départementales. »

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de l'exercice éventuel de ce privilège par l'administration fiscale au titre des taxes qui peuvent être dues par l'ancien propriétaire et à son

encontre, sans aucun recours contre la partie poursuivante ni son Avocat, ni pouvoir prétendre à une diminution de prix.

AVIS TRÈS IMPORTANT : DÉCHARGE DE RESPONSABILITÉ

L'adjudicataire fera son affaire personnelle, sans aucun recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions et indemnités d'occupation qui s'avèreraient nécessaires.

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, inexactitudes ou 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 tous titres établissant la propriété du lot immobilier mis en vente ainsi que de vérifier tous autres éléments.

Il est rappelé que, conformément aux dispositions de l'article 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'erreur ou d'inexactitude de la désignation, n° du plan, contenance, celle-ci excédât-elle 1/20^{ème}, origine de propriété ou autres énonciations ; les futurs acquéreurs étant censés connaître les biens pour les avoir vus et visités avant l'adjudication, et en vue de celle-ci, et après les avoir pris tous renseignements auprès des services municipaux compétents, et surtout auprès des services de l'urbanisme.

Ainsi, le poursuivant et son Avocat ne pourront être recherchés à ce sujet et les futurs acquéreurs, du seul fait de leur acquisition feront leur affaire personnelle 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 ou l'acquéreur.

MONTANT DES ENCHÈRES

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 €), sauf décision contraire de Madame le Juge de l'Exécution, assurant l'audience des adjudications.

DISTRIBUTION DU PRIX D'ADJUDICATION

La distribution du prix de l'immeuble 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 R331-1 à R334-3 du Code des procédures civiles d'exécution.

La rétribution de l'Avocat en charge de celle-ci sera prélevée sur les fonds à répartir, prioritairement et au titre des frais privilégiés de justice.

Le calcul de l'émolument légal que le conseil du poursuivant pourra percevoir sera calculé selon le barème de l'article A663-28 du Code de commerce. Il sera prélevé par priorité sur l'actif brut à partager.

OBSERVATIONS GÉNÉRALES

Tous les renseignements relatifs à la désignation, 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.

CLAUSES ET CONDITIONS GÉNÉRALES

Chapitre I^{er} : 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 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 – État 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 de grande instance devant lequel la vente est poursuivie.

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

Article 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 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 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 de grande instance compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée.

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

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

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

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

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

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

Article 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.

MISE À PRIX

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

**10 000 €
(DIX MILLE EUROS)**

Ainsi fait et dressé par Maître Vanessa DI STASIO

LILLE, le 9 juin 2021

Vanessa DI STASIO

PIÈCES ANNEXÉES AU PRÉSENT CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE

1. Copie d'un jugement du Juge aux Affaires Familiales du Tribunal de Grande Instance de LILLE du 13 février 2014 (RG n°13/09560)
2. Signification de la décision du 13 février 2014 par exploit de la SCP MARTIN-GRAVELINE, huissiers de justice, en date du 9 mai 2014 et certificat de non-appel
3. Copie d'un jugement de la 1^{ère} Chambre du Tribunal de Grande Instance de LILLE du 29 janvier 2015 (RG n°14/04966)
4. Signification de la décision de justice par exploit de la SCP LELEU-CUVELIER-

TORNU, huissiers de justice, en date du 3 mars 2015 et certificat de non-appel

5. Décompte des sommes dues au 25/11/2020 (jugement du 13 février 2014)
6. Décompte des sommes dues au 25/11/2020 (jugement du 29 janvier 2015)
7. Copie de l'état hypothécaire hors formalité du 20 octobre 2020
8. Copie du commandement de payer valant saisie immobilière du 2 mars 2021 et annexes
9. Copie de l'état sur la formalité de publication du commandement de payer valant saisie immobilière du 12 avril 2021
10. Copie des actes de vente des 25 février 1994 et 16 juin 1997
11. Matrice cadastrale
12. Plan cadastral
13. Extrait cadastral modèle 1
14. Information sur l'assainissement MEL du 6 avril 2021
15. Procès-verbal descriptif des lieux de Me DELANNOY, 23 avril 2021 auquel sont annexés le dossier de diagnostics obligatoires d'AXIMO DIAGNOSTICS
16. Assignation