



22, Grand'Place
62000 ARRAS
Tel. 03 20 91 65 79

40, Rue Pasteur
59110 LA MADELEINE (Cabinet secondaire)
Tel. 03 20 91 65 79

secretariat@avocats-wibault.fr

SELARL MIQUEL ARAS & ASSOCIES *ès qualité de liquidateur judiciaire de la SCI DU SARTEL*
Tribunal Judiciaire de LILLE (Juge de l'Exécution)

CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE

Audience d'adjudication : MERCREDI 7 SEPTEMBRE 2022 A 14 HEURES 00

Dans un ensemble immobilier en copropriété situé à **WATTRELOS** (Nord) (59150), 31 A rue de Stalingrad, et Boulevard Mendès France et figurant à la matrice cadastrale sous la référence :

SECTION	NUMERO	LIEUDIT	CONTENANCE
CX	996	31 A RUE DE STALINGRAD	01ha34a40ca

Lot numéro cinq (5) : Un local à usage commercial, industriel ou artisanal, accessible par le Boulevard Mendès France.

Et les 82/1.000èmes du sol et des parties communes générales.

Lot numéro six (6) : Un local à usage commercial, industriel ou artisanal, accessible par le Boulevard Mendès France.

Et les 72/1.000èmes du sol et des parties communes générales.

Propriété de :

La SCI DU SARTEL, Société civile immobilière, dont le siège social est sis 40 Place du Théâtre – 59800 LILLE, immatriculée au RCS de LILLE METROPOLE sous le n° 801 469 123.

A LA DEMANDE DE :

La **SELARL MIQUEL ARAS & ASSOCIES**, société d'exercice libérale à responsabilité limitée au capital social de 5.000,00 € immatriculée au RCS de LILLE METROPOLE sous le numéro 841 176 290 dont le siège social est situé 58 Avenue Guynemer (59700) MARCQ EN BAROEUL, prise en la personne de Maître Michaël ARAS, *ès qualité* de liquidateur judiciaire de la SCI DU SARTEL immatriculée au RCS de LILILE METROPOLE sous le n° 801 469 123,

Désignée à cette fonction suivant décision rendue par le Tribunal Judiciaire de LILLE en date du 12 Mars 2021.

Ayant pour Avocat, la **SELARL WIBAULT AVOCAT**, représentée par **Maître François-Xavier WIBAULT**, Avocat inscrit au barreau d'Arras, demeurant en cette qualité au 22, Grand'Place – 62000 ARRAS.

Et pour Avocat constitué **Maître Geneviève FERRETTI**, Avocat inscrit au Barreau de LILLE, domiciliée en cette qualité au 40, rue Pasteur – 59110 LA MADELEINE qui se constitue et continuera d'occuper pour elle sur le présent acte et ses suites dans le cadre de la procédure qui se poursuivra devant le Tribunal Judiciaire de LILLE.

CHAPITRE I : DISPOSITIONS PARTICULIERES

ENONCIATIONS LIMINAIRES

Par jugement en date du 12 Mars 2021, le Tribunal Judiciaire de LILLE a prononcé la liquidation judiciaire de la SCI DU SARTEL et a désigné en qualité de liquidateur judiciaire la SELARL MIQUEL ARAS & ASSOCIES, prise en la personne de Maître Michaël ARAS.

Qu'il dépend de l'actif de la liquidation judiciaire de la SCI DU SARTEL les fractions ci-après désignées dépendant d'un ensemble immobilier en copropriété situé à WATTRELOS (Nord) (59150), 31 A rue de Stalingrad, et Boulevard Mendès France et figurant à la matrice cadastrale sous la référence :

SECTION	NUMERO	LIEUDIT	CONTENANCE
CX	996	31 A RUE DE STALINGRAD	01ha34a40ca

Lot numéro cinq (5) : Un local à usage commercial, industriel ou artisanal, accessible par le Boulevard Mendès France.

Et les 82/1.000èmes du sol et des parties communes générales.

Lot numéro six (6) : Un local à usage commercial, industriel ou artisanal, accessible par le Boulevard Mendès France.

Et les 72/1.000èmes du sol et des parties communes générales.

Etat descriptif de division- Règlement de copropriété

L'ensemble immobilier dont dépendent les lots sus-décrits a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître POISSONNIER, Notaire à ROUBAIX, le 7 juillet 1994 et publié aux services de la publicité foncière de LILLE 3 le 2 septembre 1994 Volume 94P numéro 9583, ayant fait l'objet d'une attestation rectificative dressée par ledit Maître POISSONNIER, Notaire susnommé, en date du 28 octobre 1994 et publiée le 16 novembre 1994 volume 94P numéro 12519.

L'état descriptif de division et règlement de copropriété a été modifié aux termes d'un acte reçu par Maître POISSONNIER, Notaire à ROUBAIX susnommé, le 29 avril 1996, publié aux services de publicité foncière de LILLE 2 le 26 juillet 1996 Volume 96P numéro 8198.

Par Ordonnance en date du 10 Janvier 2022, Madame Aurélie VÉRON, Juge-commissaire à la procédure de liquidation judiciaire de la SCI DU SARTEL autorisait la SELARL MIQUEL ARAS & ASSOCIES à poursuivre la vente desdits biens immobiliers en la forme des saisies-immobilières et à la barre du Tribunal Judiciaire de LILLE, en omettant cependant d'indiquer dans son dispositif le montant de la mise à prix retenu, soit 320.000,00 €.

C'est ainsi que suite à la requête en rectification d'erreur matérielle déposée par la SELARL MIQUEL ARAS & ASSOCIES, Madame le Juge-commissaire par Ordonnance rectificative en date du 04 Mars 2022 rectifiait l'Ordonnance du 10 janvier 2022 en ses termes :

« (...) **DISONS** qu'à la page 2 de l'ordonnance :

*« DISONS que cette vente aura lieu aux enchères publiques à l'audience des criées du Tribunal Judiciaire de LILLE par le Ministère de la SELARL WIBAULT AVOCAT représentée par Maître François-Xavier WIBAULT, Avocat au Barreau d'ARRAS, et sous la constitution de Maître Geneviève FERRETTI, Avocate au Barreau de Lille, sur la mise à prix suivante : -----
-----*

Doit être remplacé par :

« DISONS que cette vente aura lieu aux enchères publiques à l'audience des criées du Tribunal Judiciaire de LILLE par le Ministère de la SELARL WIBAULT AVOCAT représentée par Maître François-Xavier WIBAULT, Avocat au Barreau d'ARRAS, et sous la constitution de Maître Geneviève FERRETTI, Avocate au Barreau de Lille, sur la mise à prix suivante : 320.000,00 € (TROIS CENT VINGT MILLE EUROS (...)) »

L'Ordonnance a été dûment notifiée et publiée aux services de la publicité foncière de LILLE 3, le 09 mars 2022 sous la référence 5914P03 2022S24.

Sont annexés au présent cahier des conditions de vente :

- Copie de la requête et de l'Ordonnance rendue le 10 janvier 2022 et copie de la requête en rectification d'erreur matérielle et de l'ordonnance rendue le 04 mars 2022,
- Copie de l'état hypothécaire hors formalités en date du 10 novembre 2021,
- Copie de l'état hypothécaire sur formalités en date du 10 mars 2022.

DESCRIPTION ET OCCUPATION

Un procès-verbal descriptif a été dressé le 31 mars 2022 par la Maître Jérémie BIENAIMÉ, Huissier de Justice associé à LILLE, membre de la SAS WATERLOT & ASSOCIÉS intégralement annexés au présent cahier des conditions de vente, auquel tout amateur et l'adjudicataire pourront se référer.

Il s'agit de deux lots numérotés 5 et 6 constituant chacun en un local à usage commercial, industriel ou artisanal, accessible par le Boulevard Mendès France à hauteur du n° 71.

La parcelle CX 996 offre une zone de parking sur avant et une en partie centrale. Les lots n° 5 et 6 sont accessibles depuis le parking central et sont situés côté droit.

Les deux lots n° 5 et n° 6 sont actuellement occupés par la SARL ECLAIRAGE 3000 ayant pour représentant légal Monsieur Ahmed BOUALEM, selon bail commercial d'une durée de neuf années avec pour date d'effet le 1^{er} décembre 2017 et un loyer mensuel hors charges initial, de 4.500,00 €.

L'huissier note *in fine* de son constat ci-après littéralement retranscrit :

« J'ai pu apprendre sur place que la parcelle CX 996 serait gérée par un syndic bénévole qui serait l'un des copropriétaires (dont l'identité n'a pu être décelée sur place ni communiquée par la société locataire) »

On accède à l'immeuble par une porte PVC desservant un couloir dont le sol est en parquet flottant stratifié.

EXTERIEUR

Présence de deux accès piétons et un accès véhicules. Une enseigne en façade et un système de pompe à chaleur.

Le revêtement de façade est en plaques de fibrociment. La couverture en toiture semble défixée partiellement.

PARTIE BUREAUX

❖ PREMIER ACCÈS PIETON CÔTÉ DROIT

Il s'agit d'une double porte métallique avec double vitrage, un vitrage fixe en imposte qui s'ouvre sur un couloir.

❖ COULOIR

Sol dallage, murs pour partie peints et pour autre partie, constitués de cloisonnement bureaux, faux plafond avec dalles lumineuses, climatiseur réversible.

Ce couloir dessert un placard technique avec un sol carrelé, murs et plafond peints.

❖ **BUREAU N°1**

Ce bureau bénéficie de deux accès, soit depuis le couloir précédent, soit de puis le bureau n°2.

Le sol est carrelé, les murs peints, un faux plafond avec dalles lumineuses et un climatiseur réversible.

Vitrages fixes donnant sur le couloir et deux fenêtres en double vitrage avec châssis métallique.

❖ **SANITAIRES**

Ils sont divisés en trois parties :

- Zone lavabo avec un sol carrelé, murs carrelés et peints, plafond peint.
- Une douche (pièce aveugle), murs carrelés, plafond peint.
- Un WC avec accès PMR, murs carrelés et peints, plafond peint ET WC suspendu.

❖ **BUREAU N°2**

Ce bureau, identique au bureau n°1 est également accessible depuis le couloir avec en fond de couloir un espace cuisine avec sol dallage, murs peints et faux plafond avec dalles lumineuses, bloc évier un bac un égouttoir.

Double fenêtre coulissante avec double vitrage donnant sur la partie entrepôt, également accessible par une porte pleine. Présence d'un escalier en colimaçon permettant l'accès à un dernier bureau.

❖ **BUREAU N°3**

Au sol dalles plastifiées, murs et plafond peints. Présence de deux fenêtres PVC double vitrage donnant sur l'entrepôt.

PARTIE ENTREPOT

Il est accessible depuis la partie bureaux et par un accès véhicules depuis l'extérieur avec une porte sectionnelle.

Sol béton, murs peints avec briques apparentes, plafond constitué de panneaux bois avec des ouvertures et système d'éclairage par néons.

Dans cet entrepôt, une seconde zone d'accès véhicules, avec sol béton, murs et plafond bois et porte coulissante entre l'entrepôt et la zone d'accès.

PARTIE ATELIER

Accessible par une porte coulissante depuis l'entrepôt, l'atelier bénéficie d'un accès piéton depuis le parking.

Au sol, carrelage ancien, murs en panneaux de placoplâtre sans finition et faux plafond avec dalles lumineuses.

Trois fenêtres double vitrage et un vitrage fixe et deux vitrages de la double porte d'accès vitrée.

❖ VESTIAIRE

Sol carrelé, murs placo et faux plafond. Des vitrages fixes donnant sur l'atelier.

❖ CUISINE

Sol carrelé, murs placo et faux plafond. Des vitrages fixes donnant sur l'atelier.

La cuisine est équipée d'un évier un bac un égouttoir, des meubles, cumulus et radiateur.

❖ SANITAIRES

Une zone d'accès et deux WC séparés avec un sol carrelé, murs placoplâtre peint. Présence d'un WC et un lavabo sur colonne.

La désignation des biens immobiliers qui précède est donnée par l'Avocat poursuivant d'après les renseignements recueillis dans le procès-verbal de description ne saurait en aucun cas engager sa responsabilité.

Les adjudicataires éventuels devront, faire leur affaire personnelle des conditions d'occupation mentionnées audit procès-verbal de description.

En conséquence, aucun recours de ces chefs ne pourra être exercé à l'encontre du poursuivant, ni à l'encontre de leur Avocat, rédacteur du présent cahier des charges et conditions de vente.

CADASTRE

Ce bien figure à la matrice cadastrale de la commune de WATTRELOS sous la relation suivante :

SECTION	NUMERO	LIEUDIT	CONTENANCE
CX	996	31 A RUE DE STALINGRAD	01ha34a40ca

ORIGINE DE PROPRIETE

Le poursuivant déclare que l'adjudication ne transmet à l'adjudicataire d'autres droits à la propriété que ceux appartenant aux saisis.

A titre de simples informations, sont fournis les renseignements ci-après et ce sans pouvoir engager la responsabilité du poursuivant ou de son conseil.

Le bien sus-désigné acquis par la SCI DU SARTEL au terme d'un acte reçu par Maître Hugues LEMAIRE, Notaire Associé à COMINES, en date du 20 novembre 2017, dont une copie authentique a été publiée aux Services de la Publicité Foncière de LILLE 3 le 20 décembre 2017 sous la référence 5914P02 2017P15565.

ETAT DES INSCRIPTIONS GREVANT L'IMMEUBLE

De l'état hypothécaire hors formalités en date du 10 novembre 2021 et de l'état hypothécaire sur formalités en date du 10 mars 2022, il en ressort que l'immeuble est grevé de l'inscription qui suit

- **La BANQUE POPULAIRE DU NORD**, au domicile élu dans l'inscription d'une hypothèque conventionnelle en date du 4 janvier 2018 publiée aux Services de la Publicité Foncière de LILLE 3, le 26 janvier 2018 sous la référence 5914P02 2018V860, renouvelée le 20 janvier 2022 et publiée le 25 janvier 2022 sous la référence 5914P03 2022V1389 et d'un bordereau rectificatif du 07 février 2022, publié le 09 février 2022 sous la référence 5914P03 2022V2183 au Cabinet de Maître François-Xavier WIBAULT, Avocat au barreau d'Arras, domicilié au sein de son cabinet secondaire sis 40 rue Pasteur -59110 LA MADELEINE.
- **Le TRESOR PUBLIC**, au domicile élu dans l'inscription d'une hypothèque légale du Trésor en date du 16 septembre 2019 publiée aux Services de la Publicité Foncière de LILLE 3, le 17 septembre 2019 sous la référence 5914P02 2019V4901, en ses bureaux Place de la Résistance - 59200 TOURCOING.
- **Le TRESOR PUBLIC**, au domicile élu dans l'inscription d'une hypothèque légale du Trésor en date du 18 novembre 2019 publiée aux Services de la Publicité Foncière de LILLE 3, le 18 novembre 2019 sous la référence 5914P02 2019V6035, en ses bureaux Place de la Résistance - 59200 TOURCOING.
- **La TRESORERIE DE WATTRELOS**, au domicile élu dans l'inscription d'une hypothèque légale du Trésor en date du 14 février 2020 publiée aux Services de la Publicité Foncière de LILLE 3, le 21 février 2020 sous la référence 5914P02 2020V1108, en ses bureaux 10, rue Jean Jaurès - 59150 WATTRELOS.

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Indépendamment du paiement, en sus du prix d'adjudication et des frais préalables à la vente de l'immeuble adjugé, l'acquéreur devra éventuellement faire son affaire personnelle du règlement de la taxe à la valeur ajoutée exigible en vertu de l'article 27 de la Loi du 15 mars 1963, à raison de l'adjudication et au cas où celle-ci s'y trouverait soumise.

Il devra, dans ce dernier cas, souscrire à cet effet dans le mois de ladite adjudication, la déclaration prévue à l'article 14 du Décret 63-674 du 09 juillet 1963.

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 instituées 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.

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 **MILLE EUROS (1.000,00 €)**, sauf décision contraire du Juge de l'exécution, assurant l'audience des ventes.

LOGEMENT DECENT

L'adjudicataire, prenant l'immeuble dans l'état où il se trouve, sans pouvoir exercer quelque recours que ce soit, ni prétendre à garantie, fera son affaire personnelle de la mise en conformité des locaux et des équipements, comme de l'exécution de tous travaux nécessaires pour répondre, en cas de location d'une partie à usage d'habitation, à la notion de logement décent, ne laissant pas apparaître des risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, et doté d'éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation, le tout conformément aux dispositions de l'article 06 de la Loi du 06 juillet 1989 sur les rapports locatifs.

Suit le cahier des charges des conditions générales de la vente

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 L. 642-18 et suivants et les articles R. 642-22 et suivants du code de commerce.

ARTICLE 2 – 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 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 – PRÉEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILÉS

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

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

ARTICLE 5 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

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

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

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

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

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

ARTICLE 6 – SERVITUDES

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

Chapitre II : Enchères

ARTICLE 7 – RÉCEPTION DES ENCHÈRES

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le tribunal 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 restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

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

ARTICLE 9 – SURENCHÈRE

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le tribunal 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 à compter du jour où la vente est devenue définitive. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de cinq mois à compter de la date de la première vente définitive, conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

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

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

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

Chapitre III : Vente

ARTICLE 11 – TRANSMISSION DE PROPRIÉTÉ

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

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

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

ARTICLE 12 – VERSEMENT DU PRIX DE LA VENTE FORCÉE

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

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

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

ARTICLE 13 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES ÉMOLUMENTS

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

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

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

ARTICLE 14 – DROITS DE MUTATION

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

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

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

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

ARTICLE 15 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES 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, de le publier au service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, et de notifier au poursuivant l'accomplissement de cette formalité, le tout à ses frais.

Lors de cette publication, l'avocat de l'acquéreur sollicitera la délivrance d'états sur formalité. Ces états sont obligatoirement communiqués au liquidateur.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du poursuivant pourra procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.

A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par les articles 22 et 34 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur par acte d'avocat à avocat, lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification.

ARTICLE 17 – ENTRÉE EN JOUISSANCE

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente, entrera en jouissance :

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère ;
- b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier jour du terme qui suit la vente sur surenchère ;
- c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a) ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b) du présent article.

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

« 2° Tout contrat commutatif dans lequel les obligations du débiteur excèdent notablement celles de l'autre partie ;

3° Tout paiement, quel qu'en ait été le mode, pour dettes non échues au jour du paiement ;

4° Tout paiement pour dettes échues, fait autrement qu'en espèces, effets de commerce, virements, bordereaux de cession visés par la loi n° 81-1 du 2 janvier 1981 facilitant le crédit aux entreprises ou tout autre mode de paiement communément admis dans les relations d'affaires ».

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

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

ARTICLE 18 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

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

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

ARTICLE 19 – TITRES DE PROPRIÉTÉ

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

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

ARTICLE 20 – PURGE DES INSCRIPTIONS

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

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

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

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

ARTICLE 21 – ÉLECTION 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 – IMMEUBLE EN COPROPRIÉTÉ

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

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

L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, est tenu de notifier au syndic dès que la vente sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

ARTICLE 23 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

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

ARTICLE 24 – MISE A PRIX

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

320.000,00 € (TROIS CENT VINGT MILLE EUROS)

Ainsi fait et rédigé à LA MADELEINE par l'Avocat soussigné, le 9 Mai 2022.

François-Xavier WIBAULT
Avocat