

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

VENTE SUR SUCCESSION VACANTE (LICITATION)
--

FRANCE DOMAINE

SUCCESSIONS VACANTES

Norbert NIO – Pauline MUSSCHE

Adjudication du 2 novembre 2022 à 14h00

En UN SEUL LOT :

- **Une maison à usage d'habitation et les fonds et terrains en dépendant situés 249 rue des Fusillés à 59650 VILLENEUVE D'ASCQ**
- **Une parcelle de terrain sur lequel est érigé un garage située 208 rue des Fusillés à 59650 VILLENEUVE D'ASCQ**

Mise à prix : 120 000 € (avec baisse possible du quart à défaut d'enchères)

CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE Cluses et Conditions

Auxquelles seront adjugés, à l'audience d'adjudication présidée par le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de LILLE, au plus offrant et dernier enchérisseur, les biens et droits immobiliers suivants :

- une maison à usage d'habitation et les fonds et terrains en dépendant situés **249 rue des Fusillés à 59650 VILLENEUVE D'ASCQ**, cadastrée **PI n°238** (devenue PI 238 suite au P.V de remaniement du 20 décembre 1984 publié au Service de la Publicité Foncière de LILLE le 27 décembre 1984 Vol.7136 n°1), pour une contenance de 3 ares 99 centiares, et acquise aux termes d'un acte du 15 novembre 1968 reçu par Maître DELOMMEZ, Notaire à ASCQ, publié au 2^{ème} Bureau du Service de la Publicité Foncière de LILLE, le 6 décembre 1968, Volume 6323-2.
- une parcelle de terrain d'une contenance de 65 centiares, sur laquelle est désormais érigé un garage, située **208 rue des Fusillés à 59650 VILLENEUVE D'ASCQ**, cadastrée **PD n°37** (devenue PD 37 suite au P.V de remaniement du 20 décembre 1984 publié au Service de la Publicité Foncière de LILLE le 27 décembre 1984 Vol.7631-1), et acquise aux termes d'un acte du 4 novembre 1971 reçu par Maître DELOMMEZ, Notaire à ASCQ, publié au 2^{ème} Bureau du Service de la Publicité Foncière de LILLE, le 3 janvier 1972, Volume 462 n°8.

PROCÉDURE

La présente procédure de vente sur succession vacante (licitation) est poursuivie

AUX REQUÊTES, POURSUITES ET DILIGENCES DE :

Monsieur le Directeur Régional des Finances Publiques de la Région des Hauts-de-France et du département du Nord, agissant dans le cadre de la délégation de signature en matière de gestion de patrimoines et de biens privés qui lui a été consentie aux termes d'un arrêté pris par M. le Préfet de la région des Hauts-de-France en date du 21 février 2017, pour qui domicile est élu 82 Avenue du Président J.F. Kennedy à LILLE, ès qualité de curateur aux successions vacantes de **Monsieur Norbert NIO** et de **Madame Pauline MUSSCHE** veuve NIO.

Ayant pour Avocat **Maître Vanessa DI STASIO**, Avocat au Barreau de LILLE, y demeurant 21 rue de l'Hôpital Militaire

CETTE PROCÉDURE CONCERNE LES SUCCESSIONS VACANTES DE :

Monsieur Norbert, Romain NIO, né le 6 décembre 1907 à 59000 LILLE, époux de Madame Pauline MUSSCHE, demeurant de son vivant 249 rue des Fusillés à 59650 VILLENEUVE D'ASCQ, est décédé le 10 mars 1994 à 59100 ROUBAIX.

et

Madame Pauline MUSSCHE, née le 17 janvier 1912 à 59780 WILLEMS, veuve de Monsieur Norbert NIO, demeurant de son vivant 249 rue des Fusillés à 59650 VILLENEUVE D'ASCQ, est décédée le 31 mars 1999 à 59650 VILLENEUVE D'ASCQ.

Ils se sont mariés par devant l'Officier d'État civil de la ville de WILLEMS (59780) le 7 juin 1938, précédé d'un contrat de mariage adoptant le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître MORY, Notaire à LANNOY, le 31 mai 1938.

Les époux NIO-MUSSCHE n'ayant laissé aucun enfant connu, ni héritier connu, le Président du Tribunal Judiciaire de LILLE a, par deux ordonnances en date du 7 septembre 2020 (RG n°20/00729) et du 8 juillet 2021 (RG n°21/00630), respectivement déclaré vacantes les successions de Monsieur Norbert NIO et de Madame Pauline MUSSCHE et commis curateur le Service des Domaines, requérant.

EN EXÉCUTION DE :

D'un jugement rendu par la 1^{ère} Chambre civile du Tribunal Judiciaire de LILLE (Chambre 01 -Chambre du Conseil - RG n°22/01905) le **24 mars 2022**.

Le Tribunal Judiciaire de LILLE a notamment :

- autorisé la vente par adjudication sur la mise à prix de 120 000 € avec faculté de baisse du quart à défaut d'enchères ;
- déterminé les modalités de publicité

Le jugement a été signifié à Monsieur le Procureur de la République près le Tribunal Judiciaire de LILLE par exploit de la SELARL NORD LEX, huissiers de Justice associés à ARMENTIÈRES, 4 rue des Capucins (BP 25), en date du 25 août 2022.

CLAUSES ET CONDITIONS SPÉCIALES

DÉSIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS À VENDRE

Il sera procédé à la vente aux enchères publiques à l'audience d'adjudication du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de LILLE, des biens et droits immobiliers dont la désignation suit, en **UN SEUL LOT** à savoir :

- une maison à usage d'habitation et les fonds et terrains en dépendant situés **249 rue des Fusillés à 59650 VILLENEUVE D'ASCQ**, cadastrée PI n°238 (devenue PI 238 suite au P.V de remaniement du 20 décembre 1984 publié au Service de la Publicité Foncière de LILLE le 27 décembre 1984 Vol.7136 n°1), pour une contenance de 3 ares 99 centiares, et acquise aux termes d'un acte du 15 novembre 1968 reçu par Maître DELOMMEZ, Notaire à ASCQ, publié au 2^{ème} Bureau du Service de la Publicité Foncière de LILLE, le 6 décembre 1968, Volume 6323-2.
- une parcelle de terrain d'une contenance de 65 centiares, sur laquelle est désormais érigé un garage, située **208 rue des Fusillés à 59650 VILLENEUVE D'ASCQ**, cadastrée PD n°37 (devenue PD 37 suite au P.V de remaniement du 20 décembre 1984 publié au Service de la Publicité Foncière de LILLE le 27 décembre 1984 Vol.7631-1), et acquise aux termes d'un acte du 4 novembre 1971 reçu par Maître DELOMMEZ, Notaire à ASCQ, publié au 2^{ème} Bureau du Service de la Publicité Foncière de LILLE, le 3 janvier 1972, Volume 462 n°8.

Et tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, appartenances, dépendances, ensemble de tous immeubles par destination, et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination, et tout droit et toute servitude pouvant y être attaché, et toute augmentation et amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve.

ÉTAT DES INSCRIPTIONS GREVANT L'IMMEUBLE

De l'état hypothécaire hors formalités du 27 octobre 2021, il ressort que les biens sont grevés des inscriptions suivantes :

- Hypothèque légale au profit du TRESOR PUBLIC publiée au Service de la Publicité Foncière de LILLE le 02/04/2012, Volume 2012V2697 suivi d'un rectificatif publié le 02/05/2012, Volume 2012V3314 pour un montant de 2 561 €

- Hypothèque légale au profit du TRESOR PUBLIC publiée au Service de la Publicité Foncière de LILLE le 02/04/2012, Volume 2012V2704 suivi d'un rectificatif publié le 02/05/2012, Volume 2012V3326 pour un montant de 5 433 €
- Hypothèque légale au profit du TRESOR PUBLIC publiée au Service de la Publicité Foncière de LILLE le 11/05/2015, Volume 2015V2231 pour un montant de 3509 €
- Hypothèque légale au profit du TRESOR PUBLIC publiée au Service de la Publicité Foncière de LILLE le 11/05/2015, Volume 2015V2234 pour un montant de 1951 €
- Hypothèque légale au profit du TRESOR PUBLIC publiée au Service de la Publicité Foncière de LILLE le 20/04/2017, Volume 2017V2056 pour un montant de 2482 €
- Hypothèque légale au profit du TRESOR PUBLIC publiée au Service de la Publicité Foncière de LILLE le 03/07/2018, Volume 2018V3862 pour un montant de 2314 €
- Hypothèque légale au profit du TRESOR PUBLIC publiée au Service de la Publicité Foncière de LILLE le 03/07/2018, Volume 2018V3865 pour un montant de 1291€
- Hypothèque légale au profit du TRESOR PUBLIC publiée au Service de la Publicité Foncière de LILLE le 15/03/2019, Volume 2019V1565 pour un montant de 2054 €
- Hypothèque légale au profit du TRESOR PUBLIC publiée au Service de la Publicité Foncière de LILLE le 16/07/2020, Volume 2020V3187 pour un montant de 2023 €
- Hypothèque légale au profit du TRESOR PUBLIC publiée au Service de la Publicité Foncière de LILLE le 16/03/2021, Volume 2021V1324 pour un montant de 2044 €

S'il y a lieu de purger les inscriptions hypothécaires parce que le prix de vente est insuffisant pour les régler toutes, le coût de la procédure de purge sera à la charge de l'acquéreur.

Sauf surenchère d'un créancier inscrit, les frais de radiation des inscriptions ainsi purgées sont avancés par l'acquéreur mais lui seront remboursés, dans le cadre de la distribution du prix, par priorité et au bénéfice du privilège accordé aux frais de justice par l'article 2375-1 du Code civil.

DESCRIPTION DES BIENS

La description des biens et droits immobiliers mis en vente résulte du procès-verbal descriptif établi par la SELARL NORD LEX, huissiers de Justice associés à ARMENTIÈRES, 4 rue des Capucins, (BP 25) en date des 23 août et 29 août 2022.

Il s'agit d'une maison en briques, fissurée au niveau de son pignon, mitoyenne d'un côté comprenant un étage, des dépendances ainsi qu'un jardin.

Elle comporte trois chambres.

L'habitation est en retrait de la voie publique et comporte un petit espace vert fortement arboré en façade avant.

Côté gauche, il existe une voie d'accès bitumée desservant l'habitation voisine n°247.

La maison est située dans le quartier d'Ascq au sud-est de VILLENEUVE D'ASCQ.

L'emplacement offre une proximité immédiate avec les établissements scolaires et l'université de LILLE, campus Pont-de-bois.

Il existe un arrêt de bus « Doumer » qui est situé à moins de 100 mètres et qui dessert les lignes 72 et 73.

L'accès routier se fait par une route à double sens comportant des emplacements de stationnement uniquement d'un côté de la rue.

Le bien est complété par un garage situé sur le trottoir opposé.

Les murs intérieurs du garage sont fortement fissurés ; présence de fentes et de décrochages de part et d'autre.

L'ensemble des biens à vendre est détaillé de façon précise dans le procès-verbal de constat et de description de l'immeuble qui est annexé au présent étant précisé que :

- l'huissier n'a pu visiter la cave située sous la terrasse (accès jardin) en raison de l'inondation de celle-ci ;
- les compteurs eau et gaz n'ont pas été localisés par l'Huissier de Justice mandaté.

Il convient donc de se référer au procès-verbal descriptif des lieux dressés par Maître Marion NOYALET, Huissier de Justice.

De nombreux travaux de réhabilitation sont à prévoir dans la mesure où le bien est inoccupé, abandonné et a fait l'objet d'un squat.

OCCUPATION DES BIENS

Suivant le procès-verbal descriptif établi par la SELARL NORD LEX, huissiers de Justice associés à ARMENTIÈRES ci-dessus visé, le logement est inoccupé.

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de toute occupation qui se révélerait 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

Ces biens dépendaient de la communauté de Monsieur Norbert NIO et de Madame Pauline MUSSCHE pour en avoir fait l'acquisition :

- S'agissant de la maison à usage d'habitation et les fonds et terrains en dépendant situés 249 rue des Fusillés à 59650 VILLENEUVE D'ASCQ, cadastrée PI n°238, aux termes d'un acte du 15 novembre 1968 reçu par Maître DELOMMEZ, Notaire à ASCQ, publié au 2^{ème} Bureau du Service de la Publicité Foncière de LILLE, le 6 décembre 1968, Volume 6323-2.

- S'agissant de la parcelle de terrain sur laquelle est désormais érigé un garage, située **208 rue des Fusillés à 59650 VILLENEUVE D'ASCQ**, cadastrée **PD n°37**, aux termes d'un acte du 4 novembre 1971 reçu par Maître DELOMMEZ, Notaire à ASCQ, publié au 2^{ème} Bureau du Service de la Publicité Foncière de LILLE, le 3 janvier 1972, Volume 462 n°8.

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

La matrice cadastrale, le plan cadastral, le descriptif du local sont annexés au présent.

Est également joint le mail du 23 août 2022 valant certificat d'alignement.

L'information raccordement adressé par mail du 12 août 2022 est également annexé au présent.

Le certificat d'urbanisme d'information n°CU 059009 22 00672 du 5 septembre 2022 notifié par la mairie de VILLENEUVE D'ASCQ est également joint au présent cahier.

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 25 août 2022 est joint au cahier des charges.

Il convient de s'y reporter.

Pas de D.P.E possible.

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 Loi Carrez est de 95.29 m² outre 52.51 m² (pour les annexes et dépendances).

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 À 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 bien 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.

CLAUSES ET CONDITIONS GÉNÉRALES

Chapitre I^{er} : Dispositions générales

ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des charges et conditions de la vente s'applique à une vente sur adjudication ordonnée par le tribunal dans le cadre général des dispositions des articles 1271 à 1281 du Code de procédure civile et de celles du Code des procédures civiles d'exécution.

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 les parties 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 3 – BAUX ET LOCATIONS

L'acquéreur fera son affaire personnelle des baux, locations et occupations relatées par ailleurs.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient pu payer d'avance et qui auront été déclarés.

A défaut de cette déclaration, l'acquéreur tiendra compte aux locataires des loyers qu'ils justifieront avoir régulièrement payés d'avance ou dépôts de garantie de toute nature et il en retiendra le montant sur le prix principal de sa vente.

Il fera également son affaire personnelle de tout droit locatif ou occupation qui se révélerait et qui n'aurait pas été porté à la connaissance du poursuivant.

L'acquéreur sera subrogé tant activement que passivement dans les droits, obligations et actions des vendeurs tels qu'ils résultent de la loi, qu'il y ait eu ou non déclaration à ce sujet dans le présent cahier des charges et conditions de vente, sans aucune garantie ni recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur.

ARTICLE 4 – PRÉEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILÉS

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

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de préemption, de substitution et assimilés institués par la loi, 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 charges et 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.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit aux vendeurs 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 le poursuivant, l'avocat rédacteur ou les vendeurs.

Chapitre II : Enchères

ARTICLE 7 – RÉCEPTION DES ENCHÈRES

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

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

ARTICLE 8 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUÉREUR

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 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 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 9 – SURENCHÈRE

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 10 – RÉITÉRATION DES ENCHÈRES

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du poursuivant, d'un créancier inscrit ou des parties, aux conditions de la première vente.

Si le prix de la nouvelle vente 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 vendeurs.

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 – DÉSIGNATION DU SÉQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des avocats du barreau de l'avocat postulant.

ARTICLE 13 – VERSEMENT DU PRIX DE VENTE

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.

La somme séquestrée entre les mains du séquestre désigné produira intérêts au taux de 105% de celui servi par la Caisse des dépôts et consignations au profit des parties, à compter de l'encaissement du prix jusqu'au paiement des sommes distribuées.

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 consignée et les intérêts produits.

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.

ARTICLE 14 – 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 la vente, en sus du prix de vente 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 Tribunal 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 15 – 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 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 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, 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 16 – 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.

Chapitre IV : Dispositions postérieures à la vente

ARTICLE 17 – OBTENTION DU TITRE DE VENTE

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et de le faire signifier, dans le mois de sa délivrance et à ses frais, aux parties venderesses, et aux autres parties éventuellement constituées, au cabinet de leur avocat, à domicile élu ou, à défaut, à domicile réel.

Faute par lui de satisfaire à cette condition, les vendeurs pourront se faire délivrer par le greffe du tribunal le titre de vente, aux frais de l'acquéreur, trois jours après une sommation d'avoir à justifier de l'exécution des clauses et conditions du cahier des conditions de vente.

ARTICLE 18 – PUBLICATION

Dans le mois de la délivrance du titre de vente, l'avocat de l'acquéreur sera tenu, en se conformant aux prescriptions de la loi, de publier le titre de vente au service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, aux frais de l'acquéreur et à peine de réitération des enchères.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues au paragraphe précédent dans le délai imparti, les avocats des vendeurs ou des créanciers pourront, sauf à se régler entre eux, 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 la loi ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur, par acte du Palais ; lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification, à peine de réitération des enchères, celle-ci ne pouvant être arrêtée que par leur remboursement.

ARTICLE 19 – ENTRÉE EN JOUISSANCE

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente n'entrera néanmoins 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, qu'à l'expiration du délai de surenchère et, en cas de surenchère, que le jour de la vente définitive ;
- b) Si l'immeuble est loué en totalité, par la perception des loyers ou fermages, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra cette vente, et, en cas de surenchère, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra la vente définitive ;
- 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.

La présente clause s'applique à la surenchère faite par un créancier inscrit, dans les termes des articles 2480 du code civil et 1281-14 du code de procédure civile, sauf à lui, à se régler avec l'acquéreur dépossédé en ce qui touche les fruits par lui perçus.

ARTICLE 20 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

L'acquéreur supportera les contributions et charges de toute nature, dont les biens seront grevés, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente.

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.

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

ARTICLE 21 – TITRES DE PROPRIÉTÉ

Le titre de vente consiste dans l'expédition du présent cahier des charges et conditions de la vente revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement constatant la vente.

Pour les titres antérieurs, l'acquéreur est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

ARTICLE 22 – PURGE DES INSCRIPTIONS

La vente sur licitation n'emporte pas purge de plein droit des inscriptions hypothécaires grevant l'immeuble.

S'il y a lieu de purger les inscriptions hypothécaires parce que le prix de vente est insuffisant pour les régler toutes, le coût de la procédure de purge sera à la charge de l'acquéreur.

Sauf surenchère d'un créancier inscrit, les frais de radiation des inscriptions ainsi purgées sont avancés par l'acquéreur mais lui seront remboursés, dans le cadre de la distribution du prix, par priorité et au bénéfice du privilège accordé aux frais de justice par l'article 2375-1 du code civil.

ARTICLE 23 – ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Le juge délégué par le tribunal pour recevoir les enchères devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à la rédaction du présent cahier des charges et au déroulement des enchères.

Le tribunal de grande instance devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à l'exécution de la vente et à ses suites, quels que soient la nature desdites contestations et le lieu du domicile des parties intéressées.

Chapitre V : Clauses spécifiques

ARTICLE 24 – 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 n° 65-557 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 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 25 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devrait 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 doit être faite dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

ARTICLE 26 – CLAUSE D'ATTRIBUTION

Quand la décision qui a ordonné la vente aux enchères aura expressément autorisé l'insertion de la présente clause dans le cahier des charges et conditions de la vente, le colicitant adjudicataire qui voudra en bénéficier en fera mention dans sa déclaration d'adjudication. En ce cas, cette déclaration vaudra engagement de sa part de se voir attribuer l'immeuble, et de la part des autres colicitants de le lui attribuer, dans le partage définitif pour la somme indiquée au jugement d'adjudication et d'en faire remonter les effets au jour fixé pour l'entrée en jouissance.

En ce cas, le colicitant adjudicataire sera redevable du prix de l'immeuble dans le cadre du partage définitif, sous déduction de sa part dans la succession et sous réserve des droits des créanciers.

ARTICLE 27 – CLAUSE DE SUBSTITUTION

En cas de vente de droits indivis, comme en cas de licitation de biens indivis avec l'accord de tous les indivisaires ou à défaut de contestation de la présente clause, chaque indivisaire peut se substituer à l'acquéreur dans un délai d'un mois à compter de l'adjudication par déclaration au greffe du tribunal ayant constaté la vente.

Indépendamment des clauses et conditions qui précèdent, les enchères seront poursuivies sur la mise à prix de : **120 000.00 € (CENT VINGT MILLE EUROS) avec baisse possible du quart à défaut d'enchères atteignant la mise à prix.**

Ainsi fait et dressé par Maître Vanessa DI STASIO

LILLE, le 22 septembre 2022.

Vanessa DI STASIO

ANNEXES

- Ordonnance du Président du Tribunal Judiciaire de LILLE, 07/09/2020
- Ordonnance du Président du Tribunal Judiciaire de LILLE, 08/07/2021
- Actes de naissance et de décès de Norbert NIO
- Actes de naissance et de décès de Pauline MUSSCHE
- Acte de mariage des époux NIO-MUSSCHE
- Jugement du 24 mars 2022 du Tribunal Judiciaire de LILLE (1^{ère} Chambre – RG n°22/01905)
- Signification de jugement au Procureur de la République, 25/08/2022, SELARL NORD LEX, huissiers de Justice
- Etat hypothécaire hors formalité, 27/10/2021
- Matrice cadastrale
- Descriptif d'un local
- Extraits de plans cadastraux
- Acte de propriété du 15/11/1968, Me DELOMMEZ (maison)
- Acte de propriété du 04/11/1971, Me DELOMMEZ (parcelle)
- Courriel du 23 août 2022 valant certificat d'alignement
- Information raccordement adressé par mail du 12 août 2022
- Certificat d'urbanisme d'information n°059009 22 00672 du 05/09/2022
- Procès-verbal descriptif des lieux, SELARL NORD LEX, huissiers de Justice, des 23 et 29 août 2022
- Dossier de diagnostic technique, AXIMO DIAGNOSTICS, 25/08/2022
- Certificat de superficie, AXIMO DIAGNOSTICS, 25/08/2022