

## ADEKWA

SÉLARI, SIMONEAU, VYNCKIER,  
HENNEUSE, VERCAIGNE, VANDENBUSSCHE,  
VITSE-BOEUF, MEURIN, SURMONT

Avocats au Barreau de LILLE

Les Rives de la Marque  
157bis, avenue de la Marne  
59702 MARCQ EN BAROEUL  
Tél. 03.20.65 65 80 - Fax 03.20.65 65 99  
E-mail : lille@adekwa-avocats.com

1/21620/13 MV/CS  
BPN / SCI ROYALE (81)

## **CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE**

Clauses et conditions auxquelles sera adjugé au plus offrant et dernier enchérisseur, à l'audience des saisies immobilières du Tribunal Judiciaire de LILLE, siégeant au Palais de Justice de ladite ville, Avenue du Peuple Belge à LILLE, l'immeuble dont la désignation suit :

### **COMMUNE de ROUBAIX**

Les lots de copropriété n° 1 et les 305/1000es des PC, n° 2 et les 173/1000es des PC et n° 3 et les 293/1000es des PC dépendant d'un immeuble situé à ROUBAIX 36, rue du Château cadastré section BS n° 35. Immeuble ayant fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété suivant acte reçu par Maître TRICHERLAU Notaire le 10 juin 2015 publié le 26 juin 2015 Vol 2015P n° 6553.

La vente a lieu aux requêtes poursuites et diligences de :

La BANQUE POPULAIRE DU NORD, SA Coopérative de banque populaire à capital variable immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Lille Métropole sous le n° B 457 506 566, dont le siège social est 847, Avenue de la République -- 59700 MARCQ EN BAROEUL, représentée par son Directeur Général domicilié es-qualité audit siège.

*Maître Philippe VYNCKIER*, associé de la Selari Simoneau Vynckier Henneuse Vercaigne Vandebussche Vitse-Boeuf Meurin Surmont - Cabinet ADEKWA, Avocats au Barreau de LILLE, demeurant Les Rives de la Marque, 157bis, avenue de la Marne -- 59702 MARCQ EN BAROEUL qui se constitue et occupera sur la présente poursuite de saisie immobilière et ses suites.

### **SUR**

La SCI ROYALE, Société Civile Immobilière au capital de 152.45 euros immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'ANGERS sous le n° 347 707 531 dont le siège social est situé Loncheray -- 49220 LA JAILLE-YVON représentée par son gérant, Monsieur RAMB Olivier domicilié es-qualité audit siège.



Suivant commandement de payer valant saisie immobilière du ministère de la SCP COJUSTICIA Huissiers de Justice à LES PONTS-DE-CH en date du 09 mars 2022 publié au service de la publicité foncière de LILLE, le 08 avril 2022 Vol 2022S n° 36.

### ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

Cette saisie a lieu en vertu de :

La grosse dûment en forme exécutoire d'un acte notarié du Ministère de Maître Michel TRICHERIAU Notaire associé à NANTES en date du 21 avril 2009 par lequel la SCI ROYALE a contracté auprès du créancier un prêt d'un montant de 387 000 euros remboursable en 48 échéances trimestrielles au taux révisable et indexé sur l'Euribor 3mois majoré de 1,8 %, le taux de référence au 02/03/2009 est de 3,611 % l'an (TEG 3,788970 % l'an)

En garantie de cette créance, une inscription de privilège de prêteur de deniers a été publiée auprès du service de la publicité foncière de LILLE 2, le 06 mai 2009 Vol 2009V n° 2004 renouvelée le 21 janvier 2022 Vol 2022V n° 1204.

La BANQUE POPULAIRE DU NORD susnommée a, suivant exploit de la SCP COJUSTICIA Huissiers de Justice à LES PONTS-DE-CH en date du 09 mars 2022 fait signifier commandement à la SCI ROYALE :

De, dans les HUIT JOURS pour tout délai, payer la somme de : **41 548.01 €** sauf mémoire



## Décompte pour la période du 31/01/2020 au 13/01/2022

ROYALE SCI (Dossier n° 410378 - décompte n° 31215 MED PRET )  
Engagement n° 30594572127 PR1-Prêt Equip Contrat n° 07779531

Devise : EUR

Personnes concernées :  
SCTC V.F. ROYALE

Débiteur

Opérations réalisées pendant la période				Imputation des règlements			Calcul des intérêts de la période			Sommes dues après opérations	
Date	Libellé	Débit	Crédit	Principal	Intérêts	Taux	Nombre jours	Intérêts	Principal	Intérêts	
31/01/2020	ECHÉANCES PRET ECHEANCE IMPAYEE	6 313,33		-6 313,33	0,00				6 313,33	0,00	
30/04/2020	Intérêts du 30/01/2020 au 30/04/2020					1,27	90	19,77	6 313,33	19,77	
30/04/2020	ECHEANCES PRET ECHEANCE IMPAYEE	6 313,37		-6 313,37	0,00				12 626,70	19,77	
31/07/2020	Intérêts du 30/04/2020 au 31/07/2020					1,27	92	40,42	12 626,70	60,19	
31/07/2020	ECHEANCES PRET ECHEANCE IMPAYEE	6 318,08		-6 318,08	0,00				18 944,78	60,19	
31/10/2020	Intérêts du 31/07/2020 au 31/10/2020					1,27	92	60,64	18 944,78	120,83	
31/10/2020	ECHEANCES PRET ECHEANCE IMPAYEE	6 312,11		-6 312,11	0,00				25 256,89	120,83	
31/01/2021	Intérêts du 31/10/2020 au 31/01/2021					1,27	92	80,85	25 256,89	201,68	
31/01/2021	ECHEANCES PRET ECHEANCE IMPAYEE	6 310,70		-6 310,70	0,00				31 567,59	201,68	
30/04/2021	Intérêts du 31/01/2021 au 30/04/2021					1,27	89	97,76	31 567,59	299,44	
30/04/2021	ECHEANCES PRET ECHEANCE IMPAYEE	6 310,69		-6 310,69	0,00				37 878,28	299,44	
13/01/2022	Intérêts du 30/04/2021 au 13/01/2022					1,27	258	340,03	37 878,28	639,47	
<b>TOTAL</b>		<b>37 878,28</b>	<b>0,00</b>								

Nature des sommes dues	Montant à l'origine	Montant restant dû à la date d'arrêté
Principal :		37 878,28
Intérêts :		639,47
Indemnité Forfaitaire :		3 030,26
Intérêts et frais jusqu'à parfait règlement :		MEMOIRE
<b>TOTAL DU :</b>		<b>41 548,01</b>



## **DESCRIPTION ET OCCUPATION**

Suivant procès-verbal de description établi par Maître Guillaume GAC Huissier de justice associé à WAMBRECHIES en date du 29 mars 2022 intégralement annexé au présent cahier des conditions de vente.





Frédéric CUVILLIER- Guillaume GAC  
150 Avenue de l'Espace  
59118 WAMBRECHIES  
TEL : 03 20 78 60 40  
E-mail :huissiers@exeacte.com

## **PROCES VERBAL DE DESCRIPTION**

**LE MARDI VINGT-NEUF MARS DEUX MILLE VINGT  
DEUX à 11 heures 00**

### **A la demande de la :**

S.A. BANQUE POPULAIRE DU NORD, au capital variable, immatriculée au RCS de Lille Métropole sous le n° 457 506 566, ayant son siège 847 Avenue de la République à MARCQ-EN-BAROEUL (59700), Agissant poursuites et diligences de son représentant légal

Elisant domicile en mon Etude et au cabinet de Me Philippe VYNCKIER, Avocat associé de la SELARL ADEKWA, Cabinet d'Avocats inscrits au barreau de Lille, demurant en cette qualité au 157 Bis Avenue de la Marne à (59700) MARCQ-EN-BAROEUL.

### **Agissant en vertu :**

De l'expédition exécutoire d'un acte notarié reçu par Maître Michel TRICHEREAU, notaire associé de la SCP "Michel TRICHEREAU, Pierre NEAU et Xavier BOUCHE, Notaires, associés d'une Société Civile Professionnelle, titulaire d'un Office Notarial" à Nantes, 11 Allée Duquesne en date du 21/04/2009.

**JE, GAC Guillaume, Huissier de Justice associé au sein de la Selarl EXEACTE, titulaire d'un Office d'Huissiers de Justice à la résidence de WAMBRECHIES (59118), 150 Avenue de l'Espace, soussigné,**

Certifie m'être transporté ce jour au 36 Rue du Château à ROUBAIX (59100) à l'effet de procéder à la description exacte et détaillée des lots de copropriété n°1, 2 et 3 s'y trouvant, au sein de l'immeuble cadastré section BS n°35 ; Lots de copropriété qui appartiennent à la Société civile immobilière SCI ROYALE, au capital de 152,45 €, immatriculée au RCS d'Angers sous le n° 347 707 531, ayant son siège social Lieudit Loncheray à LA JAILLE YVON (49220), et dont la requérante se propose de poursuivre la vente forcée, à défaut par la susnommée de satisfaire au commandement qui lui a été signifié le 09 Mars 2022.

**Et assisté de:**

- Messieurs TEMBUYSER Mickaël, serrurier, BOUTE Michel et FORTIN Serge, témoins majeurs.
- Monsieur DESBUISSON Victor de la société AXIMO chargée d'effectuer les différents diagnostics ;

J'ai dressé le présent Procès-Verbal de Description.

**PHOTOS DE LA RUE**

L'immeuble n°36 cadastré section BS n°35 se situe à l'angle de la Rue de la Poste et de la Rue du Château.

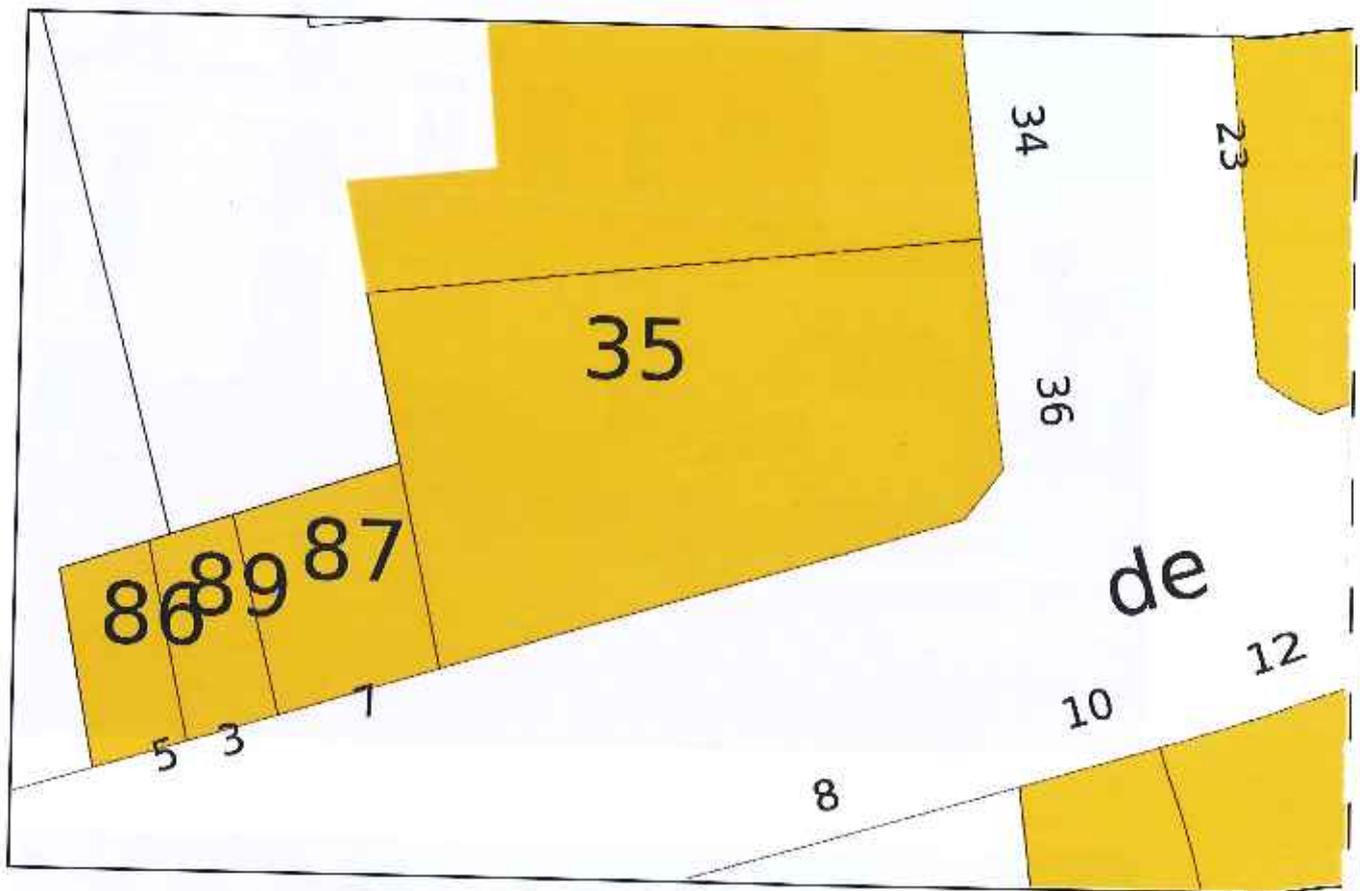








## CADASTRE

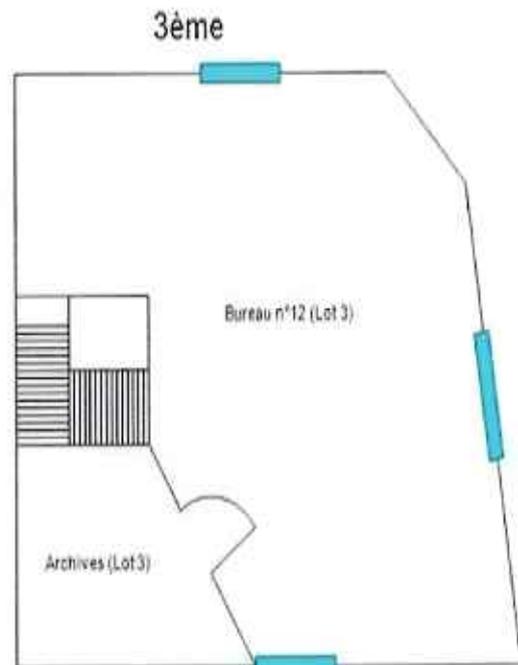
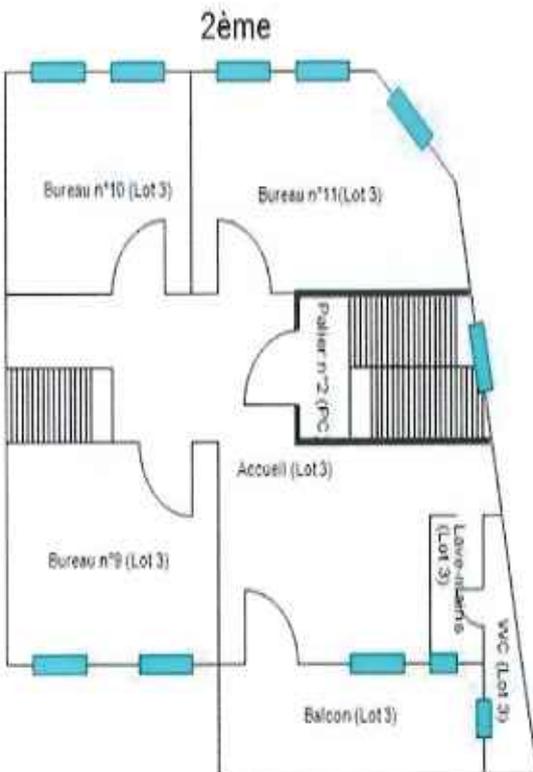
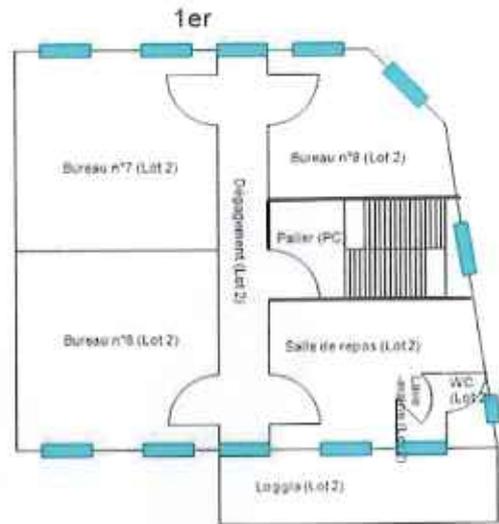
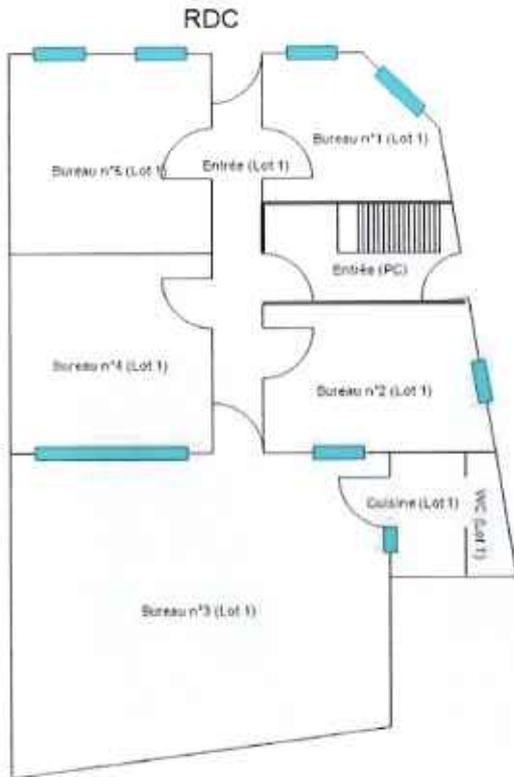


### CONDITIONS D'OCCUPATION DU LOGEMENT

Les locaux sont vides et inoccupés.

Il s'agit d'un immeuble dont les différentes pièces ont été transformées en bureaux.

# CROQUIS



## Au rez-de-chaussée : LOT N°1

Au rez-de-chaussée se trouve le lot n°1

### DÉGAGEMENT REZ-DE-CHAUSSÉE : LOT N°1

De la rue du château, par une porte usagée qui ne ferme plus, j'accède au couloir de dégagement du rez-de-chaussée. Sol sur parquet flottant. Tapisserie type fibres de verre. Faux plafond et radiateur,



Référence : BP21044189



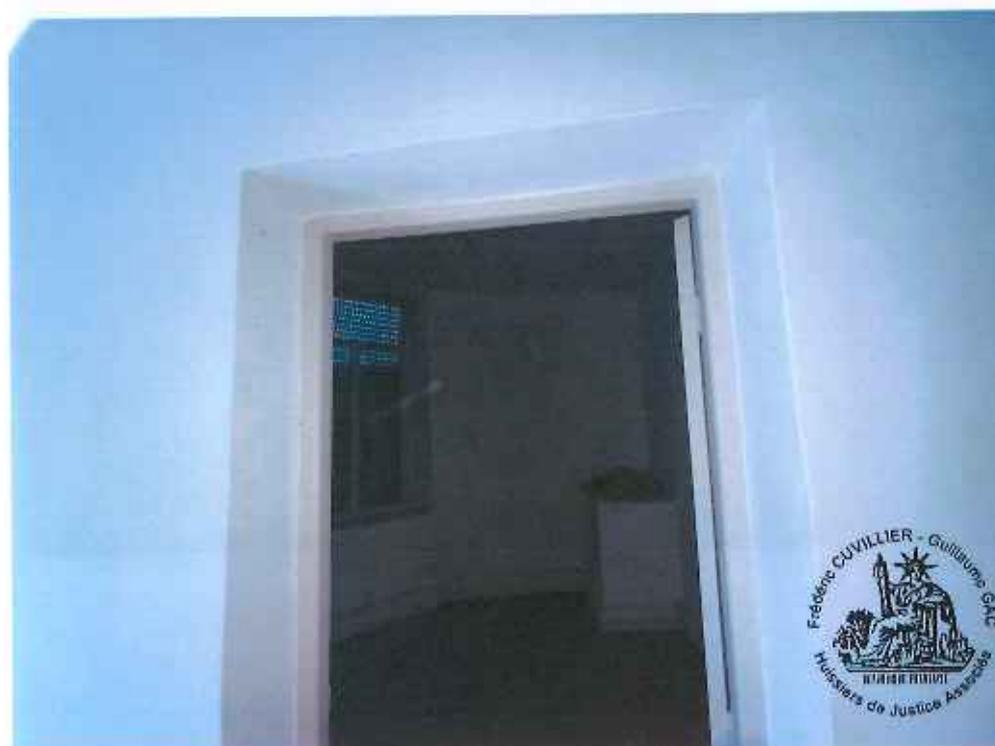






## BUREAU N°1 : LOT N°1

De l'entrée immédiatement sur la droite, le bureau n°1 qui donne sur la façade d'angle (Ruc de la Poste/ Rue du Château). Sol sur parquet flottant. Faux-plafond. Je dénombre deux fenêtres deux battants et impostes. Un radiateur



Référence : BP21044189



Référence : BP21044189





## BUREAU N°2 : LOT N°1

Du dégagement sur la gauche, j'accède au bureau n°2. Faux-plafond. Une fenêtre deux battants et imposte qui donne sur la rue de la poste. Une fenêtre deux battants qui donne sur le bureau n°3. Un radiateur



Référence : BP21044189



Référence : BP21044189









### **BUREAU N°3 : LOT N°1**

A l'extrémité arrière du dégagement j'accède au bureau n°3. Sol sur plancher en bois. Une verrière au plafond. Je dénombre trois radiateurs dans cette pièce. Une fenêtre trois battants qui donne sur le bureau n°4. Une fenêtre un battant qui donne sur la cuisine. Une fenêtre et une porte murées avec des panneaux en placoplâtre.



















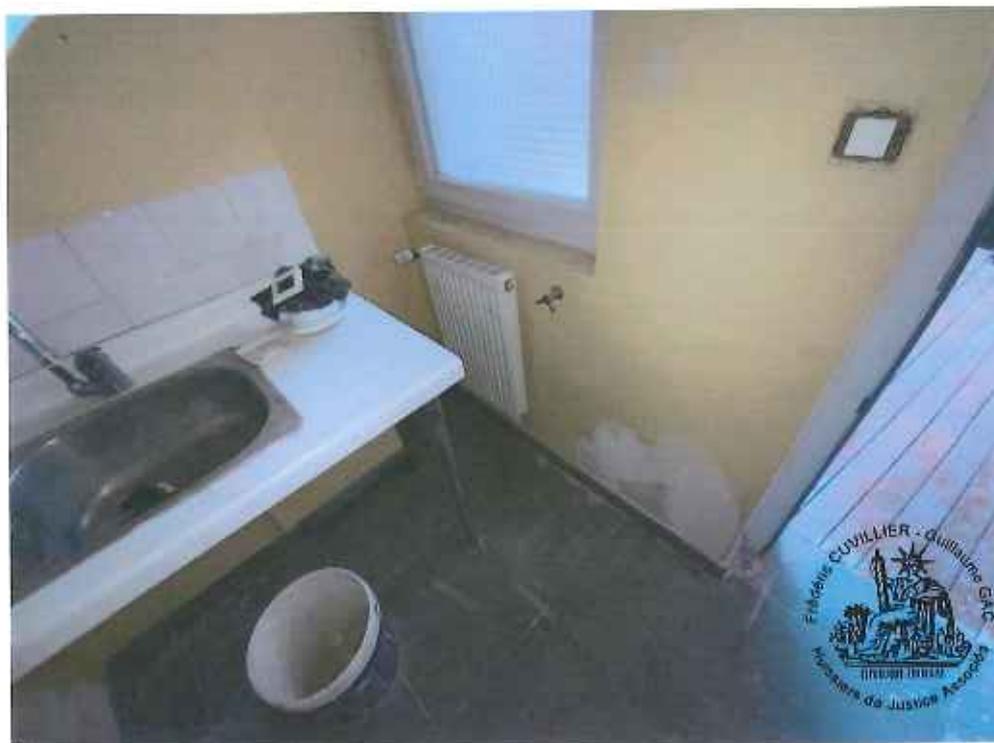


### CUISINE : LOT N°1

Du bureau n°3 j accède à la cuisine située côté rue de la Poste. Sol carrelé. Mur et plafond sur placoplâtre avec de nombreux raccords. Un point d'eau. Un radiateur.











### WC : LOT N°1

De la cuisine, j accède en enfilade au WC. Sol carrelé. Mur et plafond sur placoplâtre avec de nombreux raccords. Présence d'un bloc sanitaire.









## BUREAU N°4 : LOT N°1

A l'extrémité droite du dégagement, sur la droite, j'accède au bureau n°4. Sol sur parquet flottant. Faux plafond. Un radiateur.











## BUREAU N°5 : LOT N°1

Du dégagement sur la droite à proximité de l'entrée, j'accède au bureau n°5. Sol parquet flottant. Faux plafond. Deux fenêtres deux battants qui donnent sur la rue du château. Les fenêtres sont surmontées d'impostes. Deux placards. Un radiateur.



Référence : BP21044189









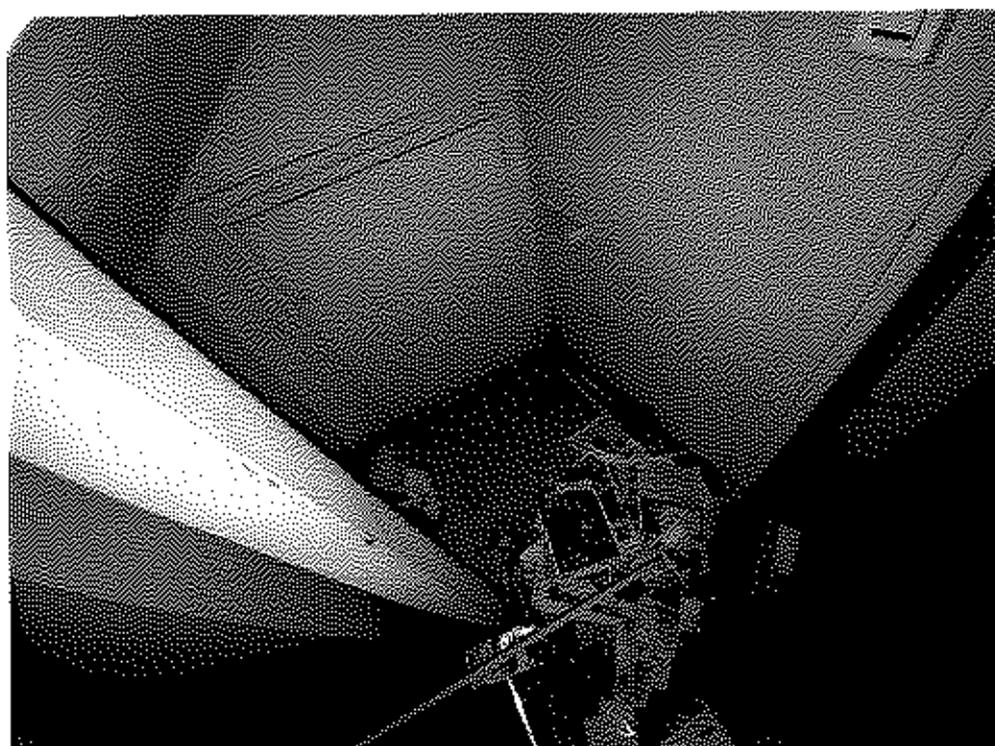
### **ENTREE REZ-DE-CHAUSSEE DONNANT SUR LA RUE DE LA POSTE : PARTIES COMMUNES**

Du dégagement sur la gauche entre bureau N°1 et N°2, une entrée avec accès à la rue de la poste et à la cage d'escalier menant aux étages. Présence d'un compteur gaz et d'un tableau électrique.











## Au 1er étage : LOT N°2

### ESCALIER PARTIES COMMUNES

J'accède au premier étage Accès par un escalier. Une fenêtre deux battants dans la cage d'escalier. Carreau cassé et fenêtre protégée par un panneau en en bois.









**LOT N°2**

Du palier du premier étage, j'accède au lot n°2.





## DÉGAGEMENT 1ER ÉTAGE : LOT N°2

Présence d'un couloir de dégagement. Sol sur balatum. Côté rue du château, une fenêtre deux battants et imposte. Un radiateur sous la fenêtre



Référence : BP21044189







## SALLE DE PAUSE : LOT N°2

Face au bureau n°6 une salle de pause avec sol sur moquette. Une fenêtre deux battants et imposte qui donne sur la loggia. Présence de tuyaux d'arrivées d'eau et tuyaux d'évacuation. Un tableau électrique.



Référence : BP21044189









### **SALLE D'EAU : LOT N°2**

De la salle de pause, j'accède à la salle d'eau. Présence d'un lavabo sur pied. Une fenêtre deux battants et imposte avec persienne pvc.





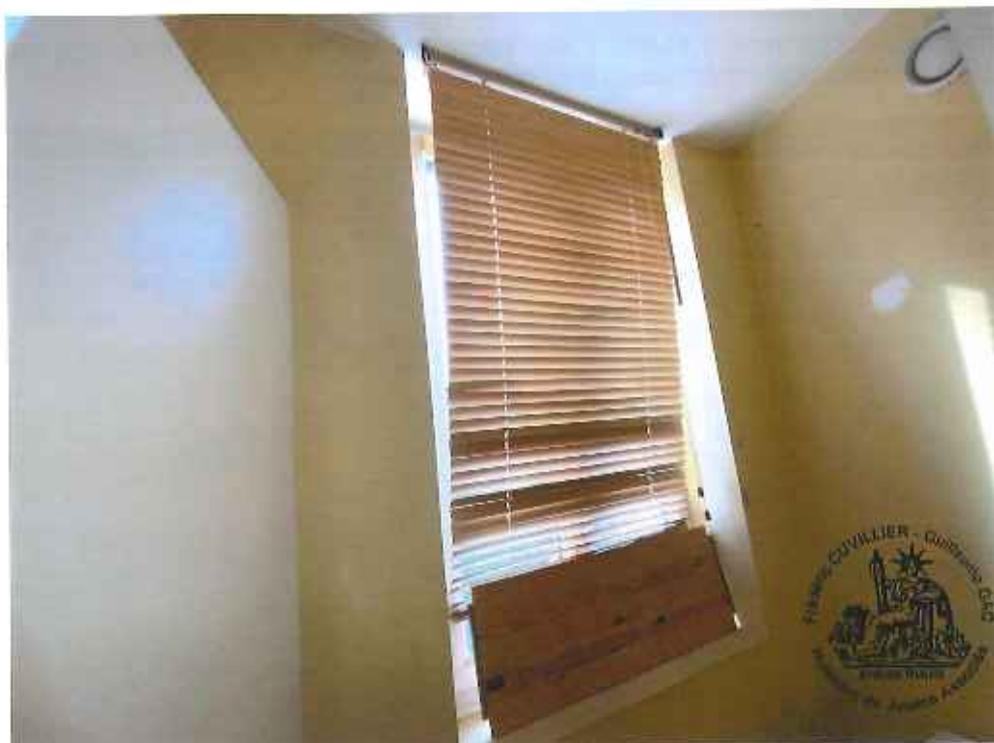




## WC : LOT N°2

De la salle d'eau, j'accède au WC. Un bloc sanitaire. Une fenêtre deux battants.





## LOGGIA : LOT N°2

A l'extrémité du dégagement, j'accède à une loggia par une porte vitrée avec imposte et une persienne pvc. Garde-corps métallique au niveau de la loggia.



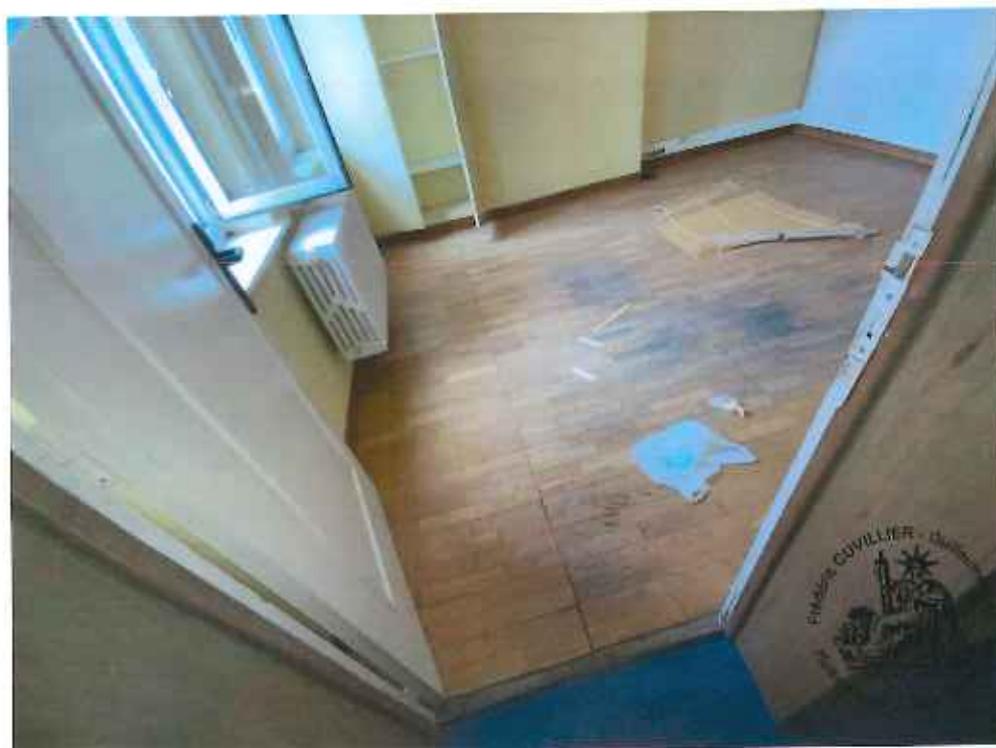




### **BUREAU 6 : LOT N°2**

A l'extrémité droite du dégagement, j'accède au bureau n°6. Sol sur plancher bois avec traces de patine. Deux fenêtres deux battants avec impostes. Un radiateur. Un placard.

















### **BUREAU 7: LOT N°2**

Donnant sur la rue du château, j'accède au bureau n°7. Sol sur plancher bois avec des traces de patine. Deux fenêtres deux battants et impostes qui donnent sur la rue du château







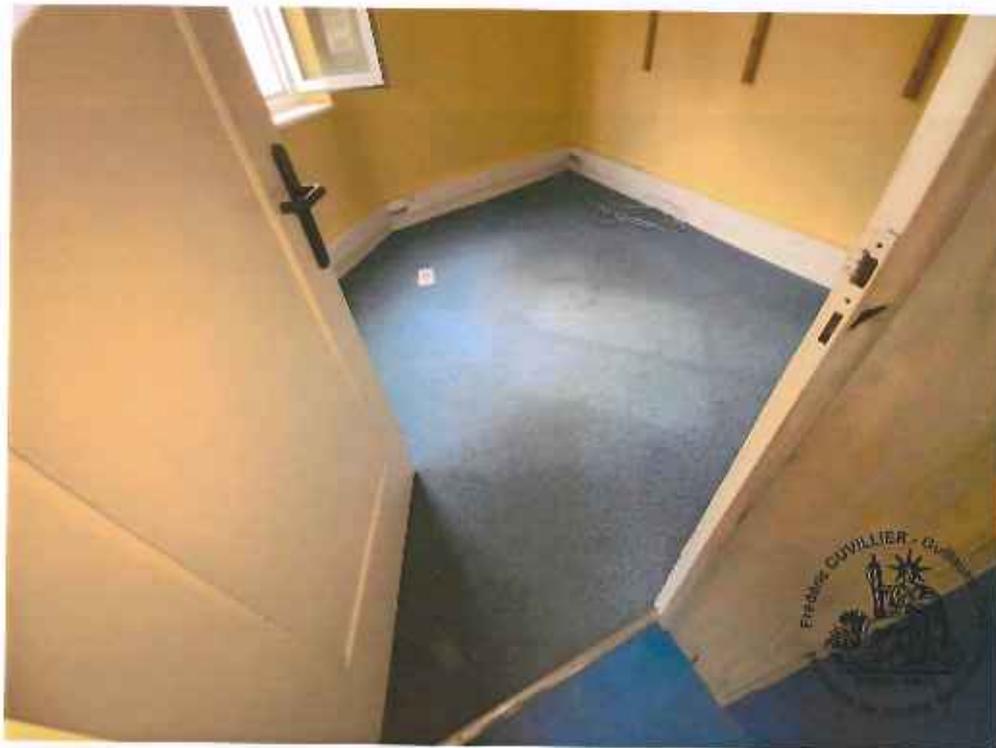




### **BUREAU 8: LOT N°2**

J'accède ensuite au Bureau n°8 situé au niveau de la façade d'angle. Sol sur moquette. Deux fenêtres deux battants avec imposte. Un radiateur











## Au 2eme étage : LOT N°3

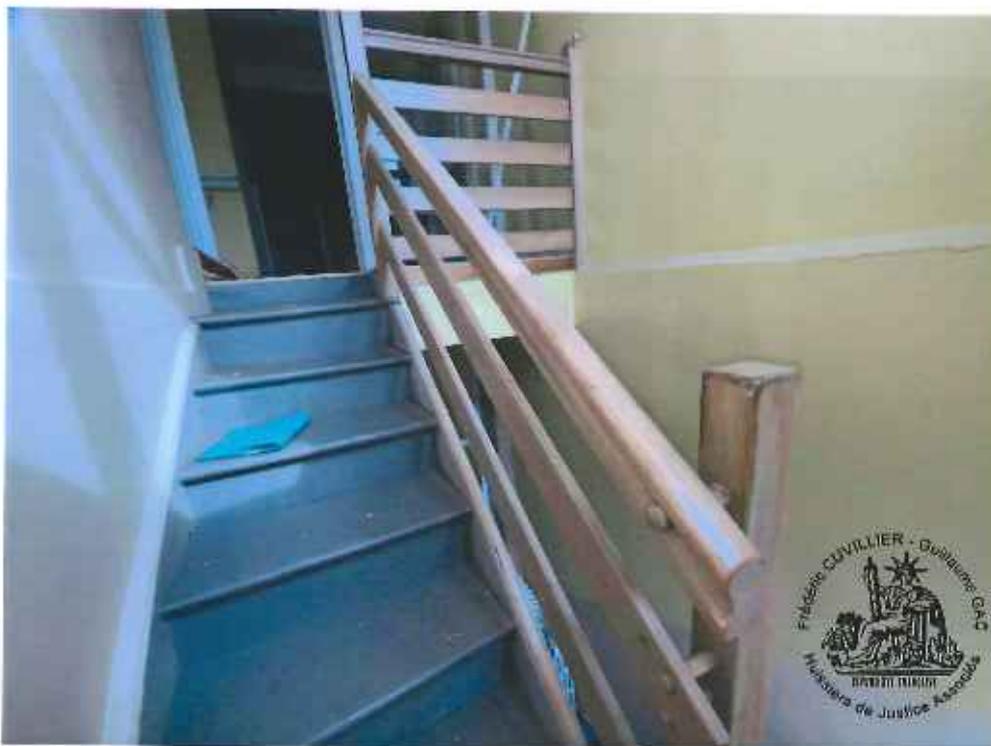
### CAGE D'ESCALIER : PARTIES COMMUNES

Je poursuis au niveau de la cage d'escalier des parties communes et j'accède à l'étage n°2. Dans cette cage d'escalier menant au second étage, je dénombre deux fenêtres deux battants qui donnent sur rue de la poste. Une imposte au-dessus de la fenêtre du haut.



Référence : BP21044189







### ACCUEIL : LOT N°3

Du palier du second étage, j'accède à l'accueil du lot n°3. Sol moquette. Un tableau électrique. Une fenêtre deux battants et imposte. Une porte fenêtrée qui donne sur la terrasse. Un radiateur











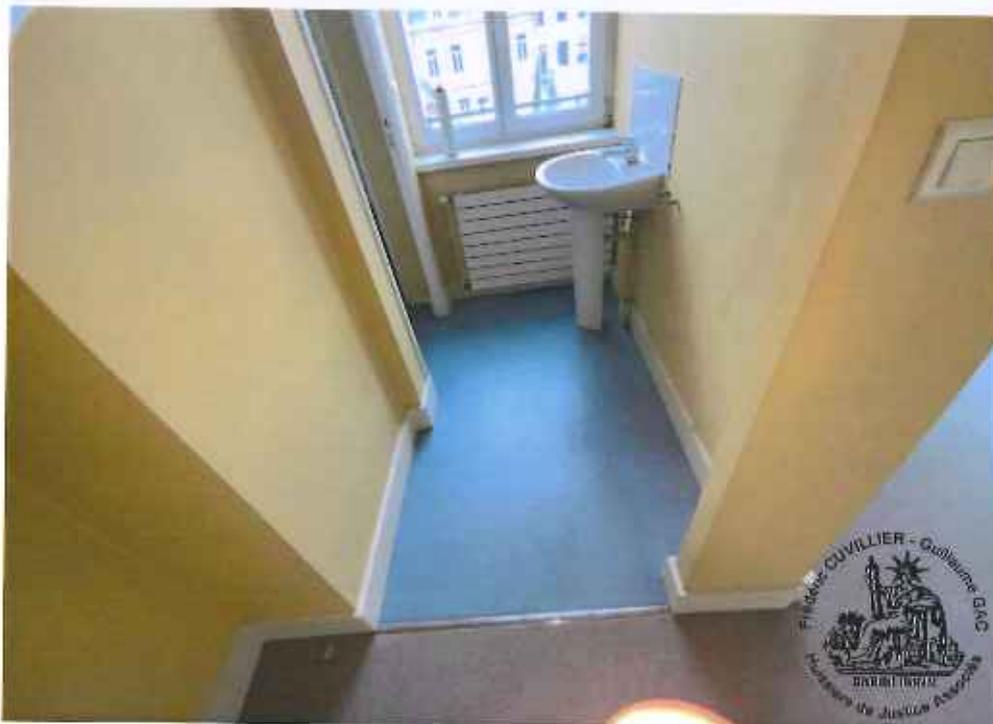






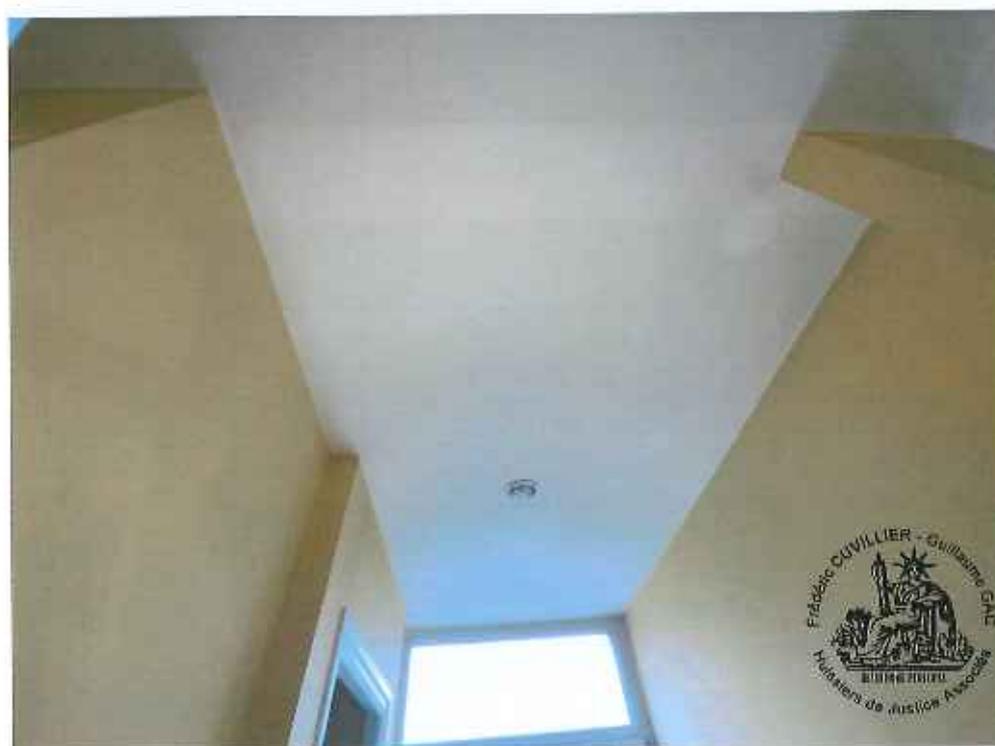
### **SALLE D'EAU : LOT N°3**

De l'accueil, par une ouverture libre, j'accède à la salle d'eau. Présence d'un lavabo et d'un radiateur. Une fenêtre deux battants et imposte.



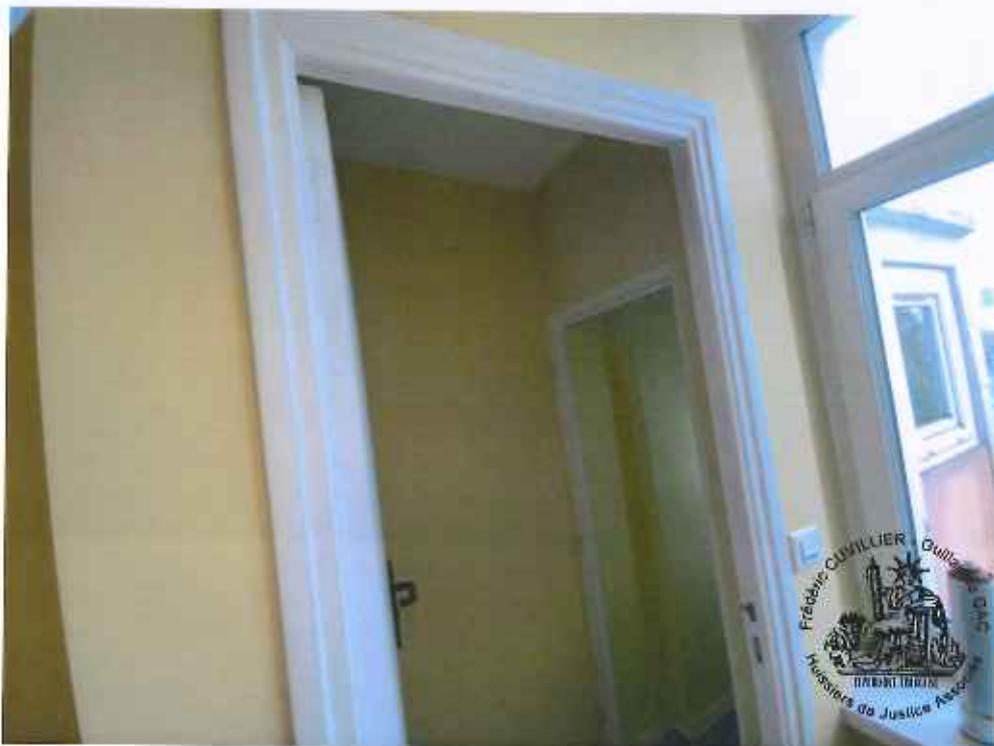


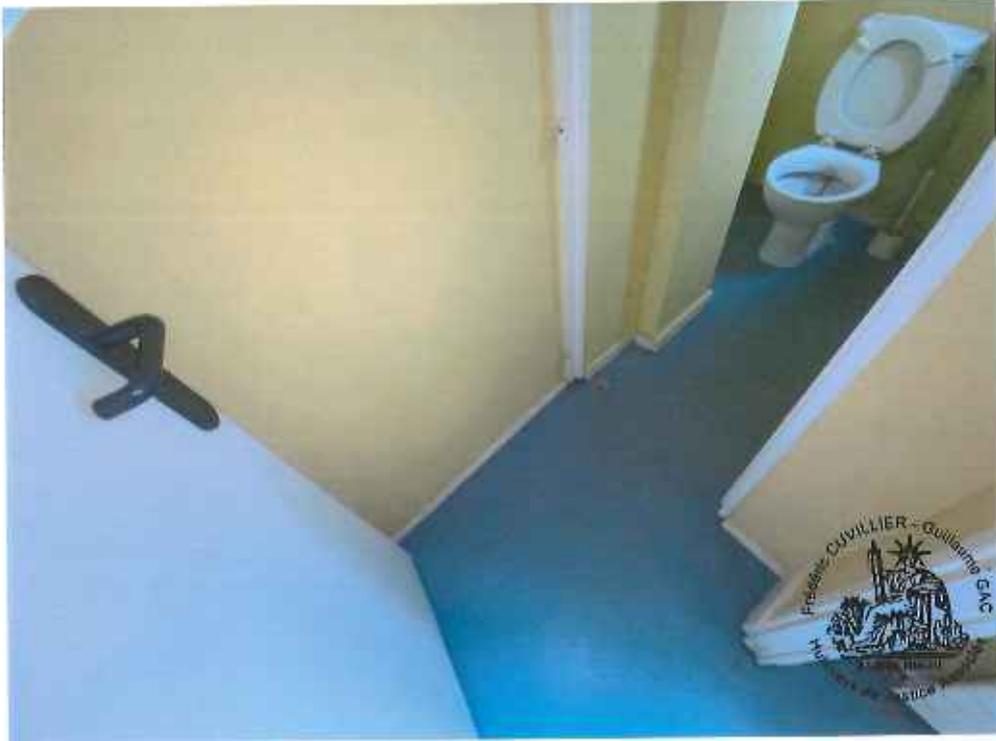




### SAS ET WC : LOT N°3

De la salle d'eau j accède à un petit sas qui mène au WC. Un bloc sanitaire et une fenêtre un battant.









## TERRASSE : LOT N°3

De l'accueil j accède à la terrasse. Sol sur lames en bois. Un garde-corps métallique.











### **BUREAU 9 : LOT N°3**

De l'accueil, j'accède au bureau 9 qui donne sur la façade arrière. Sol sur moquette. Deux fenêtres deux battants et impostes. Un radiateur.















### **BUREAU 10 : LOT N°3**

J accède au bureau 10 situé côté rue du château. Sol sur moquette. Deux fenêtres deux battants et impostes. Un radiateur.













## BUREAU 11 : LOT N°3

De l'accueil, j'accède au bureau n°11 avec sol sur moquette. Je dénombre trois fenêtres deux battants et impostes qui donnent sur la rue du château et la façade d'angle. Un radiateur.



Référence : BP21044189







**Au 3eme étage : LOT N°3**

**ESCALIER: LOT N°3**

Le lot n°3 est situé sur deux étage. De l'accueil j accède au troisième étage par un escalier en bois.



Référence : BP21044189

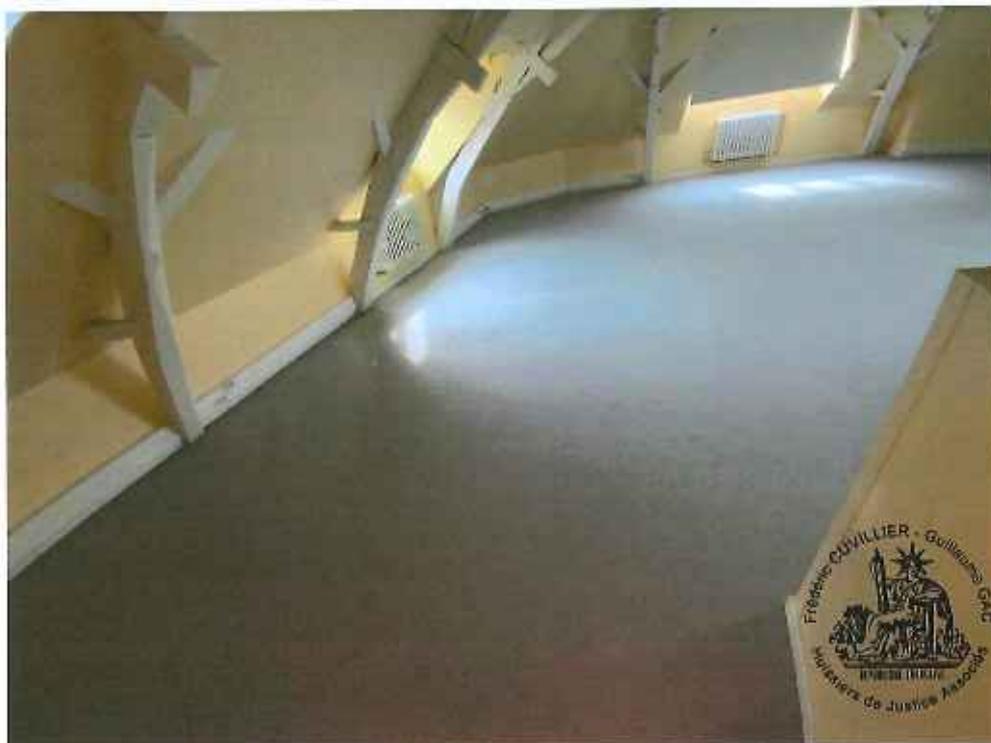




### **BUREAU 12 : LOT N°3**

J'accède au bureau n°12 situé au troisième étage

Sol sur moquette. Présence de poutres apparentes. Donnant sur la rue du château, une fenêtre trois battants. Donnant sur la rue de la poste, une fenêtre trois battants. Donnant sur la façade arrière, une fenêtre trois battants. Je dénombre deux radiateurs dans cette pièce.



Référence : BP21044189













## LOCAL ARCHIVES : LOT N°3

Du bureau n°12, j'accède à un local à archives mitoyen.



Référence : BP21044189





## Au sous-sol :

### CAVE

De l'entrée côté rue de la poste, j'accède à la cave par des marches en pierre. Présence du compteur d'eau. Cave voûtée en briques en deux parties. Dans la deuxième partie de cave, présence d'une chaudière gaz.











De retour en mon Étude, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit et auquel il a été vaqué le 29 Mars 2022.

Pour la Sclarl EXEACTE,

Maître Guillaume GAC



**Pièces jointes** : Certificat de surface et croquis

*Coût du présent acte :*

Droit Fixe (A.444-3)	219,16 €
S.C.T. (A.444-48)	7,67 €
Vacation Comp A444-18	297,60 €
TOTAL H.T	524,43 €
T.V.A	104,89 €
TOTAL T.T.C.	629,32 €

Référence : BP21044189

## CERTIFICAT DE SUPERFICIE

### A DESIGNATION DU BATIMENT

Nature du bâtiment :	<b>Bureaux</b>	Adresse :	<b>36 rue du Chateau 59100 ROUBAIX</b>
Nombre de Pièces :		Propriété de:	<b>5813 36 Rue du Chateau 59100 ROUBAIX</b>
Etage :	<b>RDC/1er/2ème et 3ème</b>	Mission effectuée le :	<b>29/03/2022</b>
Numéro de lot :	<b>1, 2 et 3</b>	Date de l'ordre de mission :	<b>22/03/2022</b>
Référence Cadastre :	<b>Section BS n°35</b>	N° Dossier :	<b>5813 5813 29.03.22 C</b>

**Le Technicien déclare que la superficie du bien ci-dessus désigné, est égale à :**

**Total : 283,45 m<sup>2</sup>**

**(Deux cent quatre-vingt-trois mètres carrés quarante-cinq)**

**Commentaires : Néant**

### B DETAIL DES SURFACES PAR LOCAL

Pièce ou Local	Etage	Surface	Commentaire
Entrée (PC)	RDC	5,04 m <sup>2</sup>	
Escalier (PC)	RDC	0,00 m <sup>2</sup>	Non mesuré
Descente cave (PC)	RDC	0,00 m <sup>2</sup>	Non mesurée
Palier (PC)	1er	1,54 m <sup>2</sup>	
Escalier n°2 (PC)	1er	0,00 m <sup>2</sup>	Non mesuré
Palier n°2 (PC)	2ème	1,47 m <sup>2</sup>	
<b>Sous-total parties communes :</b>			<b>8,05 m<sup>2</sup></b>
Entrée (Lot 1)	RDC	9,56 m <sup>2</sup>	
Bureau n°1 (Lot 1)	RDC	8,43 m <sup>2</sup>	
Bureau n°2 (Lot 1)	RDC	11,76 m <sup>2</sup>	
Bureau n°3 (Lot 1)	RDC	46,73 m <sup>2</sup>	
Cuisine (Lot 1)	RDC	3,11 m <sup>2</sup>	
WC (Lot 1)	RDC	1,38 m <sup>2</sup>	
Bureau n°4 (Lot 1)	RDC	15,08 m <sup>2</sup>	
Bureau n°5 (Lot 1)	RDC	13,54 m <sup>2</sup>	Placard non mesuré, porte fermée à clé.
<b>Sous-total Lot n°1 :</b>			<b>109,59 m<sup>2</sup></b>
Dégagement (Lot 2)	1er	9,50 m <sup>2</sup>	
Salle de repos (Lot 2)	1er	9,40 m <sup>2</sup>	
Lave-mains (Lot 2)	1er	1,42 m <sup>2</sup>	
WC (Lot 2)	1er	1,34 m <sup>2</sup>	
Bureau n°6 (Lot 2)	1er	17,29 m <sup>2</sup>	
Bureau n°7 (Lot 2)	1er	13,75 m <sup>2</sup>	
Bureau n°8 (Lot 2)	1er	9,77 m <sup>2</sup>	
<b>Sous-total Lot n°2 :</b>			<b>62,48 m<sup>2</sup></b>
Accueil (Lot 3)	2ème	21,95 m <sup>2</sup>	
Lave-mains (Lot 3)	2ème	2,22 m <sup>2</sup>	
WC (Lot 3)	2ème	2,26 m <sup>2</sup>	
Bureau n°9 (Lot 3)	2ème	11,50 m <sup>2</sup>	
Escalier (Lot 3)	2ème	0,00 m <sup>2</sup>	Non mesuré
Bureau n°10 (Lot 3)	2ème	10,77 m <sup>2</sup>	
Bureau n°11 (Lot 3)	2ème	14,28 m <sup>2</sup>	
Bureau n°12 (Lot 3)	3ème	37,22 m <sup>2</sup>	
Archives (Lot 3)	3ème	3,14 m <sup>2</sup>	
<b>Sous-total Lot n°3 :</b>			<b>103,33 m<sup>2</sup></b>
<b>Total</b>		<b>283,45 m<sup>2</sup></b>	

Annexes & Dépendances	Etage	Surface	Commentaire
Dégagement (PC)	1er SS	1,38 m <sup>2</sup>	Surface au sol, HSP : 1.72m.
Cave (PC)	1er SS	14,54 m <sup>2</sup>	Surface au sol, HSP : 1.72m.
Chaudière (PC)	1er SS	6,43 m <sup>2</sup>	Surface au sol, HSP : 1.72m.
Loggia (Lot 2)	1er	0,00 m <sup>2</sup>	Non mesurée, volet électrique fermé et non alimenté en électricité
Balcon (Lot 3)	2ème	6,86 m <sup>2</sup>	
<b>Total</b>		<b>29,22 m<sup>2</sup></b>	

La présente mission rend compte de l'état des superficies des lots désignés à la date de leur visite. Elle n'est valable que tant que la structure et la disposition des pièces ne sont pas transformées par des travaux. La vérification de la conformité au titre de propriété et au règlement de copropriété n'entre pas dans le cadre de la mission et n'a pas été opérée par le technicien. Le présent certificat vaut uniquement pour le calcul de la surface totale. Le détail des surfaces ne vous est communiqué par AXIMO Diagnostics qu'à titre indicatif.

**Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité, et avec l'accord écrit de son signataire.**



**AXIMO DIAGNOSTICS**  
237, rue Nationale 59000 Lille  
RCS Lille 491 206 751

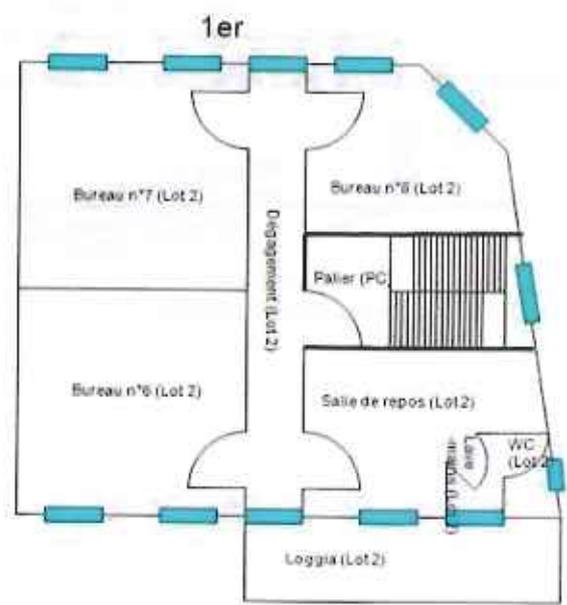
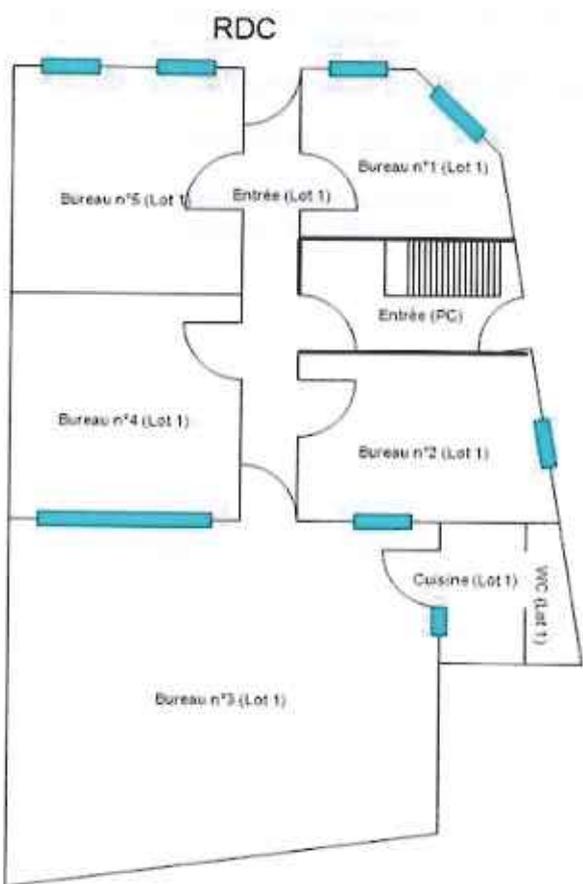
**Le Technicien :**  
victor DESBUISSON

à LILLE, le 30/03/2022

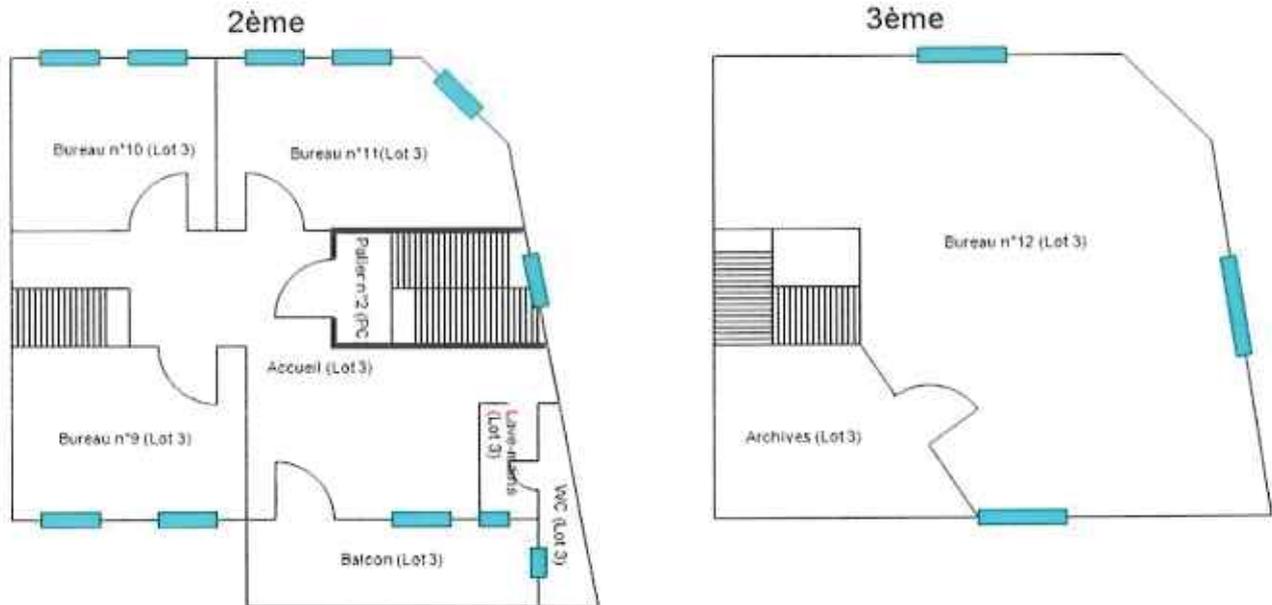
**Nom du responsable :**  
DESBUISSON Jacques

**DOCUMENTS ANNEXES**

**Croquis RDC/N+1**



**Croquis N+1/N+3**





## **CADASTRE**

Cet immeuble est repris à la matrice cadastrale annexée au présent cahier des conditions de la vente :



RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ

NUMERO COMMUNAL +06133

ANNÉE DE VAP 2021 DEP DIR 591 COM S12 ROUBAIX TRIS 055 RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ  
 Propriétaire SOT ROYALE PERC29

49220 LA VAILLE LYON

DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS		IDENTIFICATION DU LOCAL				EVALUATION DU LOCAL				PROPRIÉTÉS BÂTIES														
AN SEC	N° PLAN C	N° PART	ADRESSE	CODE RYVOLI	BAT	ENT	NIV	REPORTÉ	N° INVAR	S	M	NAT	LOC	CAF	RC	COM	NAT	AN	AN	FRACTION	%	TX	COM	RC
10	BS	35	36 RUE DU CHATEAU	1150	A	01	00	01001	0958829 L	C	C	C	UR	RUR1	3823	AN	RET	DEB	EXO	AN	RC	EXO	P	3840
			001 LOT 0000001	4590	A	02	01	01601	0962558 P	C	C	C	CB	MAG1	1718								P	1725
			15 RUE DE LA POSTE	4590	A	03	02	01601	0962559 K	C	C	C	CB	BUR1	3181								P	3195
			17 RUE DE LA POSTE																					
			001 LOT 0000003																					
			R EXO																					
			R IMP																					
			REV IMPOSABLE COM																					
			8722 EUR																					
			R IMP																					
			8722 EUR																					
			R IMP																					
			0 EUR																					
			0 EUR																					

DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS		EVALUATION				LIVRE FONCIER																		
AN SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RYVOLI	HA	A	CA	REY	IMPOSABLE	0	EUR	COM	R	IMP	HA	A	CA	REY	IMPOSABLE	0	EUR	COM	R	IMP

Source : Directeur Générale des Finances Publiques page : 1



## ETAT HYPOTHECAIRE

Un état hypothécaire sur publication du commandement est annexé au présent cahier des conditions de la vente.





11194\*06

DIRECTION GÉNÉRALE  
DES FINANCES PUBLIQUES

Recrutement obligatoire

Décret n° 56-1350 du 14/10/1955, art. 39

Liberté - Égalité - Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

N° 3233-SD

(01-2020)

@internet-DGFIP

CADRE RÉSERVÉ À L'ADMINISTRATION

N° de la demande : F 526  
Déposée le : 8 AVR. 2022  
Références du dossier : 2022 36

## Demande de renseignements pour la période à compter du 1<sup>er</sup> janvier 1956

à souscrire en **DEUX** exemplaires auprès du service de publicité foncière du lieu de situation des biens pour lesquels les renseignements sont demandés.  
(voir la notice n° 3241-NOT-SD d'aide au remplissage des demandes de renseignements hypothécaires et d'information sur les tarifs).

Service de publicité foncière :

LILLE 2 (216208)

## IDENTIFICATION ET SIGNATURE DU DEMANDÉ

Identité<sup>1</sup> :  
Adresse : ALPHONSE LILLE  
CABINET D'AVOCATS  
LES PIÈRES DE LORRAINE  
107 rue Georges de la Harpe  
59700 MARCQ EN BAROEUL  
Courriel<sup>2</sup> : Tél. : 03 20 65 65 20 - Fax : 03 20 65 65 99  
Téléphone :  
À MARCQ EN BAROEUL le / /  
Signature (obligatoire) :IDENTIFICATION DES PERSONNES (toute erreur dégage la responsabilité de l'Etat - art. 9 du décret du 04/01/1955 modifié)  
S'agit-il de :  personnes physiques  personnes morales  personnes physiques et morales

N°	Personnes physiques : Nom (en majuscules) Personnes morales : Dénomination (en majuscules)	Prénom(s) dans l'ordre de l'état civil Siège social <sup>2</sup>	Date et lieu de naissance N° SIREN
1	SCI ROYALE	Lorchray - 49220 LA JAILLE-YVON	347 707 531
2			
3			

DESIGNATION DES IMMEUBLES (toute erreur dégage la responsabilité de l'Etat - art. 8 et 9 du décret du 04/01/1955 modifié)  
S'agit-il de :  immeubles  biens communaux  biens d'Etat  biens de l'Etat

N°	Commune (en majuscules) (arrondissement s'il y a lieu, rue et numéro)	Références cadastrales (préfixe s'il y a lieu, section et numéros)	Numéro de division volumétrique	Numéro de lot de copropriété
1	ROUBAIX	SECTION BS n° 35		1
2				2
3				3
4				
5				

## PARTICULARITES DIVERSES

## CAS GÉNÉRAL

Période allant du 1<sup>er</sup> janvier 1956<sup>1</sup> à la date de mise à jour du fichier au jour de réception de la demande, pour les demandes portant uniquement sur des personnes, ou à la date de réception de la demande pour tout autre type de demande.

## CAS PARTICULIER

Vous souhaitez une période différente du cas général, veuillez préciser :

- le point de départ (date postérieure au 1<sup>er</sup> janvier 1956) : / /

- le point d'arrivée, au plus tard le / / (uniquement pour les demandes relatives à une ou plusieurs personnes)

Pour une demande portant uniquement sur des immeubles, souhaitez-vous limiter la délivrance à l'information concernant le dernier propriétaire connu ?  (si oui, cochez la case)<sup>1</sup> Nom (en majuscules), prénom(s) ou dénomination sociale (en majuscules). <sup>2</sup> L'indication du courriel autorise l'administration à vous répondre par courriel.<sup>3</sup> Pour les associations ou syndicats, mentionner en outre, la date et le lieu de la déclaration ou du dépôt des statuts. <sup>4</sup> Ou date de rénovation de cadastre pour les demandes portant uniquement sur les immeubles.





N° d'ordre : 6

date de dépôt : 29/06/2009

références d'enlèvement : 5914P02 2009D12933

Date de l'acte : 26/05/2009

nature de l'acte : **RADIATION SIMPLIFIEE TOTALE D'INSCRIPTION de la formalité initiale du 08/08/2003 Sages : 5914P02 Vol 2003V N°3947**

N° d'ordre : 7

date de dépôt : 26/06/2015

références d'enlèvement : 5914P02 2015P6553

Date de l'acte : 10/06/2015

nature de l'acte : **ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION REGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ**

N° d'ordre : 8

date de dépôt : 26/04/2021

références d'enlèvement : 5914P02 2021V1978

Date de l'acte : 28/04/2021

nature de l'acte : **HYPOTHEQUE LEGALE**

## DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS N° 5914P03 2022F526

PERIODE DE CERTIFICATION : du 01/01/1972 au 08/04/2022

IMMEUBLES RETENUS POUR ETABLIR L'ETAT REPONSE

Code	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
512	ROUBAIX	BS 35		(A)
				(A)

(A) Délivrance des formalités liées à l'assise de la copropriété

FORMALITES PUBLIEES

N° d'ordre : 1	date de dépôt : 08/08/2003	références d'enlèvement : 5914P02 2003P9814	Date de l'acte : 20/06/2003
	nature de l'acte : VENTE		
N° d'ordre : 2	date de dépôt : 08/08/2003	références d'enlèvement : 5914P02 2003V3947	Date de l'acte : 20/06/2003
	nature de l'acte : PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS		
N° d'ordre : 3	date de dépôt : 07/04/2005	références d'enlèvement : 5914P02 2005D7982	Date de l'acte : 19/01/2005
	nature de l'acte : RADIATION TOTALE de la formalité initiale du 13/01/1994 Sages : 5914P02 Vol 1994V N° 217		
N° d'ordre : 4	date de dépôt : 29/04/2009	références d'enlèvement : 5914P02 2009P4315	Date de l'acte : 21/04/2009
	nature de l'acte : VENTE		
N° d'ordre : 5	date de dépôt : 06/05/2009	références d'enlèvement : 5914P02 2009V2004	Date de l'acte : 21/04/2009
	nature de l'acte : PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS		

**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES  
SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE  
LILLE 3  
CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES  
59881 LILLE CEDEX 9  
Téléphone : 0320956569  
Mél. : [spf.lille3@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:spf.lille3@dgfip.finances.gouv.fr)**

**Maitre ADEKWA (CABINET D'AVOCATS)  
157 bis Avenue de la Marne  
Les Rives de la Marque  
59700 MARCQ EN BAROEUL**

Vous trouverez dans la présente transmission :

- > Le récapitulatif des désignations des immeubles et des personnes requises ainsi que celles connues de Fdfr pour la délivrance des formalités suivi d'un sommaire des formalités publiées et reportées.
- > La réponse à votre demande de renseignements.



**CERTIFICAT DE DEPOT DU 29/12/2021 AU 08/04/2022**

Date et Numéro de dépôt	Nature et Rédacteur de l'acte	Date de l'acte	Créanciers/Vendeurs/Donateurs/Constituants "Prop.Imm./Contre"/Débiteurs/Acquéreurs/Donataires/Fiduciaires	Numéro d'archivage Provisoire
17/01/2022 D02881	HYPOTHEQUE LEGALE ADM SIP ROUBAIX ROUBAIX CEDEX 1	14/01/2022	TRESOR PUBLIC SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE ROYALE	5914P03 V00785
21/01/2022 D04573	P02-2009V2004 RENOUVELLEMENT PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS de la formule initiale du Sagec : 5914P02 Vol: 2009V N 2004 ME PHILIPPE VYNCQIER MARCQ EN BAROEUL	18/01/2022	BANQUE POPULAIRE DU NORD SCI ROYALE	5914P03 V01204
01/02/2022 D06866	HYPOTHEQUE LEGALE ADM SIP ROUBAIX ROUBAIX CEDEX 1	14/01/2022	TRESOR PUBLIC ROYALE	5914P03 V01733
08/04/2022 D20995	COMMANDEMENT VALANT SAISIE HUI CADIERE LES PONTS DE CE	09/03/2022	BANQUE POPULAIRE DU NORD SCI ROYALE	5914P03 S00036

Le présent certificat des formalités acceptées au dépôt et en instance d'enregistrement au fichier immobilier sur les immeubles individuellement désignés dans la demande de renseignements est délivré en application de l'article 2457 du code civil.

Dernière page de la réponse à la demande de renseignements qui comporte 7 pages y compris le certificat.

Disposition n° 1 de la formalité 5914P02 2021V1978 :

**Immeubles**

Commune	Désignation Cadastre	Volume	Lot
ROUBAIX	BS 35		
ROUBAIX	BS 35		1 à 4

Complément : Création de 4 lots numérotés de 1 à 4  
 Les lettres des parties communes générales sont exprimés en 1 000èmes

N° d'ordre : 8	Date de dépôt : 26/04/2021	Référence d'enfouissement : 5914P02 2021V1978	Date de l'acte : 26/04/2021
Nature de l'acte : <b>HYPOTHEQUE LEGALE</b>			
Rédacteur : ADM SIP ROUBAIX / ROUBAIX			
Domicile élu : ROUBAIX, au siège du SIP			

Disposition n° 1 de la formalité 5914P02 2021V1978 :

**Créanciers**

Noméro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
	TRESOR PUBLIC	

**Propriétaire Immeuble / Contre**

Noméro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
1	SCI ROYALE	347 707 531

**Immeubles**

Prop. Immeuble/Contre Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
	ROUBAIX	BS 35		1 à 3

Montant Principal : 6.839,00 EUR  
 Date extrême d'effet : 26/04/2021

**RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIERS DU 01/01/1972 AU 28/12/2021**

*Disposition n° 1 de la formalité 5914P02 2009V2004 : Privilège de prêteurs de deniers*

**Immeubles**

Débiteurs	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		ROUBAIX	BS 35		

Montant Principal : 387.000,00 EUR Accessoires : 77.400,00 ELER Taux d'intérêt : 3,611 %  
 Date extrême d'exigibilité : 30/04/2021 Date extrême d'effet : 30/04/2022

**N° d'ordre : 6**

Date de dépôt : 29/06/2009      Référence de dépôt : 5914P02 2009D12933      Date de l'acte : 26/06/2009  
 Nature de l'acte : **RADIATION SIMPLIFIEE TOTALE D'INSCRIPTION** de la formalité initiale du 08/08/2003 Sages : 5914P02 Vol 2003V N° 3947  
 Rédacteur : NOT PROUVOST / ROUBAIX  
 Domicile à la :

*Disposition n° 1 de la formalité 5914P02 2009D12933 :*

**Débiteurs**

Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
1	SOCIETE CIVILE FRISQUET	441 051 919

**Immeubles**

Débiteurs	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		ROUBAIX	BS 35		

**N° d'ordre : 7**

Date de dépôt : 26/06/2015      Référence d'enfouissement : 5914P02 2015P6553      Date de l'acte : 16/06/2015  
 Nature de l'acte : **ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION REGLEMENT DE COPROPRIETE**  
 Rédacteur : NOT Michel TRICHEREAU / NANTES

*Disposition n° 1 de la formalité 5914P02 2015P6553 :*

**Disposants**

Numéro	Désignation des Personnes
1	SCI ROYALE

Date de Naissance ou N° d'identité  
 347 707 531

**RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1972 AU 28/12/2021**

*Disposition n° 1 de la formalité 5914P02 2009P4315 :*

**Disposant, Donateur**

Numéro Désignation des personnes

2 SOCIETE CIVILE FRISQUET

Date de naissance ou N° d'identité  
441 051 919

**Bénéficiaire, Donataire**

Numéro Désignation des personnes

1 SCI ROYALE

Date de naissance ou N° d'identité  
347 707 531

**Immeubles**

Bénéficiaires	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
1	TP	ROUBAIX	BS 35		

DI : Droits Indivis CO : Constructions DO : Donateur EM : Emphytéote NI : Nue-propriété en indivision NP : Nue-propriété OI : Autorisation d'occupation temporaire PE : Preneur PI : Inscription en pleine propriété PR : Preneur bail à réhabilitation SO : Sol TE : Tenoyer TP : Toute propriété TR : Tréfond UH : Droit d'usage et d'habitation UI : Usufruit en indivision US : Usufruit

Prix / évaluation : 450.000,00 EUR.

N° d'ordre : 5	Date de dépôt : 06/05/2009	Référence d'enlèvement : 5914P02 2009Y2804	Date de l'acte : 21/05/2009
Nature de l'acte : <b>PRIVILEGE DE PRETEUR-DE DENIERS</b>			
Rédacteur : NGY Michel TRICHEREAU / NANTES			
Domicile éla : NANTES en l'étude			

*Disposition n° 1 de la formalité 5914P02 2009V2004 : Privilège de prêteurs de deniers*

**Créanciers**

Numéro Désignation des personnes

BANQUE POPULAIRE DU NORD

Date de Naissance ou N° d'identité  
457 506 566

**Débiteurs**

Numéro Désignation des personnes

1 SCI ROYALE

Date de Naissance ou N° d'identité  
347 707 531

**RELIEVE DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1972 AU 28/12/2021**

*Disposition n° 1 de la formalité 5914P02 2003V3947 :*

<b>Immeubles</b>				
Débiteurs	Droits	Commune	Designation cadastrale	Volume
		ROUBAIX	BS 35	
Montant Principal : 238.583,00 EUR Accessions : 47.717,00 EUR Taux d'intérêt : 4,50 %				
Date extrême designé(e) : 20/06/2016 Date extrême d'effet : 20/06/2018				

<b>N° d'ordre : 3</b>	Date de dépôt : 07/04/2005	Référence de dépôt : 5914P02 2005D7982	Date de l'acte : 19/01/2005
Nature de l'acte : <b>RADIATION TOTALE de la formalité initiale du 13/01/1994 Sages : 5914P02 Vol 1994V N° 217</b>			
Rédacteur : SCP RICO / ROUBAIX CEDEX 1			
Domicile élu :			

*Disposition n° 1 de la formalité 5914P02 2005D7982 :*

<b>Créanciers</b>				
Numéro	Désignation des personnes		Date de Naissance ou N° d'identité	
	CREDIT DU NORD			
<b>Débiteurs</b>				
Numéro	Désignation des personnes		Date de Naissance ou N° d'identité	
1	GESLOT		22/01/1967	
<b>Immeubles</b>				
Débiteurs	Droits	Commune	Designation cadastrale	Volume
		ROUBAIX	BS 35	
				Lot

<b>N° d'ordre : 4</b>	Date de dépôt : 29/04/2009	Référence d'enfassement : 5914P02 2009P4315	Date de l'acte : 21/04/2009
Nature de l'acte : <b>VENTE</b>			
Rédacteur : NOT PROUVOST / ROUBAIX			

**RELIEVE DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1972 AU 28/12/2021**

N° d'ordre : 1      Date de dépôt : 08/08/2003      Références d'enfassement : 5914P02 2003P9814      Date de l'acte : 20/06/2003

Nature de l'acte : **VENTE**

Rédacteur : **NOT DUCHANGE / ROUBAIX**

*Disposition n° 1 de la formalité 5914P02 2003P9814 :*

**Disposant-Donateur**

Numéro      Désignation des personnes      Date de naissance ou N° d'identité

1      GRESLOT      22/01/1967

**Bénéficiaire, Donataire**

Numéro      Désignation des personnes      Date de naissance ou N° d'identité

2      SOCIETE CIVILE FRISQUET      441 051 919

**Immeubles**

Bénéficiaires	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		ROUBAIX	BS 35		

Prix / évaluation : 238.583,00 EUR

N° d'ordre : 2      Date de dépôt : 08/08/2003      Référence d'enfassement : 5914P02 2003V3947      Date de l'acte : 20/06/2003

Nature de l'acte : **PRIVILEGE DE PRÊTEUR DE DENIERS**

Rédacteur : **NOT PROUVOST / ROUBAIX**

Domicile élu : **ROUBAIX, EN LETUDE**

*Disposition n° 1 de la formalité 5914P02 2003V3947 :*

**Créanciers**

Numéro      Désignation des personnes      Date de Naissance ou N° d'identité

1      CREDIT DU NORD

**Débiteurs**

Numéro      Désignation des personnes      Date de Naissance ou N° d'identité

1      SOCIETE CIVILE FRISQUET      441 051 919

**DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES**  
**SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE**  
**LILLE 3**

Demande de renseignements n° 5914P03 2022F526  
déposée le 08/04/2022, par Maître ADEKWA (CABINET D'AVOCATS)

Réf. dossier : CDT PAYER SCI ROYALE

**CERTIFICAT**

Le Service de la Publicité Foncière certifie le présent document (\*) qui contient les éléments suivants:

- Pour la période de publication du 01/01/1972 au 28/12/2021 (date de mise à jour fichier)  
[x] Il n'existe aucune formalité au fichier immobilier non informatisé,  
[x] Il n'existe que les 8 formalités indiquées dans l'état réponse ci-joint,
- Le certificat de dépôt pour la période comprise entre la date de mise à jour du fichier immobilier informatisé et la date de dépôt de la demande :  
du 29/12/2021 au 08/04/2022 (date de dépôt de la demande)  
[x] Il n'existe que les 4 formalités indiquées au registre des dépôts concernant les immeubles requis.

A LILLE 3, le 11/04/2022

Pour le Service de la Publicité Foncière,  
Le comptable des finances publiques,  
Yves SELOSSE

(\*) Le nombre de page(s) total figure en fin de document

Les dispositions des articles 38 à 43 de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'information, aux fichiers et aux libertés s'appliquent : elles garantissent pour les données vous concernant, auprès du Service de la Publicité Foncière et de l'Enregistrement, un droit d'accès et un droit de rectification.

## URBANISME

Une demande de certificat d'urbanisme a été adressée à la Mairie de ROUBAIX et sera annexée au présent cahier des conditions de la vente préalablement à la vente.

### DROIT DE PREEMPTION DE L'ADMINISTRATION

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

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

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

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

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

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

L'ampliation notifiée ou l'exploit, est annexé au jugement ou à l'acte d'adjudication et publié au service de la publicité foncière en même temps que celui-ci.

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

En conséquence, l'adjudication de l'immeuble présentement vendu ne sera prononcée que sous réserve de l'exercice de leur droit de préemption par la Mairie de ROUBAIX si celle-ci dispose d'un tel droit.



## ETAT CIVIL

La **SCI ROYALE**, Société Civile Immobilière au capital de 152.45 euros immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'ANGERS sous le n° 347 707 531 dont le siège social est situé Loncheray – 49220 LA JAILLE-YVON représentée par son gérant, Monsieur RAMIS Olivier domicilié es-qualité audit siège.

## ORIGINE DE PROPRIETE

Le poursuivant déclare qu'il s'en réfère expressément à l'article 717 du Code de procédure Civile, suivant lequel l'adjudication ne transmet à l'adjudicataire d'autres droits à la propriété que ceux appartenant aux saisis.

A titre de simples renseignements, il est ici précisé que :

Acquisition par la SCI ROYALE aux termes d'un acte reçu par Maître PROUVOST Notaire à ROUBAIX le 21 avril 2009 publié auprès du service de la publicité foncière de L.I.J.F. 2, le 29 avril 2009 Vol 2009P n° 4315.

## NOTA

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



## Chapitre 1<sup>er</sup> : 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.

À 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 opposables 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 – PRÉEMPTION ET DROITS ASSIMILÉS

Les droits de préemption ou assimilés s'imposent 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 ou 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 usages 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 – RECEPTION DES ENCHÈRES

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

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

### ARTICLE 9 – GARANTIE A FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

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 judiciaire compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée.

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

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



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

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

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

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

## ARTICLE 11 - REITERATION DES ENCHERES

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 pasus 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 PROPRIETE

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de rétrocession, 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 - DESIGNATION DU SEQUESTRE

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 ÉMOUMENTS

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 sera 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-ACQUEREURS

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 - DELIVRANCE 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 devant être remboursés dans la semaine de ladite notification.

### ARTICLE 20 - ENTREE EN JOUISSANCE

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente, entretient 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 depositaires, 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 – PURGÉE 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<sup>er</sup> 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.



## **AUDIENCE ORIENTATION – MISE A PRIX – ADJUDICATION**

L'audience d'orientation aura lieu le **Mercredi 06 juillet 2022**

L'adjudication aura lieu sur la mise à prix de : **49 000 €**

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

Ainsi fait et rédigé à **LILLE** par l'Avocat soussigné, le

**Philippe VYNCKIER**

