



**Affaire :** [REDACTED]

**FXW/SS**

Tribunal Judiciaire de LILLE - Juge de l'Exécution  
Procédure de saisie-immobilière - Commune de ROUBAIX (section BY 555 et 556)

## CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE

### AUDIENCÉ D'ADJUDICATION DU :

**MERCREDI SIX NOVEMBRE DEUX MILLE VINGT-QUATRE À QUATORZE HEURES**  
**(Le 06/11/2024 à 14 Heures)**

Clauses et conditions auxquelles sera adjugé au plus offrant et dernier enchérisseur, à la barre du Juge de l'Exécution statuant en matière de saisie-immobilière près le Tribunal Judiciaire de LILLE, siégeant au Palais de Justice de ladite ville, sis en son annexe sise « Immeuble la Halle aux Sucres », 33, Avenue du Peuple Belge - 59000 LILLE l'immeuble dont la désignation suit :

### **COMMUNE DE ROUBAIX (59100)**

Les immeubles figurant à la matrice cadastrale de ladite commune sous les relations suivantes :

#### **1/ Une cave comprise dans un ensemble immobilier en copropriété, à savoir :**

SECTION	NUMERO	LIEUDIT	CONTENANCE
BY	555	153 RUE DE LANNOY	0ha01a64ca

Et consistant en le **LOT N°5** (Une cave accessible par un escalier privatif prenant naissance dans le dégagement en servitude du rez-de-chaussée et les 18/1.000èmes des parties communes générales)

#### État Descriptif de Division - règlement de copropriété

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un État Descriptif de Division et Règlement de Copropriété suivant acte reçu par Maître Jean-Pierre LIMOUSIN, Notaire à FLECHIN, le 28 mai 2001, dont une copie authentique a été publiée aux services de la publicité foncière de LILLE 2, le 11 juin 2001 sous la référence 5914P02 2001P6919.

## 2/ Un immeuble de rapport, à savoir :

SECTION	NUMERO	LIEUDIT	CONTENANCE
BY	556	3 ET 5 RUE THIERS	0ha01a94ca

### **LA VENTE A LIEU AUX REQUETES, POURSUITES ET DILIGENCES DE :**



Nommé à cette fonction suivant Jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de LILLE en date du 07 janvier 2022 prononçant la liquidation judiciaire [REDACTED].

Ayant pour Avocat la **SELARL WIBAULT-AVOCAT**, représentée par **Maître François-Xavier WIBAULT**, Avocat inscrit au barreau d'Arras, domicilié en cette qualité au sein de son cabinet sis 22 Grand'Place - 62000 ARRAS.

Faisant élection de domicile et constitution d'avocat en la personne et au cabinet de **Maître Geneviève FERRETTI**, Avocate inscrite au Barreau de LILLE, domiciliée en cette qualité au 40, Rue Pasteur - 59110 LA MADELEINE, laquelle se constitue dans le cadre de la procédure de saisie-immobilière qui sera poursuivie par devant le Tribunal Judiciaire de LILLE où pourront être notifiés les actes d'opposition à commandement, les offres réelles, et toutes significations relatives à la saisie dont il s'agit.

### **À L'ENCONTRE DE :**



Suivant Ordonnance rendue par Madame Aurélie VERON, Juge-Commissaire à la Liquidation judiciaire de [REDACTED] en date du 13 Mai 2024, publié auprès des services de la publicité foncière de LILLE 3, le 03 Juillet 2024 sous la référence d'enlissement 5914P03 2024S00102.

---

## TITRE 1ER - CONDITIONS PARTICULIERES DE LA VENTE

---

<b>ENONCIATIONS PRELIMINAIRES</b>
-----------------------------------

Suivant Jugement en date du 07 janvier 2022, le Tribunal Judiciaire de LILLE a ouvert à l'égard de la [REDACTED] une procédure de liquidation judiciaire.

Il dépend de l'actif de la procédure de liquidation judiciaire de la [REDACTED], les biens et droits immobiliers suivants :

### COMMUNE DE ROUBAIX (59100)

Les immeubles figurant à la matrice cadastrale de ladite commune sous les relations suivantes :

#### 1/ Une cave comprise dans un ensemble immobilier en copropriété, à savoir :

SECTION	NUMERO	LIEUDIT	CONTENANCE
BY	555	153 RUE DE LANNOY	0ha01a64ca

Et consistant en le **LOT N°5** (Une cave accessible par un escalier privatif prenant naissance dans le dégagement en servitude du rez-de-chaussée et les 18/1.000èmes des parties communes générales)

#### État Descriptif de Division - règlement de copropriété

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un État Descriptif de Division et Règlement de Copropriété suivant acte reçu par Maître Jean-Pierre LIMOUSIN, Notaire à FLECHIN, le 28 mai 2001, dont une copie authentique a été publiée aux services de la publicité foncière de LILLE 2, le 11 juin 2001 sous la référence 5914P02 2001P6919.

#### 2/ Un immeuble de rapport, à savoir :

SECTION	NUMERO	LIEUDIT	CONTENANCE
BY	556	3 ET 5 RUE THIERS	0ha01a94ca

#### Origine de propriété

Les biens sus-désignés appartiennent à la [REDACTED] par suite de l'acquisition concomitante qu'elle en a faite suivant acte reçu par Maître Didier LEGRAND, Notaire à LILLE, le 21 août 2009 et dont une expédition a été publiée aux services de la publicité foncière de LILLE 2, le 14 octobre 2009 sous la référence 5914P02 2009P10418.

Ledit bien inscrit à la matrice du Rôle de la Contribution Foncière suivant extrait joint à la présente requête.

Suivant Ordonnance en date du 13 mai 2024, Madame le Juge-Commissaire à la procédure de liquidation judiciaire de la [REDACTED] a autorisé la [REDACTED] représentée par [REDACTED], Mandataire Judiciaire, agissant en qualité de liquidateur judiciaire de la SCI SOKANI, à poursuivre la vente des immeubles sus désignés à la barre du Tribunal Judiciaire de LILLE, sur la mise à prix de 70.000,00 € (SOIXANTE-DIX MILLE EUROS).

Ladite Ordonnance à ce jour définitive ainsi qu'il en résulte d'un certificat de non-appel délivré par le secrétariat civil de la Cour d'Appel de DOUAI en date du 11 Juillet 2024, a été dûment notifiée et publiée auprès des services de la publicité foncière de LILLE 3, le 03 Juillet 2024 sous la référence d'enlissement 5914P03 2024S00102.

### DESCRIPTION ET OCCUPATION

Un procès-verbal de description a été dressé le 17 Juin 2024 par la SELARL EXEACTE, Commissaire de Justice à WAMBRECHIES, lequel demeure intégralement annexé au présent cahier des conditions de la vente, et auquel il est expressément renvoyé pour une plus amples description de l'immeuble saisi.

Le dossier de diagnostic technique établi concomitamment par AXIMO DIAGNOSTICS, conformément notamment aux dispositions des articles L. 271-4 et suivants du Code de la Construction et de la l'Habitation demeure également intégralement annexé au présent cahier des conditions de la vente.

### CONDITIONS D'OCCUPATION

Cet immeuble est **INOCCUPÉ**.

### SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ

Il n'existe pas de syndic de copropriété à la connaissance de la partie poursuivant la vente.

### DESCRIPTION

#### IMMEUBLE SIS 3 & 5 RUE THIERS - 59100 ROUBAIX SECTION BY n°556

Il s'agit d'un immeuble avec une façade en briques entièrement rénovée.

Cependant, cet immeuble est ouvert à tous vents et n'est pas fermé.

Tous les appartements sont ouverts et ont été dégradés.

## **REZ-DE- CHAUSSÉE :**

### **ENTRÉE - PARTIES COMMUNES**

Les locaux techniques dans l'entrée ont été vandalisés, certains compteurs gaz et eau sont au sol.

Les boîtes aux lettres ont été dégradées.

Présence d'importantes traces de type moisissures au niveau des murs.

A un endroit, le plafond est troué.

Existence d'un local poubelle, rempli de déchet divers.

### **APPARTEMENT N°1**

Accès à cet appartement de l'entrée sur la droite.

Cet appartement est dévasté et dégradé.

Présence d'importantes traces de moisissures au niveau des murs et des plafonds.

Une partie du plafond est tombée au sol dans l'entrée.

Cet appartement comporte un séjour/cuisine, une salle d'eau et une chambre avec fenêtres recouvertes de panneaux bois et qui donnent côté rue.

### **COUR EXTÉRIURE**

À l'extrémité de l'entrée, accès à une cour extérieure par une porte PVC pleine.

La cour est en deux parties.

Depuis la première partie de cette cour, accès au 1<sup>er</sup> étage par un escalier métallique.

## **1<sup>ER</sup> ÉTAGE :**

### **APPARTEMENT N°2**

Du palier du 1<sup>er</sup> étage, accès à l'appartement n°2.

L'appartement est dévasté et dégradé.

Présence de déchets divers.

Présence d'importantes traces de moisissures au niveau des murs et des plafonds.

Une partie du plafond est tombée.

Cet appartement comporte un séjour/cuisine, deux dégagements, deux chambres, un WC et une salle de bains.

### **APPARTEMENT N°2 bis**

Accès à cet appartement par le palier du 1<sup>er</sup> étage.

Cet appartement est en triplex. Il est dégradé.

Présence de déchets divers et de traces de type moisissures au niveau des mur par endroits.

Cet appartement comporte un séjour/cuisine, un escalier qui mène au second étage, palier, chambre n°1, salle de bain, WC, escalier qui mène au 3<sup>ème</sup> étage, chambre n°2.

#### **2<sup>ND</sup> ÉTAGE :**

### **APPARTEMENT N°3**

Accès à cet appartement par le palier du second étage. Cet appartement est également dégradé.

Présence de déchets divers et de traces de type moisissures au niveau des mur par endroits.

Cet appartement comporte un séjour/cuisine, 2 dégagements, 2 chambres, une salle de bain.

#### **3<sup>ème</sup> ÉTAGE :**

### **APPARTEMENT N°4**

Accès à cet appartement par le palier du troisième étage. Cet appartement est également dégradé.

Présence de déchets divers et de traces de type moisissures au niveau des mur par endroits.

Cet appartement comporte un séjour/cuisine, 2 dégagements, 2 chambres, une salle de bain.

## **SOUS-SOL :**

### **IMMEUBLE SIS 153 RUE DE LANNOY - 59100 ROUBAIX SECTION BY n°555 - Lot n°5**

Depuis la seconde partie de la cour (parcelle BY 656), accès au lot n°5 de l'immeuble, situé au 153 rue de Lénnoy - 59100 ROUBAIX (parcelle BY 555).

Ce lot correspond à une cave en briques voutée.

Présence d'un compteur électrique (type Linky) et d'un compteur gaz.

### **PRÉCISIONS SUR L'ÉTAT GÉNÉRAL DE L'IMMEUBLE SIS 3-5 RUE THIERS - 59100 ROUBAIX**

Cet immeuble a fait l'objet d'un arrêté préfectoral, annexé au présent cahier des conditions de vente, en date du 22 Février 2024.

Cet arrêté précise en son article 1<sup>er</sup> :

**Article 1er.** - La SCI SOKANI, ayant son siège social situé 3-5 rue Thiers à ROUBAIX (59100), enregistrée au registre du commerce et des sociétés sous le n°491 548 681 00023, ou ses ayants-droit, représentée par monsieur RAHMANI Ahmed domicilié 36 rue des Mouettes à MARLY (59770) gérant de la SCI, propriétaire de la parcelle située 3-5 rue Thiers à ROUBAIX (référence cadastrale : BY 556), est mise en demeure de prendre, dans le délai de 7 jours à compter de la notification du présent arrêté, de son affichage à la Mairie de Roubaix ainsi que sur la façade de l'immeuble, les mesures suivantes dans cet immeuble propres à faire cesser le danger imminent pour la santé ou la sécurité des occupants, du voisinage et de l'environnement :

- nettoyage et désencombrement des abords extérieurs du bâtiment avec dératisation, désinsectisation et désinfection si nécessaire
- exécution de travaux complémentaires indispensables à la bonne mise en œuvre des mesures prescrites le cas échéant.

\*\*\*

La désignation des biens immobiliers qui précède est donnée par l'Avocat poursuivant d'après les renseignements recueillis dans le procès-verbal de description dressé par l'Huissier de Justice instrumentaire qui s'est rendu sur les lieux et ne saurait en aucun cas engager sa responsabilité.

Les adjudicataires éventuels devront, faire leur affaire personnelle des conditions d'occupation mentionnées audit procès-verbal de description ainsi que de la description de l'immeuble établie par l'Huissier de Justice instrumentaire.

Aucun recours ne pourra être exercé, ni à l'encontre du créancier poursuivant, ni à l'encontre de leur Avocat, rédacteur du présent cahier des charges et conditions de vente.

## CADASTRE

L'immeuble figure à la matrice cadastrale de la Commune de ROUBAIX (59100), sous les relations suivantes :

### 1/ Une cave comprise dans un ensemble immobilier en copropriété, à savoir :

SECTION	NUMERO	LIEUDIT	CONTENANCE
BY	555	153 RUE DE LANNOY	0ha01a64ca

Et consistant en le **LOT N°5** (Une cave accessible par un escalier privatif prenant naissance dans le dégagement en servitude du rez-de-chaussée et les 18/1.000èmes des parties communes générales)

#### État Descriptif de Division - règlement de copropriété

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un État Descriptif de Division et Règlement de Copropriété suivant acte reçu par Maître Jean-Pierre LIMOUSIN, Notaire à FLECHIN, le 28 mai 2001, dont une copie authentique a été publiée aux services de la publicité foncière de LILLE 2, le 11 juin 2001 sous la référence 5914P02 2001P6919.

### 2/ Un immeuble de rapport, à savoir :

SECTION	NUMERO	LIEUDIT	CONTENANCE
BY	556	3 ET 5 RUE THIERS	0ha01a94ca

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.

## ETAT HYPOTHECAIRE

Un état hypothécaire sur publication de l'Ordonnance valant saisie a été délivré le 04 Juillet 2024 par le service de la publicité foncière de LILLE 3, lequel demeure annexé au présent cahier des conditions de la vente.





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

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

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

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

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

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

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

#### ETAT CIVIL

L'immeuble objet de la présente procédure de saisie-immobilière appartient à :



#### ORIGINE DE PROPRIETE

Le poursuivant déclare qu'il s'en réfère expressément à l'article L. 322-10 du Code des procédures civiles d'exécution, suivant lequel l'adjudication ne transmet à l'adjudicataire d'autres droits à la propriété que ceux appartenant au saisi.

A titre de simples renseignements, il est ici précisé que le bien immobilier ci-dessus désigné appartient à la [REDACTED] par suite de l'acquisition concomitante qu'elle en a faite suivant acte reçu par Maître Didier LEGRAND, Notaire à LILLE, le 21 août 2009 et dont une expédition a été publiée aux services de la publicité foncière de LILLE 2, le 14 octobre 2009 sous la référence 5914P02 2009P10418.

## ETAT DES INSCRIPTIONS GREVANT L'IMMEUBLE

De l'état hors formalité en date du 21 Février 2023 et de l'état sur formalités en date du 04 juillet 2024, il ressort que l'immeuble sus désigné est grevé des inscriptions ci-après :

1. **La BNP PARIBAS** au domicile élu dans l'inscription de son privilège de prêteur de deniers et de son hypothèque conventionnelle en date du 21 août 2009 publiée aux Services de la Publicité Foncière de LILLE 2 le 14 octobre 2009 sous la référence 5914P02 2009V4590, en l'étude de Maître Didier LEGRAND, Notaire à LILLE , 139 boulevard de la Liberté ;
2. **Monsieur Belgacem ZOUGGACHE et Madame Messaouda ZOUGGACHE** au domicile élu en l'étude de la SCP DEKERLE, JANSSENS, LABITTE, Commissaires de Justice à PONT-A-MARCO, 24 rue Germain Delhaye, dans les inscriptions suivantes :
  - hypothèque Judiciaire en date du 12 février 2016 publiée aux Services de la Publicité Foncière de LILLE 2 le 14 avril 2017 sous la référence 5914P02 2017V1996, et d'un bordereau rectificatif en date du 14 décembre 2017 publiée le 14 décembre 2017 sous la référence 5914P02 2017V6383 ;
  - hypothèque Judiciaire en date du 23 avril 2018 publiée aux Services de la Publicité Foncière de LILLE 2 le 12 février 2021 sous la référence 5914P02 2021V817.
3. **Monsieur ANAH** au domicile élu dans l'inscription de son hypothèque Judiciaire provisoire en date du 20 septembre 2018 publiée aux Services de la Publicité Foncière de LILLE 2 le 06 décembre 2018 sous la référence 5914P02 2018V6983, au Cabinet de Maître Martin GRASSET, Avocat au Barreau de LILLE, y demeurant 86 boulevard Carnot.

## 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 charges.

\*\*\*

*Suit ci-après le cahier des conditions générales de la vente.*

---

## TITRE 2ND - CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

---

<b>CHAPITRE I<sup>ER</sup> : DISPOSITIONS GENERALES</b>
---

### ARTICLE 1ER - CADRE JURIDIQUE

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

### ARTICLE 2 - ÉTAT DE L'IMMEUBLE

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

En vertu des dispositions de l'article 1649 du Code civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés.

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

### ARTICLE 3 - BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

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

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

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

#### ARTICLE 4 - PRÉEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILÉS

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

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

#### ARTICLE 5 - ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

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

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

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

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

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

#### ARTICLE 6 - SERVITUDES

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

### **CHAPITRE II : ENCHERES**

#### ARTICLE 7 - RÉCEPTION DES ENCHÈRES

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

Le Taux des enchères sera fixé à la somme de **1.000,00 €**, sauf décision contraire du Juge de l'exécution, assurant l'audience des ventes.

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

#### ARTICLE 8 - GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUÉREUR

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

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

En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque est restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

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

#### ARTICLE 9 - SURENCHÈRE

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le tribunal 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 ou du liquidateur s'il n'est pas poursuivant, aux conditions de la première vente forcée.

Si le prix de la nouvelle vente forcée est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article L.322-12 du Code des procédures civiles d'exécution.

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère à compter du jour où la vente est devenue définitive. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de cinq mois à compter de la date de la première vente définitive, conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

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

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

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

## **CHAPITRE III : VENTE**

### ARTICLE 11 - TRANSMISSION DE PROPRIÉTÉ

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

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

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

### ARTICLE 12 - VERSEMENT DU PRIX DE LA VENTE FORCÉE

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

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

#### ARTICLE 13 - PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES ÉMOLUMENTS

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

Il fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de la vente avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du juge de l'exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de poursuite, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente. Si la même vente comprend plusieurs lots vendus séparément, les frais taxables de poursuites sont répartis proportionnellement à la mise à prix de chaque lot.

#### ARTICLE 14 - DROITS DE MUTATION

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

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

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

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

#### ARTICLE 15 - OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUÉREURS

Les co-acquéreurs et leurs ayants droit seront obligés solidairement au paiement du prix et à l'exécution des conditions de la vente forcée.



### ARTICLE 16 - DÉLIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans les deux mois de sa date ou, en cas d'appel, dans les deux mois de l'arrêt confirmatif, de le publier au service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, et de notifier au poursuivant l'accomplissement de cette formalité, le tout à ses frais.

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

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

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

### ARTICLE 17 - ENTRÉE EN JOUISSANCE

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

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

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

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

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

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

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

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

#### ARTICLE 18 - CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

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

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

#### ARTICLE 19 - TITRES DE PROPRIÉTÉ

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

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

#### ARTICLE 20 - PURGE DES INSCRIPTIONS

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

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

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

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

#### ARTICLE 21 - ÉLECTION DE DOMICILE

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

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

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

### **CHAPITRE V : CLAUSES SPECIFIQUES**

#### ARTICLE 22 - IMMEUBLE EN COPROPRIÉTÉ

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

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

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

#### ARTICLE 23 - IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

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

## CHAPITRE VI : MISE A PRIX

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

**70.000,00 €**

**(SOIXANTE-DIX MILLE EUROS)**

**Avec faculté de baisse d'un tiers par rapport à la mise à prix initiale  
en cas de carence d'enchères**

Ainsi fait et rédigé à ARRAS par l'Avocat soussigné, le 21 Août 2024

**François-Xavier WIBAULT**  
**Avocat**

