



## **CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**

### **Audience d'adjudication du mercredi 6 avril 2022 à 14h00**

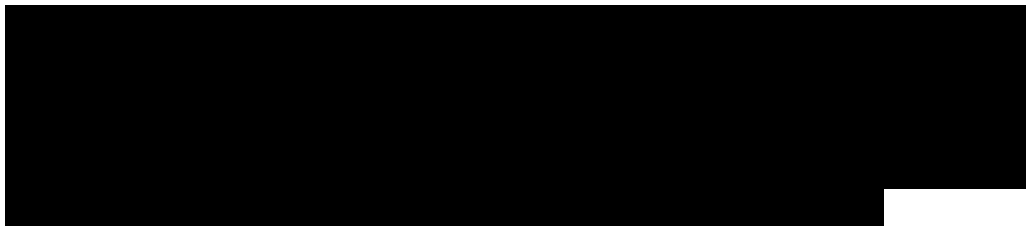
D'une maison à usage d'habitation sise à ROUBAIX, 2 place Edouard Roussel, les fonds et terrains en dépendant, figurant au cadastre section KV n°248 pour une contenance de 1 a 44 ca

Propriété de :

La **SCI MIMOSA**, Société Civile Immobilière au capital de 500,00 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Lille Métropole sous le n°502.426.976, dont le siège est situé à ROUBAIX 59100, 2 place Edouard Roussel

**Société en liquidation judiciaire**

**A LA REQUETE DE :**



Désignée à cette fonction par jugement du Tribunal de Grande Instance de LILLE du [REDACTED]

**Ayant pour Avocat constitué, avec élection de domicile en son Cabinet : Maître Martine MESPELAERE**, Avocat associé au sein de la SCP 2MZA, Société Civile Professionnelle d'Avocats au Barreau de LILLE, ayant siège à ROUBAIX 59100, 37 avenue Jean Lebas

## **DISPOSITIONS PARTICULIERES**

### **I – ENONCIATIONS LIMINAIRES**



Il dépend de cette liquidation judiciaire un bien immobilier, soit :

- Une maison à usage d'habitation sise à ROUBAIX 59100, 2 place Edouard Roussel, les fonds et terrains en dépendant, figurant au cadastre section KV n°248 pour une contenance de 1 a 44 ca

Par ordonnance rendue [REDACTED], Madame le Juge-Commissaire a autorisé la vente de l'immeuble en la forme des saisies immobilières et à la barre du Tribunal Judiciaire de LILLE, sur la mise à prix de 150 000,00 €, avec faculté de baisse du quart, puis de la moitié et enfin des trois-quarts à défaut d'enchère.

L'ordonnance a été notifiée et publiée au Service de la Publicité Foncière de Lille 3 le 7 décembre 2021, volume 2021 S n°77, publication rectifiée selon bordereau rectificatif en date du 9 décembre 2021

#### **Sont annexés au présent cahier des conditions de vente :**

- Ordonnance du 2 novembre 2021
- Etat hypothécaire sur publication

### **II – DESIGNATION – DESCRIPTION – OCCUPATION**

#### 1/ DESIGNATION

Commune de ROUBAIX

Maison à usage d'habitation sise 2 place Edouard Roussel, les fonds et terrains en dépendant, figurant au cadastre section KV n°248 pour une contenance de 1 a 44 ca

L'immeuble a fait l'objet d'une division avec :

- une partie rez-de-chaussée professionnelle,
- une partie étage à usage d'habitation avec une séparation matérialisée par un cloisonnement au pied de l'escalier (dans le couloir d'entrée).

## 2/ DESCRIPTION

Est annexé au présent cahier des conditions de vente le procès-verbal de constat et de description dressé par la SAS WATERLOT & ASSOCIES, Huissiers de Justice à LILLE, en date du 2 décembre 2021, auquel tout amateur et l'adjudicataire pourront se référer.

L'adjudicataire prendra le bien dans l'état où il se trouve, lors de l'adjudication ou de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exercer aucun recours que ce soit contre le poursuivant ou son conseil, ni prétendre à indemnisation ou réduction du prix d'adjudication.

## 3/ OCCUPATION

Il ressort du procès-verbal de description que les parties rez-de-chaussée et logement sont actuellement occupées par la gérante de la [REDACTED].

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de toute occupation qui pourrait se révéler lors de l'adjudication ou de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exercer aucun recours que ce soit contre le poursuivant ou son conseil, ni prétendre à indemnisation ou réduction du prix d'adjudication.

## 4/ SUPERFICIE

Sont annexés au présent cahier des conditions de vente :

- le certificat de surface établi par la société EX'IM le 2 décembre 2021, dont il ressort que l'appartement situé au 1<sup>er</sup> étage dispose d'une surface totale de 68,01 m<sup>2</sup>,
- le certificat de surface établi par la société EX'IM le 21 septembre 2016, dont il ressort que la partie rez-de-chaussée professionnelle dispose d'une surface totale de 158,93 m<sup>2</sup>,
- le certificat de surface établi par la société EX'IM le 21 septembre 2016, dont il ressort que l'appartement situé au 2<sup>ème</sup> étage dispose d'une surface totale de 49,83 m<sup>2</sup>,

## **III – DIAGNOSTICS IMMOBILIERS**

Sont annexés au présent cahier des conditions de vente l'ensemble des diagnostics établis en vue de la vente de l'immeuble, à savoir :

\* Concernant le rez-de-chaussée professionnel :

- certificat de superficie
- rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante

\* Concernant l'appartement du 1<sup>er</sup> étage :

- certificat de superficie
- rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante
- diagnostic de l'état de l'installation intérieure d'électricité
- constat de risque d'exposition au plomb en parties privatives

\* Concernant l'appartement du 2<sup>ème</sup> étage :

- certificat de superficie
- rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante
- diagnostic de l'état de l'installation intérieure d'électricité
- constat de risque d'exposition au plomb en parties privatives

\* Concernant l'ensemble de l'immeuble :

- diagnostic de performance énergétique
- état des risques naturels, miniers et technologiques

#### **IV – DISPOSITIONS D'URBANISME**

Est annexé au présent cahier des conditions de vente le certificat d'urbanisme d'information établi le 17 décembre 2020, auquel tout amateur et l'adjudicataire pourront se référer.

#### **V – ORIGINE DE PROPRIETE**

Le poursuivant rappelle que l'adjudication ne transmet à l'adjudicataire d'autres droits à la propriété que ceux appartenant au saisi, la [REDACTED].

Le bien immobilier appartient à [REDACTED]

[REDACTED], dont une copie se trouve annexée au présent cahier des conditions de vente, permettant ainsi à tout amateur et l'adjudicataire d'en avoir parfaite connaissance.

#### **VI – SERVITUDES**

L'acte de vente reçu par Maître Jean-Paul MASSONNAT, notaire à ROUBAIX, en date du 8 février 2008, publié au 2<sup>ème</sup> bureau de la Conservation des Hypothèques de LILLE le 2 avril 2008, volume 2008 P n°4295, ne fait état d'aucune servitude.

## VII – LOGEMENT DECENT

L'adjudicataire, prenant l'immeuble dans l'état où il se trouve, sans pouvoir exercer quelque recours que ce soit, ni prétendre à garantie, fera son affaire personnelle de la mise en conformité des locaux et des équipements, comme de l'exécution de tous travaux nécessaires pour répondre, en cas de location d'une partie à usage d'habitation, à la notion de logement décent, ne laissant pas apparaître des risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, et doté d'éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation, le tout conformément aux dispositions de l'article 6 de la Loi du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs.

## VIII – TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Indépendamment du paiement du prix d'adjudication et de l'ensemble des frais, l'adjudicataire fera également son affaire personnelle du règlement éventuel de la TVA immobilière, telle que notamment prévue par l'article 257 du Code Général des Impôts dont un extrait est littéralement reproduit ci-après :

*« I. – Les opérations concourant à la production ou à la livraison d'immeubles sont soumises à la taxe sur la valeur ajoutée dans les conditions qui suivent :*

*1. Sont assimilés à des biens corporels et suivant le régime du bien immeuble auquel il se rapportent :*

*1° Les droits réels immobiliers, à l'exception des locations résultant de baux qui confèrent un droit de jouissance ;*

*2° Les droits relatifs aux promesses de vente ;*

*3° Les parts d'intérêts et actions dont la possession assure en droit ou en fait l'attribution en propriété ou en jouissance d'un bien immeuble ou d'une fraction d'un bien immeuble ;*

*4° Les droits au titre d'un contrat de fiducie représentatifs d'un bien immeuble.*

*2. Sont considérés :*

*1° Comme terrains à bâtir, les terrains sur lesquels des constructions peuvent être autorisées en application d'un plan local d'urbanisme, d'un autre document d'urbanisme en tenant lieu, d'une carte communale ou de l'article L. 111-3 du code de l'urbanisme ;*

*2° Comme immeubles neufs, les immeubles qui ne sont pas achevés depuis plus de cinq années, qu'ils résultent d'une construction nouvelle ou de travaux portant sur des immeubles existants qui ont consisté en une surélévation ou qui ont rendu à l'état neuf :*

*a) Soit la majorité des fondations ;*

*b) Soit la majorité des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage ;*

*c) Soit la majorité de la consistance des façades hors ravalement ;*

*d) Soit l'ensemble des éléments de second œuvre tels qu'énumérés par décret en Conseil d'Etat, dans une proportion fixée par ce décret qui ne peut être inférieure à la moitié pour chacun d'entre eux.*

*3. Sont également soumises à la taxe sur la valeur ajoutée :*

*1° Les livraisons à soi-même de travaux immobiliers mentionnés à l'article 278 sexies A réalisées par des personnes assujetties au sens de l'article 256 A ;*

*2° Les livraisons à soi-même d'immeubles mentionnés au II de l'article 278 sexies réalisées hors d'une activité économique, au sens de l'article 256 A, par toute personne dès lors assujettie à ce titre. »*

L'adjudicataire fera son affaire personnelle du paiement de la TVA immobilière et souscrira à cet effet toute déclaration prévue par la Loi, le tout sans pouvoir engager la responsabilité du poursuivant ou de son conseil, ni prétendre à indemnisation ou réduction du prix d'adjudication.

## **IX – PRIVILEGE DU TRESOR**

Sont littéralement retranscrits ci-après les dispositions de l'article 1920 du Code Général des Impôts :

1. Le privilège du Trésor en matière de contributions directes et taxes assimilées s'exerce avant tout autre sur les meubles et effets mobiliers appartenant aux redevables en quelque lieu qu'ils se trouvent. Ce privilège s'exerce lorsqu'il n'existe pas d'hypothèque conventionnelle, sur tout le matériel servant à l'exploitation d'un établissement commercial, même lorsque ce matériel est réputé immeuble par application des dispositions de l'article 524-1 du Code Civil.

2. Le privilège établi au 1 s'exerce en outre :

1° Pour la fraction de l'impôt sur les sociétés due à raison des revenus d'un immeuble, sur les récoltes, fruits, loyers et revenus de cet immeuble ;

2° Pour la taxe foncière sur les récoltes, fruits, loyers et revenus des biens immeubles sujets à la contribution.

3. Le privilège institué par les 1 et 2 peut être exercé pour le recouvrement des versements qui doivent être effectués par des contribuables en exécution de l'article 1664 avant la mise en recouvrement des rôles dans lesquels seront comprises les impositions en l'acquit desquelles les versements seront imputés et dès l'exigibilité desdits versements.

4. Le privilège institué par le 1 peut être exercé pour le recouvrement des acomptes qui doivent être versés en l'acquit de l'impôt sur les sociétés dans les conditions prévues par l'article 1668.

5. Le privilège peut être exercé pour le recouvrement de l'imposition forfaitaire annuelle des sociétés, instituée par l'article 233 septies.

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de l'exercice éventuel de ce privilège par l'administration fiscale au titre des taxes qui pourraient rester dues par l'ancien propriétaire, et à son encontre, sans aucun recours contre la partie poursuivante ni son conseil, ni pouvoir prétendre à une indemnisation du prix.

## **X – MONTANT DES ENCHERES**

Les enchères doivent être portées par le ministère d'un avocat inscrit au barreau de LILLE.

Chaque enchère doit être portée pour un montant minimum de DEUX CENTS EUROS (200 €), sauf décision contraire du Juge de l'Exécution assurant l'audience des ventes.

## **XI – CONDITIONS ORDINAIRES AUXQUELLES LA VENTE EST POURSUIVIE**

Suit le cahier des charges des conditions générales de la vente.

## OBSERVATIONS GENERALES

Tous les renseignements relatifs à la décision, la description de l'immeuble, son occupation, son état, ses références cadastrales et sa contenance, ainsi que ceux relatifs à l'origine de propriété sont donnés à titre de simples renseignements, sans aucune garantie de la part du poursuivant et de son conseil, dont l'adjudicataire ne pourra en quoique ce soit engager la responsabilité, ni prétendre à garantie.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de l'état de l'immeuble, comme de son occupation, présente et future, sans pouvoir engager la responsabilité du poursuivant, ni exercer quelque recours que ce soit contre le poursuivant et son conseil, ou prétendre à garantie.

### CONDITIONS GENERALES – LIQUIDATION JUDICIAIRE

#### *Chapitre Ier – Dispositions générales*

##### **Article 1<sup>er</sup> – Cadre juridique**

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente des 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 – Etat de l'immeuble**

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

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

En vertu des dispositions de l'article 1649 du Code Civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés. L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit.



### **Article 3 – Baux, location 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 à la partie saisie et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement, dans les droits et obligations de la partie saisie.

### **Article 4 – Prémption et droits assimilés**

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

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

### **Article 5 – Assurances et abonnements divers**

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

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

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

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

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

### **Article 6 – Servitudes**

L'acquéreur jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, qu'elles résultent des lois ou des règlements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur origine ou leur nature ainsi

que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre qui que ce soit.

## ***Chapitre II – Enchères***

### **Article 7 – Réception des enchères**

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

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

### **Article 8 – Garantie À fournir par l'acquéreur**

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3 000,00 €.

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 remise au liquidateur pour être distribuée avec le prix de l'immeuble.

### **Article 9 – Surenchère**

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

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

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

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

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

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

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

### **Article 10 – Réitération des enchères**

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du poursuivant ou du liquidateur s'il n'est pas poursuivant, aux conditions de la première vente forcée.

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

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la 1<sup>ère</sup> 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 5 points à l'expiration d'un délai de 5 mois à compter de la date de la 1<sup>ère</sup> 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 1<sup>ère</sup>, 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 de vente et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

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

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

## **Article 14 – Droits de mutation**

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

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

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

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

#### **Article 15 – Obligation solidaire des co-acquéreurs**

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

#### ***Chapitre IV – Dispositions postérieures à la vente***

#### **Article 16 – Délivrance et publication du jugement**

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

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

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

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

#### **Article 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 et, 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 suivra la vente forcée ou, en cas de surenchère, à partir du premier jour du terme qui suivra 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 aucun 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 à 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 la vente revêtu de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

Le poursuivant n'ayant aucun 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 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 – 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 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 n° 65-557 du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 juillet 1994).

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, 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 de l'Association Syndicale Libre ou de l'Association Syndicale Autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004.

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

### **MISE A PRIX**

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

**150 000,00 €**  
**(CENT CINQUANTE MILLE EUROS)**

**AVEC FACULTE DE BAISSSE DU QUART, PUIS DE LA MOITIE ET ENFIN DES TROIS-QUARTS A DEFAUT D'ENCHERE**

Ainsi fait et dressé par l'Avocat poursuivant

A ROUBAIX

Le 7 janvier 2022

**Martine MESPELAERE**



## **PIECES ANNEXEES**

- Ordonnance rendue le 2 novembre 2021
- Etat hypothécaire sur publication
- Matrice cadastrale
- Plan cadastral
- Procès-verbal de description
- Certificat d'urbanisme
- Titre de propriété
- Diagnostics : certificats de superficie, amiante, plomb, électricité, DPE, ERNMT