

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Clauses et conclusions auxquelles il sera adjugé à l'audience des saisies immobilières du Tribunal Judiciaire de LILLE au plus offrant et dernier enchérisseur, l'immeuble qui sera ci-après plus amplement désigné, situé :

DEPARTEMENT DU NORD ARRONDISSEMENT DE LILLE

COMMUNE DE TOURCOING

Deux locaux à usage de bureaux et activités et des emplacements pour véhicules formant les lots n°55, 56, 134, 135, 136, 137 et 138 dans un immeuble en copropriété dénommé ZONE ACTIFRANCS sis à TOURCOING, 154 rue d'Anvers, figurant au cadastre section DS n°258 pour une contenance de 1 ha 87 a 65 ca, à savoir :

- **Lot n°55** : un local à usage de bureaux et activités au 2^{ème} étage du bâtiment
Et les 218/10.000èmes des parties communes générales

- **Lot n°56** : un local à usage de bureaux et activités au 2^{ème} étage du bâtiment
Et les 133/10.000èmes des parties communes générales

- **Lot n°134** : le droit à la jouissance exclusive d'un emplacement pour véhicule
Et les 1/10.000èmes des parties communes générales

- **Lot n°135** : le droit à la jouissance exclusive d'un emplacement pour véhicule
Et les 1/10.000èmes des parties communes générales

- **Lot n°136** : le droit à la jouissance exclusive d'un emplacement pour véhicule
Et les 1/10.000èmes des parties communes générales

- **Lot n°137** : le droit à la jouissance exclusive d'un emplacement pour véhicule
Et les 1/10.000èmes des parties communes générales

- **Lot n°138** : le droit à la jouissance exclusive d'un emplacement pour véhicule
Et les 1/10.000èmes des parties communes générales

Suivant règlement de copropriété et état descriptif de division reçu par Maître BAUWIN, notaire à TOURCOING, en date du 18 juillet 1991, publié au

Service de la Publicité Foncière de Lille 3 le 2 octobre 1991, volume 1991 P n°5770, ledit règlement de copropriété ayant fait l'objet des modificatifs suivants :

* modificatif de règlement de copropriété reçu par Maître BAUWIN, notaire à TOURCOING, le 30 mars 1992, publié au Service de la Publicité Foncière de Lille 3 le 11 mai 1992, volume 1992 P n°2695 (division du lot 54 en 2 lots : 55 et 56)

* modificatif d'état descriptif reçu par Maître BAUWIN le 24 mars 1993, publié au Service de la Publicité Foncière de Lille 3 le 23 avril 1993, volume 1993 P n°2518 (division du lot 3 en 2 lots : 7 et 8)

Etant précisé que suite au procès-verbal de cadastre du 8 juin 1994, publié au Service de la Publicité Foncière de Lille 3 le 15 juin 1994, volume 1994 P n°3928, les parcelles cadastrées section DS n°140, 141, 178 à 182, 184, 185, 220, 229 à 233 ont été réunies en une parcelle cadastrée section DS n°258.

Il est ci-après retranscrit l'observation reprise dans l'acte d'acquisition reçu par Maître Antoine GHESTEM, notaire à LILLE, le 4 février 2021 :

Observation étant ici faite que le lot 55 est actuellement un loft contenant : un double séjour avec cuisine, une chambre, une salle de bains, un dressing.
Le lot 56 consistant en un espace à aménager.

Par ailleurs, le vendeur informe l'acquéreur qu'aucune démarche d'urbanisme n'a été effectuée par lui, mais que pour le service des impôts le lot 55 consiste bien un local à usage d'habitation. Une matrice cadastrale est annexée à l'acte. Le vendeur déclare avoir effectué le changement en 1999.

Le règlement de copropriété prévoit en son article 12 : " L'immeuble est à usage de bureaux et d'activités avec leurs locaux annexes". Aucune démarche n'a été entreprise auprès du syndicat des copropriétaires pour changer l'affectation ou la destination du lot ; l'acquéreur déclare en faire son affaire personnelle.

En outre il est rappelé que le vendeur a effectué le changement d'affectation du lot 55 sans l'accord écrit des copropriétaires. Pour rappel, l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 dispose que « *Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble* ».

Avant d'effectuer le changement d'affectation du lot, le vendeur aurait dû obtenir une autorisation des copropriétaires au cours d'une assemblée générale.

Cependant, l'absence d'autorisation, même préjudiciable à la destination de l'immeuble est couverte par la prescription extinctive. En ce sens, l'article 42 alinéa 1er de la loi du 10 juillet 1965, dispose que « *Les dispositions de l'article 2224 du code civil relatives au délai de prescription et à son point de départ sont applicables aux actions personnelles relatives à la copropriété entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat* ».

Monsieur LASSELIN déclare avoir prévenu oralement les copropriétaires de son projet de changement d'affectation lors de son arrivée, de telle sorte que la prescription semble acquise et que le syndicat ne pourrait pas contraindre Monsieur LASSELIN à ré-affecter le lot 55 suivant l'usage prévu par le règlement de copropriété.

La note du CRIDON NORD EST en date du 11 août 2020 demeurée ci-annexée, abonde dans le sens du précédent développement.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de l'affectation exacte des lots, étant précisé que le relevé de propriété précise que les lots 55 et 56 sont à usage d'habitation.

LA VENTE A LIEU aux requête, poursuite et diligence de :

[REDACTED]

Ayant pour Avocat Maître Martine MESPELAERE, Avocat au Barreau de LILLE, ayant siège à ROUBAIX 59100, 37 avenue Jean Lebas

A L'ENCONTRE DE

[REDACTED]

EN VERTU DE

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] a, suivant exploit de Maître Guillaume GAC, Commissaire de Justice à WAMBRECHIES, en date du 7 février 2025, fait commandement à [REDACTED] de payer dans les 8 jours :

LA SOMME TOTALE DE : 6 344,97 €

Suivant décompte joint arrêté au 8 novembre 2024, en principal, frais et intérêts échus, et toutes sommes échues ou à échoir et outre les intérêts et accessoires courus et à courir jusqu'à apurement du compte, et, sous réserve de

tous autres dus, droits et actions, notamment des frais des présentes, ceux antérieurs, ceux faits et à faire pour parvenir au règlement ou à la vente.

- Charges de copropriété arrêtées au 01.10.23 :	4 847,77 €
- Article 700 du CPC :	500,00 €
- Dépens :	154,57 €
- Signification de jugement :	72,78 €
- Commandement aux fins de saisie-vente :	144,69 €
- Requête Ficoba :	52,74 €
- Procès-verbal de saisie-attribution :	62,14 €
- Procès-verbal de saisie-vente :	101,77 €
- Facture serrurier saisie-vente :	50,00 €
- Débours témoin saisie-vente :	6,60 €
- Débours témoin saisie-vente :	6,60 €
- Droit proportionnel 128 :	18,80 €
- Intérêts au 08.11.24 :	326,51 €
- Intérêts postérieurs au 08.11.24 :	mémoire
<hr/>	
TOTAL, sauf mémoire :	6 344,97 €

Ce commandement contient en outre les énonciations prévues par la Loi, et la constitution de Maître Martine MESPELAERE, Avocat, avec élection de domicile en son Cabinet.

Ledit commandement étant demeuré infructueux, il a été procédé à sa publication au Service de la Publicité Foncière de Lille 3 le 7 mars 2025 et il porte la référence suivante : volume 5914P03 2025 S 29.

DESCRIPTION

Suivant procès-verbal de description établi par Maître Guillaume GAC, Commissaire de Justice à WAMBRECHIES, en date du 26 février 2025, annexé au présent cahier des conditions de vente.

Classe énergie : G

Superficie privative lots 55 et 56 : 340,06 m²

OCCUPATION

Les lots sont actuellement occupés par le propriétaire.

RENSEIGNEMENTS CADASTRAUX

L'immeuble figure à la matrice cadastrale de la commune de LILLE au nom de [REDACTED], ainsi qu'il apparaît de l'extrait de matrice cadastrale délivré par le service du cadastre de LILLE et ci-après reproduit.

URBANISME

L'original du certificat d'urbanisme est annexé au présent cahier des conditions de vente.

TERMITES ET INSECTES XYLOPHAGES

Il n'existe pas d'arrêté préfectoral concernant les termites dans le département du Nord.

L'adjudicataire prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'adjudication, sans recours ni garantie, et sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix ni à aucune indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers, pour quelque cause que ce soit, notamment bon ou mauvais état de l'immeuble, présence de termites ou d'insectes xylophages, et vices cachés, étant rappelé qu'en vertu de l'article 1649 du Code Civil, la garantie des vices cachés n'a pas lieu dans les ventes faites par autorité de justice.

DIAGNOSTICS

Les rapports des diagnostics sont annexés au présent cahier des conditions de vente.

ASSAINISSEMENT

Est annexé au présent cahier des conditions de la vente, le courrier de la Métropole Européenne de Lille en date du 15 janvier 2025, dont il ressort que la parcelle DS 258 est considérée comme raccordable au réseau d'assainissement collectif.

Toutefois, la conformité et la réalité du branchement n'ont pu à ce stade être vérifiées.

En tout état de cause, l'adjudicataire sera considéré avoir eu parfaite connaissance des dispositions légales en vigueur, et notamment :

- de l'art. L1331-1 prescrivant au propriétaire d'un immeuble l'obligation de se raccorder aux égouts disposés pour recevoir les eaux domestiques et établis sur la voie publique à laquelle ces égouts ont accès et ce, dans un délai de deux ans à compter de la mise en service de l'égout,

- de l'art. L1331-4 mettant à la charge exclusive des propriétaires les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement,

- de l'art. L1331-5 imposant, dès l'établissement du branchement, la mise hors d'état de services ou de créer des nuisances à venir des fosses et autres installations de même nature par les soins et aux frais des propriétaires,

- de l'art. L1331-6 prévoyant que la commune peut procéder à l'exécution d'office auprès des propriétaires des travaux nécessaires si, après mise en demeure, ils n'ont pas été réalisés dans les délais impartis.

Il fera son affaire personnelle de l'éventuelle absence de rattachement du bien immobilier au réseau d'assainissement collectif, de tout désordre affectant l'installation actuelle et de tous travaux à mettre en place pour y remédier ou procéder au raccordement du bien au tout à l'égout, le tout à ses frais, risques et périls, et sans pouvoir exercer aucun recours que ce soit contre le poursuivant ou son conseil, ni prétendre à indemnisation ou réduction du prix d'adjudication.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les lots ci-dessus désignés appartiennent à [REDACTED]

Origine antérieure :

Il ne sera pas fait état de l'origine plus antérieure de l'immeuble ; étant ici précisé que la copie de l'acte reçu [REDACTED] est annexée au présent cahier des conditions de vente afin de former partie indissociable de celui-ci ; permettant ainsi à tout amateur et l'adjudicataire d'en avoir parfaite connaissance.

L'adjudicataire pourra, à ses frais, obtenir copie de tout acte.

ETAT CIVIL

AUDIENCE D'ORIENTATION – MISE A PRIX

L'audience d'orientation aura lieu **le mercredi 21 mai 2025 à 9h00.**

Conformément aux dispositions de l'article R 322-15 du Code des Procédures Civiles d'Exécution ci-après reproduit :

« A l'audience d'orientation, le juge de l'exécution, après avoir entendu les parties présentes ou représentées, vérifie que les conditions des articles 2191 et 2193 du code civil sont réunies, statue sur les éventuelles contestations et demandes incidentes et détermine les modalités de poursuite de la procédure,

en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou en ordonnant la vente forcée.

Lorsqu'il autorise la vente amiable, le juge s'assure qu'elle peut être conclue dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la situation du bien, des conditions économiques du marché et des diligences éventuelles du débiteur. »

L'adjudication aura lieu sur la mise à prix ci-après indiquée :

50 000,00 € (CINQUANTE MILLE EUROS)

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

OBSERVATIONS

Il est ici fait observer que les indications qui précèdent concernant tant la désignation, l'occupation, que l'origine de propriété ne sont données qu'à titre de simples renseignements, qui ne sauraient engager la responsabilité de l'Avocat rédacteur du présent cahier des charges, ni celle de la société poursuivante.

Chapitre Ier – Dispositions générales

Article 1er – Cadre juridique

Le présent cahier des charges et conditions de la 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.

A défaut de pouvoir constater la vente amiable conformément aux conditions qu'il a fixées, le juge ordonne la vente forcée.

Article 3 – 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 4 – Baux et locations

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 immobilière sont inopposables 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 et obligations de la partie saisie.

Article 5 – Prémption, substitution et droits assimilés

Les droits de prémption, de substitution et 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 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 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 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 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 8 – 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 9 – 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 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 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 11 – 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 créancier poursuivant, d'un créancier inscrit ou du débiteur saisi, aux conditions de la première vente forcée.

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

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la 1^{ère} audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de 2 mois suivant la 1^{ère} vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de 5 points à l'expiration d'un délai de 4 mois à compter de la date de la 1^{ère} 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 2^{nde} vente est supérieur à la 1^{ère}, la différence appartiendra aux créanciers inscrits 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 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 13 – Désignation du séquestre

Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'Exécution seront consignés 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

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 vente, 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 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-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 19 – Délivrance 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 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 devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification.

Article 20 – Entrée en jouissance

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

a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère et, en cas de surenchère, que 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.

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 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 la vente revêtue 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 dépositaires, 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 – Purge 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^o 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 jugement 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 – 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 28 – Immeubles en lotissement

L'avocat du poursuivant devra notifier au Président de l'Association Syndicale Libre ou de l'Association Syndicale Autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004.

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

Ainsi fait et dressé par l'Avocat poursuivant

A ROUBAIX

Le 2 avril 2025

Martine MESPELAERE

PIECES ANNEXEES

Il est annexé au présent cahier des charges :

- Etat hypothécaire
- Etat hypothécaire sur publication du commandement
- Commandement de payer valant saisie immobilière signifié le 7 février 2025
- Certificat d'urbanisme
- Plan cadastraux
- Relevé de propriété
- Courrier de la MEL en date du 15 janvier 2025
- Procès-verbal de description du 26 février 2025
- Titre de propriété
- Règlement de copropriété et état descriptif de division du 18 juillet 1991
- Modificatif du règlement de copropriété du 30 mars 1992
- Procès-verbal de cadastre du 8 juin 1994
- Jugement du Tribunal de Proximité de Tourcoing du 20 février 2024
- Signification de jugement du 16 avril 2024
- Certificat de non-appel délivré le 3 janvier 2025
- Décompte des sommes dues au 8 novembre 2024
- Procès-verbal d'assemblée générale du 20 juin 2023
- Diagnostics : certificat de superficie, amiante, plomb, DPE, gaz, électricité, ERP