



Tribunal Judiciaire de LILLE - Juge de l'Exécution
Procédure de saisie-immobilière - Commune de LILLE (Section SX n°78)

CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE

Audience d'orientation du Mercredi 05 juillet 2023 à 9 Heures 00

Clauses et conditions auxquelles sera adjugé au plus offrant et dernier enchérisseur, à la barre du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de LILLE siégeant au Palais de Justice de ladite ville, sis 13, Avenue du Peuple Belge, BP 729 - 59034 LILLE, l'immeuble dont la désignation suit :

COMMUNE DE LILLE (59000)

Un bien immobilier à usage mixte sis 38, Place Nouvelle Aventure, figurant à la matrice cadastrale de ladite commune sous les relations suivantes :

SECTION	NUMERO	LIEUDIT	SURFACE
SX	78	38 PL NOUVELLE AVENTURE	0ha01a66ca

Et consistant en :

- Le **LOT N°1** : un local commercial et les 405 / 1000èmes des parties communes générales ;
- Le **LOT N°2** : un appartement et les 343 / 1000èmes des parties communes générales ;
- Le **LOT N°3** : un appartement et les 129 / 1000èmes des parties communes générales ;
- Le **LOT N°4** : un appartement et les 123 / 1000èmes des parties communes générales.

État descriptif de division - Règlement de copropriété :

Ledit bien a fait l'objet d'un règlement de copropriété et état descriptif de division en date du 10 décembre 2021 publié auprès des services de la publicité foncière de LILLE 3 le 07 février 2022 sous la référence d'enlissement 5914P03 2022P5011.

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.

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

[REDACTED] prise en la personne de son représentant légal agissant poursuites et diligences et domicilié en cette qualité audit siège.

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**, Avocat inscrit au Barreau de LILLE, demeurant et domiciliée au sein de son cabinet sis 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.

• **SUR :**

1) [REDACTED]
[REDACTED] sis 38, Place de la Nouvelle Aventure - 59000 LILLE,

2) [REDACTED]
[REDACTED] sis 38, Place de la Nouvelle Aventure - 59000 LILLE,

Suivant commandement de payer valant saisie-immobilière délivré suivant exploit de la SAS ACTANORD - DOCO, CAZIN, VAN AUTREEVE, DEGUINES, MOREAU, WALLART, Commissaires de Justice, en date du 14 avril 2023 publié auprès des services de la publicité foncière de LILLE 3 le 25 avril 2023 sous la référence d'enlissement 5914P03 2023 S n°43.

TITRE 1ER - CONDITIONS PARTICULIERES DE LA VENTE

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES :

Cette saisie a lieu en vertu :

- De la Grosse dûment revêtue de la formule exécutoire d'un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de LILLE, en date du 28 octobre 2014 (RG n°13/07722), dûment signifié suivant exploit de la SCP Arnaud MARTIN et Olivier GRAVELINE, Commissaires de Justice, en date du 14 novembre 2014, à ce jour définitif ainsi qu'il en résulte d'un certificat de non-appel délivré par la Greffière en Chef du service civil de la Cour d'Appel de DOUAI en date du 22 décembre 2014.
- En en vertu duquel a été prise auprès des services de la publicité foncière de LILLE 3 une inscription d'hypothèque légale publiée le 19 septembre 2022 sous le Volume 5914P03 2022 V n°13478, ensemble le bordereau rectificatif valant reprise pour ordre de la formalité initiale publié le 27 septembre 2022 sous le Volume 5914P03 2022 V n°13846.



De, dans les huit jours pour tout délai, payer suivant décompte provisoirement arrêté au 16 janvier 2023, la somme de **81.412,97 €** outre intérêts moratoires au taux légal et frais postérieurs jusqu'à la date effective de règlement.

DESCRIPTION ET OCCUPATION

Un procès-verbal de description a été dressé le 25 avril 2023 par la SAS ACTANORD - DOCO, CAZIN, VAN AUTREEVE, DEGUINES, MOREAU, WALLART, Commissaires de Justice.

Il échet de préciser que ledit procès-verbal descriptif comprend un procès-verbal de difficultés.

L'immeuble se compose d'un rez-de-chaussée commercial avec volets roulants tagués et une enseigne commerciale avec lettres asiatiques, ainsi que de trois étages composés d'appartements, dont le 3^{ème} étage constitué par un espace sous toiture.

L'accès au rez-de-chaussée s'effectue par une double porte vitrée avec serrure.

L'accès aux appartements s'effectue par l'entrée de l'immeuble sis au 40 de la même rue, non objet de la présente procédure de saisie.

- **REZ DE CHAUSSÉE COMMERCIAL :**

- ESPACE VENTE FACADE AVANT :

En façade côté Place de la Nouvelle Aventure, la façade est composée d'une double porte entièrement vitrée comportant une béquille, plaque de propreté et serrure. De part et d'autre, une imposte fixe vitrée sain et entier. L'ensemble est protégé par un volet motorisé en bon état de fonctionnement. La première marche est fissurée et altérée.

Sol carrelé sur dalle béton.

Au plafond, dalles de faux-plafond sur structure métallique avec certaines altérations. Sur le côté orienté vers le n°40, un avancé de faux plafond en placoplâtre avec moulure et spots intégrés.

Éclairage assuré par des blocs néons.

La pièce comprend un ensemble de prises de courant, une bouche d'aération, un tableau électrique, des détecteurs de présence et des caméras de vidéosurveillance.

- ESPACE VENTE EN ENFILADE :

Sol carrelé sur dalle béton.

Cloisons en placoplâtre revêtues de peinture claire pour ce qui est visible.

Plafond enduit de peinture blanchie.

Éclairage assuré par des blocs néons.

La pièce comprend un ensemble de prises de courant, un tableau électrique sans façade, détecteurs de présence et caméras de vidéosurveillance.

- ARRIERE CUISINE :

Sol carrelé sur dalle béton, barre de seuil.

Accès par une porte isoplane en bois revêtue de peinture blanche sale, béquille, plaque de propreté.

Cloisons en placoplâtre revêtues de peinture claire pour ce qui est visible.

Plafond enduit de peinture blanchie avec deux traces de découpes rectangulaires laissant apparaître deux plaques de placoplâtre avec enduit avec traces jaunâtres.

Éclairage assuré par des blocs néons.

La pièce comprend un ensemble de prises de courant, un tableau électrique sans façade et des détecteurs de présence.

Cet espace dessert trois espaces : la cave, la cuisine et un escalier permettant l'accès au niveau R+1.

- CUISINE :

Sol carrelé sur dalle béton. Carrelage distinct de la pièce précédente avec des délimitations rectangulaires.

Plinthes en bois, murs en placoplâtre revêtus de peinture blanche, soubassement en bois. La cloison mitoyenne à l'espace de vente en enfilade comporte un rail métallique visible et plaque de placoplâtre. Cette cloison n'est pas aboutie. Au-dessus, le plafond comporte une fenêtre de toit de type velux. Le plafond en périphérie de cette fenêtre de toit est altéré avec piètement d'humidité, traces auréolaires.

Plafond en placoplâtre sur rails avec une éventration laissant apparaître rail métallique et isolant de type laine de roche avec un skydome. Produits verriers sur structure métallique apparente, présence de quelques piètements d'humidité multiples et éparses avec cloquages de peinture.

Éclairage par spots intégrés.

La pièce comprend un jeu d'interrupteurs, des prises de courant, un radiateur chauffage central non fonctionnel (sur déclaration), un tableau électrique.

Une porte derrière laquelle se trouve un mur un parpaing. Il s'agit du mur façade arrière de l'immeuble sis au n°40. Cette information est confirmée par le propriétaire.

- ESPACE SANITAIRE :

Depuis la cuisine, accès à un espace sanitaire. Pièce fortement encombrée.

Sol carrelé à caractère ancien.

Ancien sanitaire condamné actuellement fortement encombré avec des murs, parois carrelées.

Plafond en placoplâtre revêtu de peinture blanche avec trois spots intégrés.

Présence d'un second espace sanitaire non accessible.

Présence d'un lavabo et d'un radiateur chauffage central non fonctionnel sur déclaration.

Le Commissaire de Justice a limité sa description au regard de l'état d'encombrement de la pièce.

- CAVE :

Accès via un escalier carrelé.

Dalle béton avec sol carrelé.

Murs en placoplâtre blanchi.

Plafond en placoplâtre sur lattes.

La première cave dessert une seconde cave par le biais d'un couloir carrelé, une pente, des murs revêtus de peinture claire.

Dans cette seconde cave, dalle de béton avec sol carrelé.

Murs en placoplâtre blanchi.

Plafonds voutés, revêtus de plâtre.

Présence de néons pour éclairer mais non fonctionnels au moment des constatations.

• **APPARTEMENT - PREMIER ÉTAGE** :

- ACCES :

L'accès s'effectue par un escalier dans l'arrière-cuisine.

Au niveau R+1, montée d'escalier sans garde-corps.

Sol carrelé.

Murs peints à mi-hauteur de couleur claire surmontée d'une couleur blanche fortement salie.

Plafond revêtu d'une peinture blanche avec piétements d'humidité et fort cloquage.

Éclairage assuré par une ampoule sur douille apparente.

Présence de prises électriques désolidarisées du mur et d'un ballon d'eau chaude de marque ARISTON.

Une double porte-fenêtre donnant accès sur une toiture plate au-dessus de la cuisine précédemment décrite avec une pente en bas acier avec un VELUX de type fenêtre de toit.

- CUISINE :

De cette cage d'escalier, on accède à l'appartement par le biais de la cuisine, par une porte menuiserie trois panneaux revêtus de peinture claire, béquilles et plaques de propreté.

Sol carrelé.

Murs carrelés, listel en partie centrale, il manque une ligne de carrelage à hauteur de l'évier.

Plafond enduit, peinture blanchie.

Éclairage assuré par des points lumineux pendants.

Présence de deux fenêtres double ouvrant PVC blanc double vitrage avec imposte fixe en partie basse.

Présence d'interrupteurs, de prises déposées, d'un tableau électrique, d'un radiateur central non fonctionnel sur déclaration.

Un évier simple bac avec égouttoir intégré robinetterie mélangeur eau chaude / eau froide.

- TOITURE :

Toiture plate au-dessus de la cuisine précédemment décrite avec une pente en bas acier avec un Velux de type fenêtre de toit.

- SALLE DE BAINS :

Depuis la cuisine, accès à l'espace salle de bains par le biais d'une porte panneaux bois, béquilles et plaques de propreté, serrure avec clé.

Sol carrelé.

Murs carrelés, avec un listel.

Plafond enduit, peinture blanchie.

Éclairage assuré par une ampoule sur douille apparente.

L'ensemble des installations électriques a été déposé.

Présence d'un lavabo avec mélangeur eau chaude / eau froide, meuble sous vasque, douche italienne avec paroi coulissante et robinetterie mitigeur eau chaude / eau froide.

Dans la salle de bains, présence d'un espace sanitaire.

- SANITAIRES :

Accès par le biais d'une porte panneaux bois, absence de béquilles et plaques de propreté.

Sol carrelé sans discontinuité.

Murs carrelés.

Plafond enduit et une trace de percement au niveau de ce dernier.

Éclairage assuré par une douille apparente.

Bloc sanitaire suspendu avec chasse d'eau économique murale.

- SALON :

Accès ensuite au niveau de la pièce suivante par le biais d'un escalier bois avec main courante de part et d'autre de ce dernier, donnant accès à la pièce parquetée.

Sol parqueté avec plinthes en bois et canalisations apparentes.

Murs enduits, peinture blanchie, avec de multiples traces de reprises.

L'ensemble des installations électriques a été déposé, un jeu d'interrupteurs.

Au plafond, placoplâtre laissant apparaître des aspérités et traces d'humidité prononcées.

Éclairage assuré par des spots intégrés non testés.

Une ouverture au niveau de la toiture avec une fenêtre de toit de type Velux.

De cette pièce, se pose une difficulté car le cloisonnement avec l'immeuble sis au numéro 40 a été déposé. Aucune délimitation matérielle n'existe avec l'immeuble voisin.

La seconde fenêtre de toit qui est située en réalité au-dessus de la cuisine, appartient au n°40, qui sans cloison séparative, dessert les parties communes de l'immeuble sis au n°40.

- CHAMBRE :

Ensuite, présence d'une cloison séparative en menuiserie bois avec vitrage brouillé donnant accès à l'arrière-salon. Il s'agit d'une marche surélevée avec un sol parqueté.

Murs enduits, peinture blanchie.

Au plafond, caisson faux-plafond enduit, peinture blanchie avec des spots intégrés en pourtour extérieur et en partie centrale, un luminaire avec quatre ampoules.

Présence d'interrupteurs et d'un radiateur de chauffage central, hors d'état de fonctionnement.

La chaudière serait située au N°40.

En face de la nouvelle aventure, deux châssis : une fenêtre double ouvrant, double vitrage, en PVC blanc et une imposte fixe en partie basse avec un garde-corps métallique ; une fenêtre double ouvrant, double vitrage, PVC blanc et une imposte fixe en partie basse avec un garde-corps métallique.

Il est ci-après littéralement reproduit un extrait du procès-verbal descriptif de difficultés :

« Je demande au propriétaire de m'expliquer les décroissements, si cela a fait l'objet d'une déclaration administrative. Il ne m'est apporté aucune réponse.

Ne voyant pas de parties communes au 38, je demande comment nous accédons aux étages supérieurs. Une seule réponse, via le 40 place de la nouvelle aventure.

Je lui demande ce qu'il y a derrière la porte palière, dans la cage située au-dessus. Il m'est répondu « une petite pièce ». Ayant la certitude que cette pièce appartient à l'immeuble sis au 38, je m'y rends ».

• **STUDIO** :

De retour dans le hall de la cage d'escalier derrière la porte, un escalier, permettant l'accès au niveau R+1 par le biais d'un escalier avec limon extérieur, mur enduit, peinture blanchie, absence de main courante.

Il s'agit en réalité d'un studio.

- CUISINE :

Sol carrelé.

Plinthes en bois partiellement présentes.

Murs enduits, peinture blanche.

Plafond et rampant enduit, peinture blanche.

Éclairage assuré par une douille apparente.

Présence d'un radiateur de chauffage central à manette réglable non fonctionnel, sur déclaration, ainsi que d'une bouche d'aération.

Présence également d'un meuble évier avec égouttoir intégré et robinetterie mitigeur eau chaude / eau froide.

Une fenêtre de toit de type velux peinture ébrasement fortement écaillée.

- PIECE DE VIE :

Depuis la cuisine, accès à la pièce de vie sans cloison séparative.

Sol parqueté stratifié.

Mur et rampant peinture blanche.

Éclairage assuré par douille sans ampoule.

Une fenêtre de toit de type vélux.

Pièce encombrée, décrite partiellement par le Commissaire de Justice instrumentaire.

- SALLE DE BAINS :

Depuis la salle cuisine, accès à la salle d'eau par une porte isoplane bois, revêtue d'une peinture blanche, béquilles et plaques de propreté, système de condamnation.

Au sol sans discontinuité, carrelage et un bloc sanitaire, capot de la chasse d'eau déposé.

Plinthes bois.

Murs et rampants enduits, peinture blanche, multiples traces d'humidité.

L'ensemble de l'électricité a été déposé, fils pendants.

La pièce comprend un lavabo sur colonne avec un mitigeur eau chaude / eau froide ; un miroir cassé ; une cabine de douche avec robinetterie mitigeur eau chaude / eau froide avec parois carrelées, plafond moisi avec multiples traces noires et une bouche d'aération ; un bloc sanitaire avec capot de chasse d'eau absent.

- **APPARTEMENT R+2 :**

Afin de se rendre à l'appartement du 2^{ème} étage, il faut se rendre dans la chambre située en façade de la place de la nouvelle aventure. A proximité immédiate de la fenêtre une porte palière. Cette porte dessert un espace situé au n°40 qui comporte un escalier permettant l'accès au niveau R+2. Il faut traverser à nouveau un espace du n°40 pour arriver à l'appartement.

Cet appartement serait occupé par la fille du propriétaire (sur déclaration).

- ACCÈS :

L'accès se fait par une porte isoplane, trois panneaux, béquilles et plaques de propreté, serrure.

Sol parqueté.

Murs plinthes bois, puis murs enduits, peinture blanchie.

En façade, une peinture fortement écaillée et piètement d'humidité ainsi qu'au plafond au niveau de la ligne de cueillie.

Plafond enduit ; peinture blanchie.

Éclairage assuré dans une première partie par deux blocs néons.

Présence de radiateurs chauffage central non fonctionnels, interrupteurs, prises de courants, tableau électrique.

En façade place de la nouvelle aventure, deux châssis constitués chacun par une fenêtre double ouvrant, double vitrage, PVC blanc et une imposte fixe en partie basse avec un garde-corps métallique.

Dans la pièce d'entrée, une cloison séparative, à l'arrière, une chambre.

- CHAMBRE :

Sol parqueté, plinthes bois.

Murs enduits, peinture blanchie avec trous chevillés. Mur façade arrière avec peinture fortement altérée et écaillée.

Plafond enduit, peinture blanchie.

Éclairage assuré par un bloc néon.

Huisseries non accessibles mais manifestement à double ouvrant, PVC blanc, double vitrage.

Absence d'alimentation électrique visible.

- PIECE D'EAU :

Accès à proximité de la porte d'entrée.

Sol carrelé imitation marbre avec tuyauterie apparente.

Murs carrelés jusqu'en ligne de cueillie avec des carrelages fissurés et fissurant.

Plafond enduit, peinture blanchie avec traces d'humidité, cloquages et altérations au niveau de la peinture, notamment en ligne de cueillie.

Éclairage assuré par une ampoule non couverte par un plafonnier.

Présence d'un radiateur de chauffage central non fonctionnel et de prises de courants à proximité de la douche.

Présence d'un bloc sanitaire, un meuble lavabo avec mitigeur eau chaude / eau froide, et une cabine de douche.

Huisseries en façade arrière, un ensemble menuiserie PVC blanc, double vitrage, avec une imposte fixe vitrée en partie basse simple ouvrant, la partie gauche est en partie pleine avec une bouche d'aération.

• **APPARTEMENT R+3** :

L'appartement serait occupé par la seconde fille des propriétaires.

- ACCES :

L'accès s'effectue par le biais d'un escalier traversant le n°40.

Accès par une porte, menuiserie bois, trois panneaux.

- PIECE DE VIE :

Sol parqueté stratifié.

Murs enduits, peinture blanchie, traces de projections.

Plinthes apparentes, multiples traces d'humidité, forte altération en ligne de cueillie sur poutre charpente.

Plafond enduit, peinture blanchie, traces noirâtres visibles.

Piètement d'un ancien néon avec éclairage assuré par une ampoule sur douille apparente.

La pièce comprend un ensemble de prises de courant et deux radiateurs de chauffage central non fonctionnels.

Huisseries de la place nouvelle aventure composée par deux ouvrants PVC blanc, double vitrage, avec altérations au niveau de la ligne de cueillie et du plafond.

Cloison séparative constituée par des placards donnant accès à un arrière-espace.

- ARRIERE PIECE :

Sol sans discontinuité stratifié avec plinthes bois.

Murs enduits, peinture blanchie.

Rampant et charpente apparente blanchie avec fenêtre de toit type Velux avec traces d'humidité et moisissure en partie mur en allège. Multiples moisissures.

- SALLE DE BAINS :

Sans discontinuité un sol parqueté stratifié.

Un mur carrelé, mur pignon carrelé à mi-hauteur surmonté d'un enduit.

Plafond enduit, peinture, rampant bois revêtu de peinture blanche.

Une fenêtre de toit type Velux.

La pièce comprend un bloc sanitaire, une baignoire d'angle, un meuble lavabo avec miroir.

En raison de la confusion des immeubles sis au 38 et au 40 Place de la Nouvelle Aventure à LILLE, il n'est pas possible d'établir un diagnostic énergétique. Les espaces traversants ou communicants avec le n°40 n'ont pas fait l'objet du présent descriptif. Le propriétaire a indiqué au Commissaire de Justice instrumentaire qu'il y a une seule chaudière pour les deux immeubles, située au n°40 et qui ne fonctionne pas.

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 le Commissaire 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 le Commissaire 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 **LILLE (59000)**, 38, Place Nouvelle Aventure, sous les relations suivantes :

SECTION	NUMERO	LIEUDIT	SURFACE
SX	78	38 PL NOUVELLE AVENTURE	0ha01a66ca

Et consistant en :

- Le **LOT N°1** : un local commercial et les 405 / 1000èmes des parties communes générales ;
- Le **LOT N°2** : un appartement et les 343 / 1000èmes des parties communes générales ;
- Le **LOT N°3** : un appartement et les 129 / 1000èmes des parties communes générales ;
- Le **LOT N°4** : un appartement et les 123 / 1000èmes des parties communes générales.

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION - REGLEMENT DE COPROPRIETE

Ledit bien a fait l'objet d'un règlement de copropriété et état descriptif de division en date du 10 décembre 2021 publié auprès des services de la publicité foncière de LILLE 3 le 07 février 2022 sous la référence d'enlissement 5914P03 2022P5011.

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.

Le règlement de copropriété et état descriptif de division ci-avant demeure intégralement annexé au présent cahier des conditions de la vente.

ETAT HYPOTHECAIRE

Un état hypothécaire sur publication du commandement de payer valant saisie a été délivré le 27 avril 2023 par le service de la publicité foncière de LILLE 3, lequel demeure annexé au présent cahier des conditions de la vente.

RAPPEL DE SERVITUDES

L'adjudicataire souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, conventionnelles ou légales, qui peuvent grever les biens sus mentionnés, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et périls.

A titre indicatif, il ressort de l'état hors formalités en date du 18 novembre 2022 qu'il a été constitué des servitudes suivant acte du 27 décembre 1955 publié le 11 janvier 1956 Volume 2412 n°7.

Lesdites servitudes sont reprises au règlement de copropriété et état descriptif de division en date du 10 décembre 2021 publié auprès des services de la publicité foncière de LILLE 3 le 07 février 2022 sous la référence d'enlissement 5914P03 2022P5011 ci-après littéralement reproduit :

SERVITUDES

L'acte de vente par Monsieur et Madame [REDACTED] au profit de Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] portant sur la propriété cadastrée section SX numéro 78, acte reçu par Maître Isabelle LOURME, notaire à LILLE, le 27 avril 1995 publié au premier bureau des hypothèques de LILLE, le 22 août 2002 volume 95P, numéro 4516, reprend les servitudes ci-dessous littéralement relatées :

« Suivant acte reçu par Maître DEHEULE, notaire à LILLE, le 27 décembre 1955, il a été convenu entre Mademoiselle [REDACTED] commerçante, demeurant à LILLE 40 Place de la Nouvelle Aventure, célibataire majeure, et Monsieur et Madame [REDACTED] sus-nommés vendeurs, ce qui suit :

La maison portant le numéro 40 de la Place de la Nouvelle Aventure propriété de Mademoiselle [REDACTED] et le numéro 38 de ladite Place propriété de Monsieur et Madame [REDACTED] ne formait originairement qu'une seule propriété, et se trouve actuellement divisée.

Afin d'éviter toutes difficultés, les parties ont demandé à Monsieur THELLIER géomètre-expert à LILLE, de bien vouloir établir les servitudes de ces deux maisons qui sont figurées en un plan dressé par lui à la date du 4 octobre 1955 dont un exemplaire demeurera ci-joint et annexé après mention.

Les parties ont donc convenu :

Que le couloir au rez-de-chaussée et l'escalier ayant été vendus avec la maison portant le numéro 40, Mademoiselle [REDACTED] devra laisser le droit de passage à Monsieur et Madame [REDACTED] ou leurs ayants droit.

Que le passage du couloir, les enduits sur les murs, les peintures et les plafonds du couloir et la cage d'escalier, ainsi que l'escalier lui-même seront entretenus à frais communs par Mademoiselle [REDACTED] et Monsieur et Madame [REDACTED] chacun pour moitié.

Et que, dans le cas où ils en tomberaient pas d'accord sur la nécessité de faire certains travaux, chaque partie désignerait un expert, ceux-ci pouvant en choisir un troisième pour les départager, et les experts détermineront les travaux nécessaires à entreprendre pour la remise en état des choses défectueuses communes.

Que la maison portant le numéro 40 propriété de Mademoiselle [REDACTED] reçoit les eaux usées de celle portant le numéro 38 propriété de Monsieur et Madame [REDACTED] que Mademoiselle [REDACTED] s'oblige à maintenir cette situation, les tuyaux d'évacuation étant entretenus par moitié

Que les tuyaux de descente des eaux pluviales devant et derrière sont communs et entretenus par moitié par Mademoiselle [REDACTED] et Monsieur et Madame [REDACTED]

Qu'il existe au fond de la cour une porte figurant au plan sous les lettres AB et que Mademoiselle [REDACTED] s'oblige à la laisser subsister pour le passage des locataires de la maison portant le numéro 38.

Que la fosse d'aisance qui se trouve entre les deux maisons (38 et 40) est commune, l'entretien de cette fosse étant assuré par Mademoiselle [REDACTED] et Monsieur et Madame [REDACTED] chacun pour moitié.

Que la vidange de la fosse d'aisance se fait par la maison portant le numéro 38, avec accès à la fosse par la maison portant le numéro 40 ; Monsieur [REDACTED] propriétaire de la maison portant le numéro 38 s'oblige à faire utiliser par ses locataires les cabinets d'aisance qui sont attribués à cette maison, ces derniers ne pouvant en aucune façon utiliser les cabinets d'aisance se trouvant dans la cour de la maison portant le numéro 40, devant passer à cet effet par la porte figurant au plan sous les lettres AB pour se rendre aux cabinets d'aisance de la maison numéro 38.

Une expédition de cette convention de servitudes a été transcrite au 1^{er} bureau des Hypothèques de LILLE le 11 Janvier 1956 volume 2412 numéro 7. »

La servitude n'est plus applicable.

L'adjudicataire devra en faire son affaire personnelle, ainsi que de toute autre éventuelle servitude.

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre de [REDACTED] poursuivant la vente, ni à l'encontre de l'Avocat rédacteur du présent cahier des charges et conditions de la vente.

DISPOSITIONS D'URBANISME

Les adjudicataires éventuels devront préalablement à l'adjudication se renseigner auprès de toutes Administrations, pour connaître la situation des biens mis en vente en ce qui concerne les dispositions d'urbanisme et les servitudes administratives.

L'Avocat poursuivant annexe au présent cahier des conditions de la vente le certificat d'urbanisme informatif à titre documentaire et dégage toute responsabilité sur les servitudes d'urbanisme qui ne seraient pas révélées par ledit certificat.

DROIT DE PREEMPTION DE L'ADMINISTRATION

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

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

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

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

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

Celle du titulaire du droit de préemption par délégation est notifiée par acte du Commissaire 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 LILLE si celle-ci dispose d'un tel droit.

ETAT CIVIL

L'immeuble saisi appartient à :

[REDACTED]

[REDACTED]

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 [REDACTED] par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite aux termes d'un acte reçu par Maître LOURME, Notaire à LILLE en date du 27 avril 1995, dont une expédition a été publiée auprès des services de la publicité foncière de LILLE 3 le 09 juin 1995 sous le Volume 95P n°4516.

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

CHAPITRE I^{ER} : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1er - Cadre juridique

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles du Code des procédures civiles d'exécution relatifs à la saisie immobilière.

Article 2 - Modalités de la vente

La saisie immobilière tend à la vente forcée de l'immeuble du débiteur ou, le cas échéant, du tiers détenteur en vue de la distribution de son prix.

Le saisi peut solliciter à l'audience d'orientation l'autorisation de vendre à l'amiable le bien dont il est propriétaire.

Le juge peut autoriser la vente amiable selon des conditions particulières qu'il fixe et à un montant en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu.

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

Article 3 - État de l'immeuble

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

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

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

Article 4 - Baux, locations et autres conventions

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

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont 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, actions et obligations de la partie saisie.

Article 5 - Prémption 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 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 : ENCHERES

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.

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 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 3000 euros.

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

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

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux vendeurs et à leurs créanciers ayants droit à la distribution et, le cas échéant, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

Article 10 - Surenchère

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

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

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

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

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

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

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

Article 11 - 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 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 passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive, conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

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

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra aux créanciers et à la partie saisie.

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

CHAPITRE III : VENTE

Article 12 - Transmission de 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 séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'ordre des avocats du barreau de l'avocat postulant pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L.331-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

Le séquestre désigné recevra également l'ensemble des sommes de toute nature résultant des effets de la saisie.

Les fonds séquestrés produisent intérêts au taux de 105% de celui servi par la Caisse des dépôts et consignations au profit du débiteur et des créanciers, à compter de leur encaissement et jusqu'à leur distribution.

En aucun cas, le séquestre ne pourra être tenu pour responsable ou garant à l'égard de quiconque des obligations de l'acquéreur, hors celle de représenter en temps voulu, la somme séquestrée et les intérêts produits.

Article 14 - Vente amiable sur autorisation judiciaire

Le débiteur doit accomplir les diligences nécessaires à la conclusion de la vente amiable.

L'accomplissement des conditions de la vente amiable décidée au préalable par le juge sera contrôlé par lui.

Le prix de vente de l'immeuble, ses intérêts, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente à quelque titre que ce soit, sont versés entre les mains de la Caisse des dépôts et consignations conformément à l'article R. 322-23 du Code des procédures civiles d'exécution. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Toutefois, les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon le tarif en vigueur sont versés directement par l'acquéreur, conformément à l'article 1593 du Code civil, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

Le juge s'assure que l'acte de vente est conforme aux conditions qu'il a fixées, que le prix a été consigné, et que les frais taxés et émoluments de l'avocat poursuivant ont été versés, et ne constate la vente que lorsque ces conditions sont remplies. A défaut, il ordonne la vente forcée.

Article 15 - Vente forcée

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

Si le paiement intégral du prix intervient dans le délai de deux mois de la vente définitive, l'acquéreur ne sera redevable d'aucun intérêt.

Passé ce délai de deux mois, le solde du prix restant dû sera augmenté de plein droit des intérêts calculés au taux légal à compter du prononcé du jugement d'adjudication.

Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication, conformément à l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de deux mois supportera le coût de l'inscription du privilège du vendeur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

Le créancier poursuivant de premier rang devenu acquéreur, sous réserve des droits des créanciers privilégiés pouvant le primer, aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation légale totale ou partielle du prix, à ses risques et périls, dans les conditions des articles 1347 et suivants du Code civil.

Article 16 - Paiement des frais de poursuites et des 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 vente avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du juge de l'exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de vente, laquelle quittance 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 POSTERIEURES A 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 la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;

b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité ;
le tout à ses frais.

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

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

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

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

b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier jour du terme qui suit la vente sur surenchère ;

c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a) ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b) du présent article.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues.

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

Article 21 - Contributions et charges

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

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

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

Article 22 - Titres de propriété

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

Pour les titres antérieurs, le poursuivant n'en ayant aucun en sa possession, l'acquéreur ne pourra pas en exiger, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous 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° du code civil.

Article 24 - Paiement provisionnel du créancier de premier rang

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de premier rang pourra, par l'intermédiaire de son avocat, demander au juge de l'exécution, dans la limite des fonds séquestrés, le paiement à titre provisionnel de sa créance en principal.

Les intérêts, frais et accessoires de la créance sont payés une fois le projet de distribution devenu définitif.

Le paiement effectué en vertu de la présente clause est provisionnel et ne confère aucun droit à son bénéficiaire, autre que celui de recevoir provision à charge de faire admettre sa créance à titre définitif dans le cadre de la procédure de distribution, à peine de restitution.

Dans le cas où un créancier serait tenu à restitution de tout ou partie de la somme reçue à titre provisionnel, celle-ci serait productive d'un intérêt au taux légal à compter du jour du règlement opéré par le séquestre.

Article 25 - Distribution du prix de vente

La distribution du prix de l'immeuble, en cas de vente forcée ou de vente amiable sur autorisation judiciaire, sera poursuivie par l'avocat du créancier saisissant ou, à défaut, par l'avocat du créancier le plus diligent ou du débiteur, conformément aux articles R.331-1 à R.334-3 du Code des procédures civiles d'exécution.

Les frais de la distribution et la rétribution de l'avocat chargé de la distribution, calculés conformément au tarif en vigueur, seront prélevés sur les fonds à répartir.

Article 26 - Election de domicile

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

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

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

CHAPITRE V : CLAUSES SPECIFIQUES

Article 27 - Immeubles en copropriété

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

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

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

Article 28 - Immeubles en lotissement

L'avocat du poursuivant devra notifier au représentant légal de l'Association syndicale libre ou de l'Association syndicale autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004.

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

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 :

80.000,00 €
(QUATRE VINGT MILLE EUROS)

Ainsi fait et rédigé à la Madeleine par l'Avocat soussigné, le 30 Mai 2023

François-Xavier WIBAULT
Avocat