

**Affaire**

FXW/SBD

Tribunal Judiciaire de LILLE - Juge de l'Exécution

Procédure de saisie-immobilière - Commune de LINSELLES

CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE**AUDIENCÉ D'ADJUDICATION DU :****MERCREDI 06 MAI 2026 À 14H00**

Clauses et conditions auxquelles sera adjudgé au plus offrant et dernier enchérisseur, à la barre du Juge de l'Exécution statuant en matière de saisie-immobilière du Tribunal Judiciaire de LILLE siégeant au 33 avenue du Peuple Belge, immeuble dit « Halle aux sucres » salle 1.16 l'immeuble dont la désignation suit:

COMMUNE DE LINSELLES (59126)

Un ensemble immobilier sis **80 bis rue Castelnau**, figurant à la matrice cadastrale de ladite commune sous les relations suivantes :

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 059			Commune : 352				LINSELLES			
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	N° plan	Contenance
AI	0137			RUE CASTELNAU	0ha05a24ca					
AI	0139			RUE CASTELNAU	0ha02a24ca					
AI	0140			RUE CASTELNAU	0ha09a37ca					

Étant précisé que suivant procès-verbal du cadastre en date du 13 mai 2013 publié le même jour volume 2013 P n°2723 :

- La parcelle anciennement désignée A 5007 est devenue AI 140 ;

- La parcelle anciennement désignée A 5010 est devenue AI 137 ;
- La parcelle anciennement désignée A 5012 est devenue AI 139 ;

Et que les parcelles A 5007 à A 5012 proviennent de la division de la parcelle A 2889 suivant acte de vente après division en date du 23 mai 1985 publié le 28 août 1985 volume 3638 n°14.

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]

Nommée à cette fonction suivant jugement rendu par le Tribunal judiciaire de LILLE en date du 04 juillet 2025 prononçant la liquidation judiciaire de la [REDACTED] ;

Ayant pour Avocat la **SELAS 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 ;

Et de **Maître Geneviève FERRETTI**, Avocat au Barreau de LILLE y demeurant 40 rue Pasteur, 59110 LA MADELEINE , avocat postulant, qui se constitue, occupe et occupera pour elle dans la procédure de saisie immobilière et expropriation qui se poursuivra devant le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de LILLE ;

À L'ENCONTRE DE :

[REDACTED]

Suivant Ordonnance rendue par Madame Aurélie VERON, Juge-Commissaire du Tribunal judiciaire de LILLE en date du 10 novembre 2025, publiée auprès des services de la publicité foncière de LILLE le 1^{er} décembre 2025 volume 2025 S n°139 ;

Laquelle est annexée au présent Cahier des conditions de la vente.

TITRE 1ER - CONDITIONS PARTICULIERES DE LA VENTE

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

Par jugement en date du 15 mars 2024, le Tribunal judiciaire de céans a prononcé l'ouverture de la procédure de redressement judiciaire de la [REDACTED]

Par jugement en date du 04 juillet 2025, le Tribunal judiciaire de céans prononçait la liquidation judiciaire sur conversion de la procédure de redressement.

Il dépend de l'actif de la liquidation judiciaire de la [REDACTED] les biens et droits immobiliers dans un ensemble immobilier sis à **LINSELLES (59126), 80 bis rue Castelnau**, ci-après, figurant à la matrice cadastrale de ladite commune sous les relations suivantes :

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 059			Commune : 352			LINSELLES				
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	N° plan	Contenance
AI	0137			RUE CASTELNAU	0ha05a24ca					
AI	0139			RUE CASTELNAU	0ha02a24ca					
AI	0140			RUE CASTELNAU	0ha09a37ca					

Étant précisé que suivant procès-verbal du cadastre en date du 13 mai 2013 publié le même jour volume 2013 P n°2723 :

- La parcelle anciennement désignée A 5007 est devenue AI 140 ;
- La parcelle anciennement désignée A 5010 est devenue AI 137 ;
- La parcelle anciennement désignée A 5012 est devenue AI 139 ;

Et que les parcelles A 5007 à A 5012 proviennent de la division de la parcelle A 2889 suivant acte de vente après division en date du 23 mai 1985 publié le 28 août 1985 volume 3638 n°14.

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.

Origine de propriété

Ledit immeuble a été acquis la [REDACTED] suivant acte reçu par Maître Anne Galland, Notaire à ROUBAIX en date du 24 juillet 2018 dont une expédition a été publiée auprès des services de la publicité foncière de LILLE 3 le 21 août 2018 volume 2018 P n°5936

Aucune cession de gré à gré dudit bien n'a pu être envisagée.

C'est dans ce contexte que suivant requête en date du 16 septembre 2025, la [REDACTED] sollicitait l'autorisation de Madame le Juge-Commissaire de poursuivre la vente forcée suivant les formes prescrites en matière de saisie-immobilière, de l'immeuble sus-désigné.

Suivant Ordonnance en date du 10 novembre 2025, Madame le Juge-Commissaire a autorisé la [REDACTED] à poursuivre la vente forcée de l'immeuble susvisé, sur la mise à prix de 500.000,00 € (CINQ CENT MILLE EUROS) sans faculté de baisse.

Ladite Ordonnance a été dûment notifiée et publiée auprès des services de la publicité foncière de LILLE le 1^{er} décembre 2025 volume 2025 S n°139 ;

DESCRIPTION ET OCCUPATION

Suivant procès-verbal de description établi par la SELARL EXEACTE, Commissaire de Justice en date du 1^{er} décembre 2025, lequel est intégralement annexé au présent cahier des conditions de vente et auquel il est expressément renvoyé pour une plus ample description de l'immeuble saisi.

S'agissant des conditions d'occupation, le Commissaire de justice a pu préciser :

S'agissant de la parcelle cadastrée n°140 :

Au niveau de la parcelle cadastrée section A1 n°140, présence d'un bâtiment en briques qui donne sur la rue Castelnau. Ce bâtiment a été rénové. Il est vide de tout occupant et de tout mobilier.

S'agissant des parcelles cadastrées n°137 et 139 :

Sur les parcelles n°137 et 139 se trouve un bâtiment en L. Il s'agit d'une menuiserie exploitée par la [REDACTED] J'ai contacté par téléphone le gérant Monsieur [REDACTED] lequel m'informe qu'il n'y a plus d'activité sur site car la société a été placée en liquidation judiciaire le 05/11/2025. Le liquidateur est la [REDACTED] prise en la personne de [REDACTED]

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de l'ensemble des informations mentionnées au sein du procès-verbal de description sans pouvoir exercer aucun recours contre la partie poursuivante, ni prétendre à une diminution du prix, les renseignements donnés au vu du procès-verbal annexé ne l'étant que sous toutes réserves et sans aucune garantie.

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

CADASTRE

COMMUNE DE LINSELLES (59126)

Un ensemble immobilier sis **80 bis rue Castelnau**, figurant à la matrice cadastrale de ladite commune sous les relations suivantes :

DESIGNATION DES PROPRIETES										
<i>Département :</i> 059			<i>Commune :</i> 352				LINSELLES			
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	N° plan	Contenance
AI	0137			RUE CASTELNAU	0ha05a24ca					
AI	0139			RUE CASTELNAU	0ha02a24ca					
AI	0140			RUE CASTELNAU	0ha09a37ca					

Étant précisé que suivant procès-verbal du cadastre en date du 13 mai 2013 publié le même jour volume 2013 P n°2723 :

- La parcelle anciennement désignée A 5007 est devenue AI 140 ;
- La parcelle anciennement désignée A 5010 est devenue AI 137 ;
- La parcelle anciennement désignée A 5012 est devenue AI 139 ;

Et que les parcelles A 5007 à A 5012 proviennent de la division de la parcelle A 2889 suivant acte de vente après division en date du 23 mai 1985 publié le 28 août 1985 volume 3638 n°14.

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.

L'extrait cadastral modèle 1 est annexé au présent cahier des conditions de la vente.

ETATS HYPOTHECAIRES

Un état hypothécaire sur publication de l'ordonnance autorisant la vente forcée a été délivré le 02 décembre 2025 par les services de la publicité foncière de LILLE, lequel demeure annexé au présent cahier des conditions de la vente.

Est également annexé au présent cahier des conditions de la vente un état hypothécaire hors formalité en date du 23 juillet 2025.

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.

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de toute éventuelle servitude.

Il sera précisé que l'acte d'acquisition en date du 24 juillet 2018 et annexé au présent cahier des conditions de la vente mentionne:

26.3 Servitudes

L'**ACQUEREUR** profite des servitudes ou les supporte, s'il en existe.

À la connaissance du **VENDEUR**, outre les servitudes pouvant résulter le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux et environnementale des **BIENS IMMOBILIERS**, de la loi et de l'urbanisme, il n'en existe pas d'autres que celles relatées ci-après :

Aux termes de l'acte de vente visé au paragraphe 11 intitulé « **EFFET RELATIF** », et constituant le titre de propriété du **VENDEUR**, il a été relaté ce qui suit, littéralement reproduit :

« A cet égard, le vendeur déclare que l'immeuble est grevé des servitudes suivantes :

Aux termes de l'acte sus-énoncé du 21 décembre 1993, il est relaté ce qui suit, littéralement transcrit :

« Constitution d'une servitude de passage

Pour permettre à la SCI [REDACTÉ] partie acquéreuse aux présentes, d'accéder à sa propriété, par la porte se trouvant à l'arrière du bien vendu cadastré section A n°s 5012 et 5010 (FONDS DOMINANT), et plus particulièrement dans le bâtiment cadastré section A n° 5012, et d'avoir une aire d'accès, de manoeuvres et de dégagements, Monsieur [REDACTÉ] [REDACTÉ] partie intervenante aux présentes, lui concède, ce qu'elle accepte, à titre de servitude réelle et perpétuelle, le droit de passer sur son fonds situé à LINSELLES, 80 rue Castelnau, cadastré section A n°5544 d'une contenance de trente sept ares quatre vingt sept centiares (FONDS SERVANT).

Ce droit de passage s'exercera à partir de la rue de l'Epi d'Or, cadastrée section A n°5143, traversant l'ensemble immobilier dénommé LE CLOS DE CASTELNAU, sur une bande de terrain d'une largeur de 5 mètres environ et sur une longueur figurée sous teinte jaune en une copie de plan annexée aux présentes après mention, le tout permettant à la partie acquéreuse d'exploiter le bien vendu dans le cadre de son activité.

Cette bande de terrain est située entre la propriété cadastrée section A n°5545 et le bien vendu tel que le tout est représenté sous teinte jaune en un copie du plan cadastral visée par les parties et demeurée annexée aux présentes après mention.

Le droit de passage ainsi constitué pourra être exercé par le propriétaire du fonds dominant, les membres de sa famille, son personnel, ses amis, visiteurs, locataires et ayants-droit, puis ultérieurement et dans les mêmes conditions, par les propriétaires successifs du fonds dominant, pour se rendre à celui-ci en revenir, à pieds ou avec tous véhicules à moteur ou autres, le tout sans aucunement troubler la jouissance des autres propriétaires ou utilisateurs.

Les frais d'entretien, d'aménagement et de réparation afférents à cette partie de la propriété de Monsieur [REDACTED] (fonds servant) seront à la charge des propriétaires des fonds servant et dominant en proportion du nombre d'immeubles possédés par chacun d'eux, que ces derniers soient individuellement cadastrés ou non.

La circulation devra toujours y être libre et sans entrave. Il ne pourra y être fait aucun dépôt quelconque.

Aucun véhicule ne pourra y être laissé en stationnement.

Observation est ici faite :

-que Monsieur [REDACTED] est propriétaire du fonds servant pour lui avoir été attribué, avec une plus grande contenance, aux termes d'un acte reçu par Me Xavier ROUSSEL, notaire à Linselles (Nord), le 19 mars 1965, publié à LILLE II, le 13 mai 1965, volume 5137 n°30, contenant PARTAGE entre les Consorts [REDACTED] et attribution dudit bien à ce dernier,

-que la S.C.I. [REDACTED] est propriétaire au fonds dominant pour l'avoir acquis aux termes des présentes,

-et que pour la perception des droits et du salaire de Monsieur le Conservateur de LILLE III, les parties évaluent les droits présentement constitués à la somme de deux mille francs (2.000,00 F),

Condition particulière

La S.C.I. [REDACTED] partie acquéreuse aux présentes, s'engage, dès à présent et irrévocablement, à condamner à ses frais la porte existant actuellement à l'arrière du bâtiment cadastré section A n°5012 et ce à première réquisition écrite de la partie venderesse, au plus tôt douze mois suivant la signature des présentes.

Madame Monique [REDACTED] partie venderesse, a autorisé, dès avant ce jour, et d'une manière irrévocable, la partie acquéreuse à faire une nouvelle ouverture dans le bien vendu.

Monsieur [REDACTED], partie intervenante aux présentes, autorise dès à présent et irrévocablement, la partie acquéreuse à faire une nouvelle ouverture de quatre mètres cinquante centimètres (4,50 m) de large, débutant à un mètre (1 m) de la limite séparative des lots cadastrés section A n°s 5012 et 5010, le tout aux seuls frais de la S. C.I. [REDACTED]

Toutefois, cette dernière disposera d'un délai de trois mois pour réaliser les travaux ci-dessus à compter de la demande de la partie venderesse.

Tel que le tout figure en un croquis dressé par les parties et demeuré annexé aux présentes après mention.

Contributions et charges

Il est expressément convenu que chaque immeuble, quelque soit sa vocation et son importance, desservi par la rue de l'Epi d'or, cadastrée section A n°5143, traversant l'ensemble immobilier dénommé LE CLOS DE CASTELNAU, supportera une quote-part des charges d'entretien et réparation des parties communes au prorata du nombre total de bâtiments ayant accès à cette voie, que ces derniers soient ou non cadastrés individuellement.

.../...

RAPPEL DE SERVITUDES

lent - A cet égard, dans le partage ci-après énoncé du 19 mars 1965, il a été stipulé ce qui suit, littéralement transcrit :

Les co-partageants conviennent ce qui suit, au sujet des immeubles situés rue Castelnau à Linselles :

1 - Tous murs et pignons entre les immeubles rue Castelnau à Linselles, compris au présent partage, seront mitoyens.

2 - Il existe dans le pignon des bâtiments commerciaux (article 25 de la désignation), contigu à la pâture reprise sous l'article 24 de la désignation, diverses servitudes de vue, qui continueront à subsister, comme par le passé.

3 - Il existe dans ce même pignon, une porte qui sera murée à frais communs par les attributaires des immeubles repris sous ces deux articles, dans les six mois de ce jour.

4 - Les eaux pluviales dudit bâtiment s'écoulent à l'aqueduc de la rue Castelnau par une gouttière volante qui surplombe la pâture article 24 de la désignation.

Cette servitude continuera à subsister comme par le passé, aux charges de droit.

5 - Il existe dans le pignon d'une dépendance de l'immeuble 80 rue Castelnau, repris sous l'article 26 de la désignation, une servitude de vue qui continuera à subsister comme par le passé.

6 - La partie teintée jaune au plan sus-énoncé (lot n°5 b) dépendant de l'immeuble repris sous l'article 25 de la désignation (bâtiments commerciaux), restera à usage commun des attributaires, locataires, ou ayants-cause dudit immeuble (article 25 de la désignation), et de l'immeuble 80 rue Castelnau (article 26 de la désignation), pour permettre l'accès à la rue Castelnau."

2ent - Aux termes d'un acte, contenant vente par la partie venderesse à la SCI [REDACTED] reçu par Me Xavier ROUSSEL, notaire à Linselles (Nord), le 23 juin 1989, publié à LILLE III, le 13 décembre 1989, volume 4976 n°4, rectifié suivant acte reçu par ledit Me ROUSSEL, le 15 février 1990, publié à LILLE III, le 21 février 1990, volume 1990P n° 1224, il est extrait ce qui suit :

Conditions particulières

La partie acquéreuse se charge d'abattre les appentis existants sur le bien présentement vendu et s'engage à murer dans un délai d'un an de ce jour, les deux portes actuellement situées à l'intérieur du petit bâtiment cadastré section A n°5011.

Comme condition essentielle et déterminante de la présente vente sans lesquelles les parties n'auraient pas contracté, la partie acquéreuse crée sur la parcelle cadastrée section A n°5143 (fonds servant) lui appartenant pour l'avoir acquise des Consorts [REDACTED] suivant acte reçu par Me Paul-Henry BONTE, notaire à Laventy, le 10 novembre 1986 publié au troisième bureau des Hypothèques de Lille le 8 janvier 1989, volume 4053 n°26, au bénéfice de la propriété cadastrée section A n°s 5010 et 5012 (fonds dominant) restant appartenir à la partie venderesse une servitude d'accès automobile et piétonnier, avec droit d'utilisation et de raccordement aux voiries et réseaux divers existants sur ladite parcelle A n°5143.

3en - Aux termes d'un acte, contenant vente par la partie venderesse à la SCI [REDACTED] reçu par Me X ROUSSEL notaire associé à Linselles, publié à LILLE III, le 5/11/1986, volume 3998 n°17, il a été stipulé ce qui suit, littéralement rapporté :

"La partie venderesse s'engage à effectuer à première demande de la partie acquéreuse, les travaux nécessaires pour que la porte coulissante permettant l'accès au surplus de propriété, côté sud-est (reprise au plan sous le n°4b) ne s'ouvre plus sur la propriété vendue aux présentes."

Une copie du plan est demeurée annexée aux présentes après mention ».

Aux présentes sont demeurées annexées les copies des plans annexés à l'acte reçu par Maître ROUSSEL le 21 décembre 1993.

L'acquéreur sera purement et simplement subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur résultant des énonciations qui précèdent, en tant qu'elles concernent encore le bien vendu. »

Etant ici précisé que :

1°) En ce qui concerne la servitude de passage relatée aux termes de l'acte sus-énoncé reçu par Maître Xavier ROUSSEL, 21 décembre 1993 :

*Les parcelles cadastrées section A n°s 5010 et 5012 sont désormais cadastrées section AI n°s 137 et 139 (fonds dominant de la servitude de passage),

*La parcelle cadastrée section A n°5544 a été divisé en parcelles cadastrées section AI n°s 5894, 5895, 5896 et 5897. Par suite :

-La parcelle cadastrée section AI n°5894 est désormais cadastrée section AI n°142 (fonds servant de la servitude de passage) et appartient au vu des renseignements obtenus auprès du service du cadastre à Monsieur [REDACTÉ] demeurant à [REDACTÉ]

-La parcelle cadastrée section AI n°5895 est désormais cadastrée section AI n°141 (fonds servant de la servitude de passage), et appartient au vu des renseignements obtenus auprès du service du cadastre à [REDACTÉ] demeurant à LINSSELLES (59126), [REDACTÉ]

-Les parcelles cadastrées section AI n°5896 et 5897 sont désormais cadastrées section AI n°135 (fonds servant de la servitude de passage), et appartient au vu des renseignements obtenus auprès du service du cadastre à [REDACTÉ]

-La parcelle cadastrée section A n°5143 est désormais cadastrée section AI n° 129 et appartient au vu des renseignements obtenus auprès du service du cadastre à la société dénommée [REDACTÉ] société ayant son siège social à MARCQ-EN-BAROEUL (59700), [REDACTÉ]

Le **VENDEUR** déclare :

-Que la porte à l'arrière du bâtiment cadastré section AI n°139 a été condamnée et a été déplacée en limite de la parcelle AI 137 (côté AI 139), et desservant le bâtiment cadastré section AI n° 139,

-Qu'il ne lui a été demandé aucun règlement au titre des frais d'entretien, d'aménagement et de réparation depuis qu'il est propriétaire.

2°) En ce qui concerne les servitudes relatées dans l'acte de partage reçu par Maître Xavier ROUSSEL le 19 mars 1965 :

*L'article 25 de la désignation correspond aux biens immobiliers, objet de la présente vente, cadastrés section AI n°137, 139 et 140 ;

*L'article 24 de la désignation correspond à la pâture au nord des biens immobiliers;

*L'article 26 de la désignation correspond à la dépendance de l'immeuble à usage d'habitation à l'ouest des biens immobiliers.

Demeure ci-annexé aux présentes le plan annexé à l'acte de partage susvisé.

3°) En ce qui concerne la servitude de passage relatée dans l'acte reçu par Maître Xavier ROUSSEL le 23 juin 1989 :

-Les parcelles cadastrées section A n°s 5011 et 5143 sont désormais cadastrées section AI n°129. Ladite parcelle appartient au vu des renseignements obtenus auprès du service du cadastre à la société dénommée [REDACTÉ]

En outre, le **VENDEUR** déclare que l'appenti a été abattu, et les deux portes ont été murées.

4°) En ce qui concerne la condition particulière relatée dans l'acte reçu par Maître Xavier ROUSSEL le 5 novembre 1986 :

Le **VENDEUR** déclare :

-Que la porte permettant l'accès coté sud-est n'a jamais été condamnée et constitue l'accès principal du bâtiment situé sur la parcelle cadastrée section AI n°137.

26.4Etat du bien

Par application des dispositions de l'article 1642 du Code civil, le **VENDEUR** ne sera tenu à aucune garantie des vices et défauts apparents de la chose vendue.

Le **VENDEUR**, en sa qualité de professionnel de l'immobilier, sera tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol et les bâtiments (tels que résultant d'insectes xylophages et notamment de termites, champignons, y compris le mэрule), conformément à l'article 1641 du Code Civil.

Le **VENDEUR** déclare et informe l'**ACQUEREUR**, qui le reconnaît, qu'il a connaissance des informations suivantes concernant les **BIENS IMMOBILIERS** :

- ceux-ci sont dans un état vétuste, et ceux situés sur la parcelle cadastrée AI 140 sont très vétustes voir inutilisables en l'état,
- il s'agit de **BIENS** anciens, qui n'ont pas été occupés, ni entretenus, depuis de nombreuses années.

L'**ACQUEREUR** déclare que les informations révélées ci-dessus par le **VENDEUR** ne sont pas d'une importance déterminante pour son consentement.

Les adjudicataires feront leur affaire personnelle de l'ensemble des informations reprises au sein de l'acte d'acquisition.

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.

Est également annexé la correspondance reçue de la Commune de LINSELLES le 22 juillet 2025 indiquant que la commune n'est pas concernée par les termites et autres insectes xylophages.

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

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

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

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

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

ETAT CIVIL

[REDACTED]

L'extrait Kbis est annexé au présent cahier des conditions de la vente.

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 a été acquis par [REDACTED] suivant acte reçu par Maître Anne Galland, Notaire à ROUBAIX en date du 24 juillet 2018 dont une expédition a été publiée auprès des services de la publicité foncière de LILLE 3 le 21 août 2018 volume 2018 P n°5936

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 L. 642-18 et suivants et les articles R. 642-22 et suivants du code de commerce.

ARTICLE 2 - ÉTAT DE L'IMMEUBLE

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

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

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

ARTICLE 3 - BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

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

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

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

ARTICLE 4 - PRÉEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILÉS

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

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

ARTICLE 5 - ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

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

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

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

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

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

ARTICLE 6 - SERVITUDES

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

CHAPITRE II : ENCHERES

ARTICLE 7 - RÉCEPTION DES ENCHÈRES

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

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

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

ARTICLE 8 - GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUÉREUR

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

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

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

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

ARTICLE 9 - SURENCHÈRE

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 10 - RÉITÉRATION DES ENCHÈRES

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

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

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

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

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

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

CHAPITRE III : VENTE

ARTICLE 11 - TRANSMISSION DE PROPRIÉTÉ

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

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

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

ARTICLE 12 - VERSEMENT DU PRIX DE LA VENTE FORCÉE

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

L'acquéreur sera redevable d'un intérêt au taux légal à compter de l'adjudication définitive.

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

ARTICLE 13 - PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES ÉMOLUMENTS

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

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

ARTICLE 14 - DROITS DE MUTATION

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

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

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

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

ARTICLE 15 - OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUÉREURS

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

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTERIEURES A 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 pourra procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.

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

ARTICLE 17 - ENTRÉE EN JOUISSANCE

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 18 - CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

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

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

ARTICLE 19 - TITRES DE PROPRIÉTÉ

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

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

ARTICLE 20 - PURGE DES INSCRIPTIONS

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

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

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

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

ARTICLE 21 - ÉLECTION DE DOMICILE

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

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

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

CHAPITRE V : CLAUSES SPECIFIQUES

ARTICLE 22 - IMMEUBLE EN COPROPRIÉTÉ

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

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

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

ARTICLE 23 - IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

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

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

PIECES ANNEXEES AU PRESENT CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE

- Jugement du Tribunal judiciaire de LILLE du 15 mars 2024
- Jugement du Tribunal judiciaire de LILLE du 04 juillet 2025
- Extrait Kbis
- Extrait cadastral modèle 1
- État hors formalité
- Liste succincte du passif au 07 juillet 2025
- Déclaration de créances du LCL
- Évaluation notariée en date du 26 juillet 2024
- Ordonnance en date du 10 novembre 2025
- Etat sur formalité de publication de l'ordonnance ;
- Procès-verbal de description du 1^{er} décembre 2025 ;
- Diagnostics techniques ;
- Acte d'acquisition du 24 juillet 2018 ;
- Certificat d'urbanisme ;
- Lettre de la commune de LINSELLES du 22 juillet 2025 ;
- Plans de situation et de masse ;

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 :

500.000,00 € (CINQ CENT MILLE EUROS)
Sans faculté de baisse

Ainsi fait et rédigé à LA MADELEINE par l'Avocat soussigné, le 26 janvier 2026

François-Xavier WIBAULT
Avocat

