



Affaire : [...]

ès qualité de liquidateur judiciaire de la SCI [...]

FXW/DB

Tribunal Judiciaire de LILLE - Juge de l'Exécution

Procédure de Saisie immobilière - Commune de SANTES (AA n°130 - AA n°185 - AW n°117 - AW n°119)

CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE

AUDIENCE D'ADJUDICATION DU :

**MERCREDI 07 OCTOBRE 2026 A 14 HEURES
(MERCREDI SEPT OCTOBRE DEUX MILLE VINGT SIX A QUATORZE HEURES)**

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

COMMUNE DE SANTES (59211)

Un terrain agricole sis 2 Chemin de Neuville, situé sur les parcelles figurant à la matrice cadastrale de ladite commune sous les relations suivantes :

SECTION	NUMERO	LIEUDIT	CONTENANCE
AA	130	2 CHE DE NEUVILLE	0ha11a96ca
AA	185	2 CHE DE NEUVILLE	0ha91a38ca
AW	117	LES MOTTES DUBRULES	0ha11a22ca
AW	119	LES MOTTES DUBRULES	0ha13a72ca

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 :

La [...]

à *qualité* de Liquidateur Judiciaire
de la SCI [...], société civile immobilière au capital social de [...], immatriculée
au Registre du Commerce et des Sociétés de LILLE METROPOLE sous le n° [...],
ayant son siège social [...], prise en la personne de
son représentant légal, Monsieur [...], agissant poursuites et diligences
en cette qualité audit siège,

Nommé à cette fonction suivant jugement rendu par le Tribunal judiciaire de LILLE en date
du 08 juillet 2024 ordonnant la liquidation judiciaire de la SCI [...],

Ayant pour avocat la **SELAS WIBAULT AVOCATS & ASSOCIES**, représentée par **Maître
François-Xavier WIBAULT**, avocat inscrit au Barreau d'ARRAS, demeurant en cette qualité
en 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, domiciliée en cette qualité au
sein de son cabinet sis 167, Rue Eugène Jacquet à 59700 MARCQ-EN-BARŒUL, où
pourront être notifiés les actes d'opposition à commandement, les offres réelles, et toutes
significations relatives à la saisie dont il s'agit.

À L'ENCONTRE DE :

La SCI [...], société civile immobilière au capital social de [...], immatriculée au
Registre du Commerce et des Sociétés de LILLE METROPOLE sous le n° [...], ayant
son siège social [...], prise en la personne de son
représentant légal, Monsieur [...], agissant poursuites et diligences en
cette qualité audit siège,

Suivant Ordonnance rendue par Madame Le Juge-Commissaire du Tribunal Judiciaire de
LILLE, en date du 27 avril 2026, dont une expédition a été publiée auprès des services de
la publicité foncière de LILLE 3 le 24 juin 2026 volume 2026 S n°73,

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

TITRE 1ER - CONDITIONS PARTICULIERES DE LA VENTE

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

Par jugement du Tribunal judiciaire de céans en date du 7 juillet 2023, une procédure de redressement judiciaire était ouverte au bénéfice de la SCI [...] sur requête de son gérant.

La date de cessation des paiements était fixée provisoirement au 1^{er} janvier 2023.

Par jugement en date du 1^{er} décembre 2023, le Tribunal a autorisé la poursuite de la période d'observation, avec poursuite d'activité, pour une durée de 6 mois.

Par jugement en date du 08 juillet 2024, la juridiction de céans prononçait la conversion de la procédure de redressement judiciaire en liquidation judiciaire.

Il dépend de l'actif de la liquidation judiciaire de la SCI [...] un terrain agricole sis **Commune de SANTES (59211)**, figurant à la matrice cadastrale de ladite commune sous les relations suivantes :

SECTION	NUMERO	LIEUDIT	CONTENANCE
AA	130	2 CHE DE NEUVILLE	0ha11a96ca
AA	185	2 CHE DE NEUVILLE	0ha91a38ca
AW	117	LES MOTTES DUBRULES	0ha11a22ca
AW	119	LES MOTTES DUBRULES	0ha13a72ca

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 par la SCI [...] suivant acte de Maître Sophie CORREAU-BIESBROUCK, Notaire à FOURNES-EN-WEPPES en date du 18 février 2020 dont une expédition a été publiée auprès des services de la publicité foncière de LILLE 3 le 21 février 2020 volume 2020 P n°2553 ;

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

C'est dans ce contexte que la [...] ès qualité a sollicité l'autorisation de Madame le Juge-Commissaire de procéder à la vente forcée de l'immeuble sus désigné, rappelant que sur ce terrain, des serres avaient été construites en vue d'y développer une activité de ferme urbaine en aquaponie et en permaculture.

Que lesdites serres ont été détruites par suite d'une tempête, et que Monsieur [...] a engagé une procédure à l'encontre du fabricant.

Que par ordonnance du 7 avril 2022, le tribunal a fait droit à la demande d'expertise et désigné Mr MEDJKANE en qualité d'expert. Le rapport d'expertise aurait été déposé.

Suivant Ordonnance en date du 27 avril 2026, Madame le Juge-Commissaire a autorisé la [...]

ès qualité, à poursuivre la vente forcée de l'immeuble sus désigné, sur la mise à prix de **15.000,00€ (QUINZE MILLE EUROS) avec faculté de baisse d'un tiers par rapport à la mise à prix initiale en cas de carence d'enchères.**

Ladite Ordonnance a été dûment publiée auprès des services de la publicité foncière de LILLE 3 le 24 juin 2026 volume 2026 S n°73.

DESCRIPTION ET OCCUPATION

Suivant procès-verbal de description établi par la SELARL EXEACTE, Commissaires de Justice associés à WAMBRECHIES, en date du 27 juillet 2026, 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 y mentionner que :

CONDITIONS D'OCCUPATION DU TERRAIN

Il ne semble plus y avoir d'activité sur le terrain qui est en friche.

Le Commissaire de Justice y ajoute les précisions suivantes, qui sont rappelées à titre de simples renseignements :

Sur les parcelles AA N°185 et AW N°119 se trouvent des serres qui semblent abandonnées et qui sont ouvertes à tout vent.

Sur la parcelle cadastrée section AA n°130 se trouvent deux bacs cylindriques.

A l'intérieur des serres, du matériel est laissé à l'abandon et de la végétation a poussé.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de l'ensemble des informations mentionnées au sein du procès-verbal de description, de cette occupation, ainsi que de toute occupation qui se révélerait au jour fixé pour l'entrée en jouissance, 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.

CADASTRE

COMMUNE DE SANTES (59211)

Un terrain agricole sis 2 Chemin de Neuville, situé sur les parcelles figurant à la matrice cadastrale de ladite commune sous les relations suivantes :

SECTION	NUMERO	LIEUDIT	CONTENANCE
AA	130	2 CHE DE NEUVILLE	0ha11a96ca
AA	185	2 CHE DE NEUVILLE	0ha91a38ca
AW	117	LES MOTTES DUBRULES	0ha11a22ca
AW	119	LES MOTTES DUBRULES	0ha13a72ca

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.

Les extraits cadastraux modèle 1 sont annexés au présent cahier des conditions de la vente.

ETAT HYPOTHECAIRE

Un état hypothécaire sur publication de l'ordonnance a été délivré le 25 juin 2026 par les services de la publicité foncière de LILLE 3, 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 12 août 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.

A titre de simples renseignements, il sera précisé que les états hypothécaires précités font état de l'existence d'une servitude comme suit :

N° d'ordre : 12	Date de dépôt : 24/07/2020 Nature de l'acte : SERVITUDE Rédacteur : Maître Sophie CORREAU-BIESBROUCK / FOURNES EN WEPES	Référence d'enlissement : 5914P02 2020P8351	Date de l'acte : 16/07/2020
-----------------	---	---	-----------------------------

Disposition n° 1 de la formalité 5914P02 2020P8351 : Servitude de passage de divers réseaux

Propriétaires					
Numéro	Désignation des personnes			Date de naissance ou N° d'identité	
1	DAUTEUIL			09/02/1976	
2	THERY			19/06/1973	
3	[...]			[...]	

Immeubles					
Propriétaires	Fonds	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
1et2	FS	SANTES	AA 7 à AA 8 AA 131 AA 184		
3	FD	SANTES	AA 130 AA 185 AW 117 AW 119		

FD : Fonds dominant FS : Fonds servant SD : Servitude réciproque

Prix / évaluation : 1.000,00 EUR
Cette formalité est une charge : oui

A titre d'information, il sera également précisé que l'acte d'acquisition en date du 18 février 2020, également joint au présent cahier des conditions de la vente, et dont l'adjudicataire fera son affaire personnelle des informations qu'il contient, mentionne relativement aux servitudes :

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 du **BIEN**, de la loi et de l'urbanisme, il n'en existe pas d'autres que celles relatées ci-après :

Aux termes d'un acte reçu par Maître TELLIEZ, notaire à DOUAI, le 26 avril 2001, ci-après analysé en l'origine de propriété, il a été énoncé ce qui suit, littéralement transcrit :

"Le vendeur déclare que l'immeuble vendu n'est grevé d'aucune autre "servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de "l'urbanisme.

"Cependant, dans un acte sous seing privé en date du 1er septembre 1998, il "a été stipulé ce qui suit, ici littéralement transcrit :

"" Madame Christiane LEFEVRE ainsi que son époux Monsieur Guy "LEFEVRE dont elle déclare se porter fort, prend également l'engagement d'accorder "à titre gratuit jusqu'au 30 juin 1999 à la Société FLORANOR, l'autorisation "d'emprunter le passage assurant la liaison entre les serres et la rue Clémenceau, "situé sur leur propriété ainsi que la jouissance des locaux occupés chez ces derniers, "autres que ceux qu'ils utilisent à titre d'habitation personnelle ou qu'ils louent à des "tiers.

""De même Monsieur et Madame LEFEVRE MOREL consentent gratuitement "et pour une durée illimitée à la Société FLORANOR, une servitude de canalisations "et de compteurs des réseaux de distribution de gaz, d'électricité, d'eau et d'égouts "traversant leur propriété sous réserve de l'installation de compteurs individuels "destinés aux consommations de chaque partie aux frais de la Société FLORANOR."

L'acquéreur aux présentes est subrogé activement et passivement dans les droits du vendeur à l'égard des conditions ci-dessus rapportées et en fera son affaire personnelle, à ses risques et périls et sans recours contre ledit vendeur, en tant qu'elles s'appliquent ou peuvent encore s'appliquer à l'immeuble présentement vendu.

Par ailleurs, aux termes du compromis de vente en date du 13 novembre 2017, il a été prévu la constitution d'une servitude de passage de divers réseaux.

Les parcelles devant constituer le fonds servant ont été vendues par le VENDEUR aux présentes aux termes d'un acte reçu par Maître Nicolas CARRE, Notaire à WAVRIN le 27 mai 2019.

Il a été omis dans cet acte d'indiquer la création de la servitude de passage de divers réseaux au profit des parcelles vendues aux présentes.

Des démarches sont en cours avec les nouveaux propriétaires du fonds servant, mais à ce jour aucune réponse n'a été obtenue.

L'ACQUEREUR déclare en avoir parfaite connaissance, vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre le vendeur ni le notaire soussigné et vouloir régulariser les présentes sans la constitution de cette servitude.

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

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre de la [...]

ès *qualité* 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 délivré par la Commune de SANTES le 25 septembre 2025 (CU n° 059553 25 00068), à titre documentaire, et dégage toute responsabilité sur les servitudes d'urbanisme qui ne seraient pas révélées par ledit certificat.

A titre informatif, l'Avocat poursuivant annexe également au présent cahier des charges et conditions de la vente un plan de situation et un plan de masse des parcelles, et dégage toute responsabilité quant aux éléments qui ne seraient pas révélés par lesdits plans. L'Adjudicataire fera son affaire personnelle des informations qu'ils contiennent.

Est également annexé au présent cahier des conditions de la vente, le courriel reçu de la Mairie de SANTES en date du 13 septembre 2025, dont il ressort que « *l'immeuble n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminé par les termites au sens de l'article L 131-3 du code de la construction et de l'habitation* ».

L'Adjudicataire fera son affaire personnelle de l'ensemble de ces informations.

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

DROIT DE PREEMPTION DE L'ADMINISTRATION

→ DROIT DE PREEMPTION URBAIN

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 SANTES si celle-ci dispose d'un tel droit.

➔ DROIT DE PREEMPTION DE LA SAFER

A titre de simple information, il ressort de l'acte d'acquisition en date du 18 février 2020, également joint au présent cahier des conditions de la vente, et dont l'adjudicataire fera son affaire personnelle des informations qu'il contient, que l'immeuble est situé dans la zone de préemption de la SAFER HAUTS DE FRANCE.

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 SAFER HAUTS DE FRANCE .

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de l'ensemble de ces informations ; de sorte qu'aucun recours ne pourra être exercé à l'encontre de la partie poursuivante, ni à l'encontre de l'Avocat rédacteur du présent cahier des charges et conditions de la vente.

ETAT CIVIL

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

La SCI [...], société civile immobilière au **capital social de [...]**, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LILLE METROPOLE sous le n°[...], ayant son **siège social [...]**, prise en la personne de son représentant légal, **Monsieur [...]**, agissant poursuites et diligences en cette qualité audit siège.

L'extrait Kbis de la **SCI [...]** est annexé au présent cahier des conditions de la vente, ainsi qu'un extrait pappers du registre national des entreprises à jour au 27 juillet 2026.

L'Adjudicataire devra faire son affaire personnelle de l'ensemble de ces informations d'état civil.

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 la **SCI [...]** suivant acte de vente de Maître Sophie CORREAU-BIESBROUCK, Notaire à FOURNES-EN-WEPPES en date du 18 février 2020, dont une expédition a été publiée auprès des services de la publicité foncière de LILLE 3 le 21 février 2020 volume 2020 P n°2553.

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 CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE

- Extrait Kbis
- Rapport en date du 1^{er} juillet 2025
- Jugement de liquidation judiciaire du 08 juillet 2024
- Ordonnance du Juge Commissaire du 27 avril 2026
- Extraits cadastraux modèle 1
- Procès-verbal de description du 27 juillet 2026
- État sur formalité en date du 25 juin 2026
- État hors formalité en date du 12 août 2025
- Certificat d'urbanisme informatif
- Plans de situation et de masse
- Courriel de la Mairie de SANTES du 13 septembre 2025
- Extrait pappers du registre national des entreprises à jour au 27 juillet 2026
- Acte d'acquisition en date du 18 février 2020.

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 :

15.000,00 € (QUINZE MILLE EUROS)

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

Ainsi fait et rédigé à MARCQ-EN-BARŒUL, par l'Avocat soussigné, le 28 juillet 2026.

François-Xavier WIBAULT
Avocat

