WIBAULT AVOCATS
& ASSOCIES

03 20 91 65 79
secretariat@avocats-wibault.fr
avocats-wibault.fr

Affaire : [redacted]
FXW/DB
Tribunal Judiciaire de LILLE- Juge de l'Exécution
Procédure de saisie-immobilière – Commune de ROUBAIX

CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE

AUDIENCE D'ADJUDICATION DU :

MERCREDI 02 DECEMBRE 2026 À 14H00
(MERCREDI DEUX DECEMBRE 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 sis 33 avenue du Peuple Belge, immeuble dit « Halle aux sucres », salle 1.16, l'immeuble dont la désignation suit :

COMMUNE DE ROUBAIX (59100)

Dans un ensemble en copropriété sis, **101-103 et 113 rue Boucher de Perthes**, figurant à la matrice cadastrale de ladite commune sous les relations suivantes :

SECTION	NUMERO	LIEUDIT	CONTENANCE
LM	464	113 RUE BOUCHER DE PERTHES	0ha82a25ca
LM	466	101 RUE BOUCHER DE PERTHES	0ha64a59ca

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

Lot n°239 :

Dans le Bâtiment C, au 1er étage, une surface à aménager en entrepôt et les 72/10000èmes des parties communes générales ;
Et les 153/10000èmes des parties communes au Bâtiment C ;

Lot n°259 :

Dans le Bâtiment C, au 2ème étage, une surface à aménager en entrepôt et les 88/10000èmes des parties communes générales ;
Et les 187/10000èmes des parties communes au Bâtiment C ;

Lot n°260 :

Dans le Bâtiment C, au 2ème étage, une surface à aménager en entrepôt et les 72/10000èmes des parties communes générales ;
Et les 153/10000èmes des parties communes au Bâtiment C ;

Lot n°261 :

Dans le Bâtiment C, au 2ème étage, une surface à aménager en entrepôt et les 72/10000èmes des parties communes générales ;
Et les 153/10000èmes des parties communes au Bâtiment C ;

Lot n°262 :

Dans le Bâtiment C, au 2ème étage, une surface à aménager en entrepôt et les 72/10000èmes des parties communes générales ;
Et les 153/10000èmes des parties communes au Bâtiment C ;

Lot n°263 :

Dans le Bâtiment C, au 2ème étage, une surface à aménager en entrepôt et les 72/10000èmes des parties communes générales ;
Et les 152/10000èmes des parties communes au Bâtiment C ;

Lot n°264 :

Dans le Bâtiment C, au 2ème étage, une surface à aménager en entrepôt et les 72/10000èmes des parties communes générales ;
Et les 152/10000èmes des parties communes au Bâtiment C ;

Étant précisé que la parcelle LM n°464 provient de la division de la parcelle LM n°403 (en LM n°464 à LM n°465) et que la parcelle LM n°466 provient de la division de la parcelle LM n°466 provient de la division de la parcelle LM n°404 en LM n°466 et LM n°467) suivant procès-verbal du cadastre Roubaix DA 3349N LM 403/404 publié le 13/02/2015 volume 2015P n°1619.

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 18 décembre 2014, suivant acte de Maître Monique BRAJOU, Notaire à NEUFCHATEL HARDELOT, publié et enregistré auprès des services de publicité foncière en date du 13 février 2015 volume 2015 P n°1629.

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]

Nommé à cette fonction suivant jugement rendu par le Tribunal judiciaire de LILLE en date du 10 janvier 2025 prononçant la liquidation judiciaire de la [redacted]

Ayant pour Avocat plaidant la **SELAS WIBAULT AVOCATS & ASSOCIES**, 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 pour Avocat postulant **Maître Geneviève FERRETTI,** Avocat au Barreau de LILLE, y demeurant 167, Rue Eugène Jacquet – 59700 MARCQ EN BAROŒUL, 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 08 septembre 2025, publiée auprès des services de la publicité foncière de LILLE le 21 octobre 2025 volume 2025 S n°123 ;

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

TITRE 1ER – CONDITIONS PARTICULIERES DE LA VENTE

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

Par acte en date du 16 décembre 2024, Monsieur le Comptable Public en charge du SIP de ROUBAIX a fait assigner la [redacted] par devant le Tribunal judiciaire de LILLE afin de voir ouvrir à son égard une procédure collective conformément aux dispositions des articles L 631-1 et suivants du Code de commerce.

Par jugement du 10 janvier 2025, le Tribunal judiciaire de LILLE prononçait la liquidation judiciaire de la [redacted] (**Pièce n°1)**

Il dépend notamment de l'actif de la liquidation judiciaire de la [redacted] dans un ensemble en copropriété sis, **Commune de ROUBAIX (59100), 101-103 et 113 rue Boucher de Perthes**, figurant à la matrice cadastrale de ladite commune sous les relations suivantes : **(Pièce n° 2)**

SECTION	NUMERO	LIEUDIT	CONTENANCE
LM	464	113 RUE BOUCHER DE PERTHES	0ha82a25ca
LM	466	101 RUE BOUCHER DE PERTHES	0ha64a59ca

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

Lot n°239 :

Dans le Bâtiment C, au 1er étage, une surface à aménager en entrepôt et les 72/10000èmes des parties communes générales ;
Et les 153/10000èmes des parties communes au Bâtiment C ;

Lot n°259 :

Dans le Bâtiment C, au 2ème étage, une surface à aménager en entrepôt et les 88/10000èmes des parties communes générales ;
Et les 187/10000èmes des parties communes au Bâtiment C ;

Lot n°260 :

Dans le Bâtiment C, au 2ème étage, une surface à aménager en entrepôt et les 72/10000èmes des parties communes générales ;
Et les 153/10000èmes des parties communes au Bâtiment C ;

Lot n°261 :

Dans le Bâtiment C, au 2ème étage, une surface à aménager en entrepôt et les 72/10000èmes des parties communes générales ;
Et les 153/10000èmes des parties communes au Bâtiment C ;

Lot n°262 :

Dans le Bâtiment C, au 2ème étage, une surface à aménager en entrepôt et les 72/10000èmes des parties communes générales ;
Et les 153/10000èmes des parties communes au Bâtiment C ;

Lot n°263 :

Dans le Bâtiment C, au 2ème étage, une surface à aménager en entrepôt et les 72/10000èmes des parties communes générales ;
Et les 152/10000èmes des parties communes au Bâtiment C ;

Lot n°264 :

Dans le Bâtiment C, au 2ème étage, une surface à aménager en entrepôt et les 72/10000èmes des parties communes générales ;
Et les 152/10000èmes des parties communes au Bâtiment C ;

Étant précisé que la parcelle LM n°464 provient de la division de la parcelle LM n°403 (en LM n°464 à LM n°465) et que la parcelle LM n°466 provient de la division de la parcelle LM n°466 provient de la division de la parcelle LM n°404 en LM n°466 et LM n°467) suivant procès-verbal du cadastre Roubaix DA 3349N LM 403/404 publié le 13/02/2015 volume 2015P n°1619.

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 18 décembre 2014, suivant acte de Maître Monique BRAJOU, Notaire à NEUFCHATEL HARDELOT, publié et enregistré auprès des services de publicité foncière en date du 13 février 2015 volume 2015 P n°1629.

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 [redacted] suivant acte reçu par Maître Héloïse BRAJOU, Notaire à SAINT MARTIN BOULOGNE, en date du 09 octobre 2019 dont une expédition a été publiée auprès des services de la publicité foncière de LILLE 3 le 08 novembre 2019 volume 2019 P n°14326.

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

C'est dans ce contexte que suivant requête, 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 08 septembre 2025, Madame le Juge-Commissaire a autorisé la [redacted] à poursuivre la vente forcée de l'immeuble susvisé, sur la mise à prix de 200.000€ avec faculté de baisse du tiers par rapport à la mise à prix initiale en cas de carence d'enchère.

Ladite Ordonnance a été dûment notifiée et publiée auprès des services de la publicité foncière de LILLE le 21 octobre 2025 volume 2025 S n°123.

Les lots susvisés devaient faire l'objet d'une vente forcée à l'audience d'adjudication du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de LILLE du 04 mars 2026.

Cependant, aucun amateur ne s'est présenté de sorte que Monsieur le Juge de l'exécution a constaté la carence d'enchère.

C'est dans ce contexte que suivant nouvelle requête, la [redacted] sollicitait l'autorisation de Madame le Juge-Commissaire de poursuivre la vente forcée, suivant les formes prescrites en matière de saisie-immobilière, des lots susvisés sur une mise à prix plus basse.

Suivant Ordonnance en date du 08 Juin 2026, Madame le Juge-Commissaire a autorisé la [redacted] à poursuivre la vente forcée des lots susvisés, sur la mise à prix de 15.000,00 € (QUINZE MILLE EUROS) sans faculté de baisse.

Ladite Ordonnance a été dûment notifiée et publiée auprès des services de la publicité foncière de LILLE 3 le 31 juillet 2026 volume 2026 S n°90.

DESCRIPTION ET OCCUPATION

Suivant procès-verbal de description établi par la SELARL EXEACTE, Commissaire de Justice en date du 14 octobre 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 :

CONDITIONS D'OCCUPATION

Les lots saisis à usage d'entrepôt (lots 239, 259, 260, 261, 262, 263 et 264) consistent en des locaux situés dans d'anciens bâtiment industriels. Ces locaux ne sont pas cloisonnés et sont libres de tout occupation.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de ces informations 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.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle des informations contenues au sein dudit dossier de diagnostic technique, et 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 conditions de la vente.

CADASTRE

COMMUNE DE ROUBAIX (59100)

Dans un ensemble en copropriété sis, **101-103 et 113 rue Boucher de Perthes**, figurant à la matrice cadastrale de ladite commune sous les relations suivantes :

SECTION	NUMERO	LIEUDIT	CONTENANCE
LM	464	113 RUE BOUCHER DE PERTHES	0ha82a25ca
LM	466	101 RUE BOUCHER DE PERTHES	0ha64a59ca

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

Lot n°239 :

Dans le Bâtiment C, au 1er étage, une surface à aménager en entrepôt et les 72/10000èmes des parties communes générales ;
Et les 153/10000èmes des parties communes au Bâtiment C ;

Lot n°259 :

Dans le Bâtiment C, au 2ème étage, une surface à aménager en entrepôt et les 88/10000èmes des parties communes générales ;
Et les 187/10000èmes des parties communes au Bâtiment C ;

Lot n°260 :

Dans le Bâtiment C, au 2ème étage, une surface à aménager en entrepôt et les 72/10000èmes des parties communes générales ;
Et les 153/10000èmes des parties communes au Bâtiment C ;

Lot n°261 :

Dans le Bâtiment C, au 2ème étage, une surface à aménager en entrepôt et les 72/10000èmes des parties communes générales ;
Et les 153/10000èmes des parties communes au Bâtiment C ;

Lot n°262 :

Dans le Bâtiment C, au 2ème étage, une surface à aménager en entrepôt et les 72/10000èmes des parties communes générales ;
Et les 153/10000èmes des parties communes au Bâtiment C ;

Lot n°263 :

Dans le Bâtiment C, au 2ème étage, une surface à aménager en entrepôt et les 72/10000èmes des parties communes générales ;
Et les 152/10000èmes des parties communes au Bâtiment C ;

Lot n°264 :

Dans le Bâtiment C, au 2ème étage, une surface à aménager en entrepôt et les 72/10000èmes des parties communes générales ;
Et les 152/10000èmes des parties communes au Bâtiment C ;

Étant précisé que la parcelle LM n°464 provient de la division de la parcelle LM n°403 (en LM n°464 à LM n°465) et que la parcelle LM n°466 provient de la division de la parcelle LM n°466 provient de la division de la parcelle LM n°404 en LM n°466 et LM n°467) suivant procès-verbal du cadastre Roubaix DA 3349N LM 403/404 publié le 13/02/2015 volume 2015P n°1619.

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 18 décembre 2014, suivant acte de Maître Monique BRAJOU, Notaire à NEUFCHATEL HARDELOT, publié et enregistré auprès des services de publicité foncière en date du 13 février 2015 volume 2015 P n°1629.

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 03 août 2026 par les services de la publicité foncière de LILLE 3, lequel demeure annexé au présent cahier des conditions de la vente.

Sont également annexés au présent cahier des conditions de la vente deux états hypothécaires hors formalité en date du 03 mars 2025 (demande réelle) et du 11 février 2025 (demande personnelle)

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.

A titre d'informations, il sera précisé que l'acte d'acquisition en date du 09 octobre 2019 annexé au présent cahier des conditions de la vente fait mention des servitudes suivantes :

SERVITUDES

L'ACQUEREUR supporte les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever LE BIEN, sauf à s'en défendre, et profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et périls, et sans recours contre LE VENDEUR.

LE VENDEUR déclare qu'il n'a créé aucune servitude et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune à l'exception de celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, du règlement de copropriété et de ses éventuels modificatifs, de l'urbanisme ou de la loi ou de celles relatées ci-après :

- Suivant acte reçu par DUCHANGE, notaire à Roubaix, le 09 janvier 2018, duquel il résulte ce qui suit ci-après littéralement rapporté et dont l'acquéreur reconnaît avoir pris connaissance.

« Etablissement d'ouvrages d'alimentation en énergie électrique

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

ARTICLE 1 :

Le propriétaire du terrain concède à E.D.F., à titre de servitude, au profit du réseau, pour la durée de la concession de la distribution d'électricité et des renouvellement ultérieurs, les droits suivants :

Occuper, à titre définitif un emplacement de trente-sept mètres carrés (37m² - environ, représenté sur le plan joint en annexe et inclus dans la parcelle figurant au cadastre de la commune de ROUBAIX sous le numéro 403 de la section LM

Sur cette emplacement, a été édifié à charge et aux soins d'E.D.F. un poste de transformation avec ses raccordements et organes annexes, E.D.F pouvant utiliser ledit poste pour la desserte de d'immeubles ou ilôts voisins.

Etablir et maintenir sur la propriété ci-dessus désignée toutes les canalisations électriques moyenne et basse tension nécessaires au raccordement entre le poste de transformation et le réseau.

Permettre en toutes circonstances l'accès au local à ses agents ainsi qu'à leurs véhicules et ceux des entrepreneurs, dûment accrédités par E.D.F. en vue de la construction, l'exploitation, l'entretien et le renouvellement du poste de transformation et des canalisations qui y pénètrent ou en sont issues.

ARTICLE 2

Le propriétaire conserve sur la propriété tous les droits compatibles avec l'exercice des servitude ainsi constituées, s'interdisant de ne rien faire qui puisse porte atteinte à la sécurité de l'installation et notamment d'entreposer des matières inflammables contre le poste de transformation, d'en gêner l'accès ou de procéder à des constructions ou plantations d'arbres sur le passage des canalisations souterraines ou à proximité immédiate.

ARTICLE 3

le propriétaire s'engage à reproduire dans tous les actes de vente ou de location des parcelles en cause, les dispositions faisant l'objet des articles 1 et 2 qui précèdent et à obliger les acquéreurs ou locataires à les respecter afin qu'elles conservent leur plein effet vis-à-vis d'eux. De même, le propriétaire s'engage, en cas de classement dans la voirie publique d'une partie du terrain dudit immeuble, à dénoncer à la Commune les servitudes dont celui-ci est grevé.

ARTICLE 4

Toutes les installations électriques réalisées en application de l'article 1 feront partie intégrante des ouvrages de la concession de distribution d'électricité.

ARTICLE 5

Les droits concédés à l'article 1 le seront à titre gratuit.

Les dégâts qui pourraient être éventuellement causés à la propriété, à l'occasion de la construction et de l'entretien des installations de distribution d'énergie électrique, ouvriront droit à l'indemnité au profit du propriétaire ou des tiers acquéreurs qui lui seront ultérieurement substitués.

Ces dégâts seront évalués à l'amiable. En cas de différend portant sur le montant de l'indemnité, les parties, avant d'engager toute procédure contentieuse auprès de la juridiction compétente, n'ayant pas pour objet des mesures conservatoires, se rapprocheront pour chercher une solution amiable. Dans ce cas, si elles le jugent utile, elles pourront saisir de ce différend un conciliateur désigné d'un commun accord et qui aura pour mission de proposer aux parties des recommandations tendant à l'adoption d'une solution amiable du litige.

Dans le cas où action contentieuse serait engagée, soit au cours de la tentative de conciliation, soit à l'issue de celle-ci, les parties s'engagent à ne pas se prévaloir des propositions réciproques avancées au cours de la conciliation ou des recommandations formulées par le conciliateur.

Les frais de conciliation seront réparties par moitié entre les parties, leur montant sera arrêté par le conciliateur ;

ARTICLE 6

En cas de suppression sans remplacement de l'ouvrage, la parcelle, objet de la présente convention, serait remise gratuitement au propriétaire ou à ses ayants droits ».

Enfin, l'ACQUEREUR déclare avoir connaissance de la servitude de passage de réseaux crée.

- Suivant acte reçu par Maître Monique BRAJOU, notaire à NEUFCHATEL HARDELOT, le 18 décembre 2014, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de LILLE 2, le 13 février 2015, volume 2015 P, numéro 1629 Il a été créé la servitude ci-après littéralement rapportée :

« création de servitude de passage de divers réseaux.

A titre de servitude réelle et perpétuelle, un droit de passage pour divers réseaux, notamment pour accès à l'ensemble des compteurs d'au et d'électricité sur le fonds servant ci-après destiné au profit du fonds dominant également ci-après désigné :

Désignation du fonds servant :
Sur la commune de ROUBAIX (NORD) 113 Rue du Boucher de Perthes
Une partie conciergerie d'un immeuble à usage industriel
Section LM numéro 465 pour une contenance de 48ca
Sur la commune de ROUBAIX (Nord) 101 Rue du Boucher de Perthes
Une partie conciergerie d'un immeuble à usage industriel
Section LM numéro 467 pour une contenance de 90ca
Désignation du fonds dominant :

Sur la commune de ROUBAIX (NORD) 101-103 et 113 Rue du Boucher de Perthes.
Un ensemble immobilier en copropriété
Section LM numéro 464 pour une contenance 82a25ca
Section LM numéro 466 pour une contenance de 64a59ca

Besoin du fonds dominant :
La présente vente est consentie pour les besoins suivants :
Accès à tous les compteurs d'eau
Accès à tous les compteurs électriques.

A titre d'accessoire nécessaire à l'usage de cette servitude de divers réseaux, le propriétaire du fonds dominant bénéficie d'un droit de passage afin d'effectuer ou de faire effectuer tous les ouvrages nécessaires, toutes les vérifications utiles ainsi que tous les travaux d'entretien, de réparation ou de reconstruction de toute ou partie du réseau.

Ce droit de passage pourra être exercé à pied ou avec tout engin nécessaire.

Tout aménagement de cette servitude ne pourra intervenir que d'un commun accord entre les propriétaires des deux fonds concernés.»

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de l'ensemble des informations contenues au sein de l'acte d'acquisition précité, sans qu'aucun recours ne puisse être exercé à l'encontre de la partie poursuivant la vente, ni à l'encontre de l'Avocat rédacteur du présent cahier des conditions de la vente.

DISPOSITIONS D'URBANISME

Les adjudicataires éventuels devront préalablement à l'adjudication se renseigner auprès de toutes Administrations, pour connaitre 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.

L'avocat poursuivant annexe également au présent cahier des conditions de la vente un plan de masse et un plan de situation, et dégage toute responsabilité quant aux éléments qui ne seraient pas révélés par lesdits plans.

Enfin, est également annexé au présent cahier des conditions de la vente, un courriel du Service Urbanisme et Protection du Patrimoine de la Ville de ROUBAIX en date du 25 février 2025, duquel il ressort :

Il n'existe pas à Roubaix :

De zone délimitée de lutte contre les termites (loi du 8 juin 1999) ni d'arrêté relatif à l'obligation de fournir un état parasitaire

De carrière souterraine ou à ciel ouvert

De zone de droit de préemption d'espace naturel sensible

De périmètre de sauvegarde du commerce

De zone nécessitant une protection particulière au titre de l'article L111-52 du code de l'urbanisme (possibilité offerte à la Commune de limiter des divisions foncières par venue ou locations non soumises à permis d'aménager dans certaines zones délimitées par une délibération du Conseil Municipal)

De lotissement de plus de 10 ans dont les règles ont été maintenues

De taxe forfaitaire sur les cessions des terrains nus devenus constructibles (articles 1529 du CGI et 16205 nonies du CGI)

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de l'ensemble de ces informations.

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

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

ETAT CIVIL

[redacted]

L'extrait Kbis de la [redacted] 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 ledit immeuble a été acquis par la [redacted] suivant acte reçu par Maître Héloïse BRAJOU, Notaire à SAINT MARTIN BOULOGNE,

en date du 09 octobre 2019 dont une expédition a été publiée auprès des services de la publicité foncière de LILLE 3 le 08 novembre 2019 volume 2019 P n°14326

L'acte d'acquisition en date du 09 octobre 2019 est annexé au présent cahier des conditions de la vente , l'adjudicataire fera son affaire personnelle de l'ensemble des informations qu'il contient.

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

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 **200,00 €**, 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 revêtue 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 judicaire 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 10.01.2025
- Extrait cadastral modèle 1
- Extrait [redacted]
- Demande de renseignements (réelle) du 03.03.2025
- Demande de renseignements (personnelle) du 11.02.2025
- Acte d'acquisition du 09.10.2019
- Liste succincte du passif au 15.03.2025
- Ordonnance en date du 08 septembre 2025
- Justificatifs de notification de l'ordonnance
- Certificat de non-appel
- Etat sur formalité de publication de l'ordonnance
- Procès-verbal de description du 14 octobre 2025
- Diagnostics techniques
- Certificat d'urbanisme
- Plans de situation et de masse
- Ordonnance du Juge Commissaire du 08 juin 2026
- Justificatifs de notification de l'Ordonnance du 08 juin 2026
- Certificat de Non-Appel (Ordonnance du 08 juin 2026)
- État sur formalité de publication de l'Ordonnance du 08 juin 2026
- Courriel de la Mairie de ROUBAIX du 25 février 2025.

CHAPITRE VI : MISE A PRIX

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

15.000,00 € (QUINZE MILLE EUROS)
Sans faculté de baisse

Ainsi fait et rédigé à MARCQ-EN-BARŒUL, par l'Avocat soussigné, le 22 septembre 2026.

François-Xavier WIBAULT
Avocat

