

Cabinet de Me Patrick DUPONT-THIEFFRY

Avocat au Barreau de LILLE

40 rue du Faubourg de Roubaix à LILLE

Tél. : 03.20.74.01.01

SAISIE-IMMOBILIERE

LILLE, Cité des Postes rue des Postes

2B rue de Cannes

LOOS, Chemin des Postes

(article 1 : lot n°135 – article 2 : lot n° 161)

DATE DE DEPOT DU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE : 18/10/2019

DATE DE L'AUDIENCE D'ORIENTATION : 04/12/2019

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

SAISIE-IMMOBILIERE

Clauses et conditions auxquelles sera adjugée à l'audience des saisies immobilières du Tribunal de Grande Instance de LILLE, au Palais de Justice de ladite ville, sur saisie immobilière, au plus offrant et dernier enchérisseur :

Les biens et droits immobiliers dépendant d'un immeuble sis à LILLE (NORD), Cité des Postes rue des Postes, 2B rue de Cannes, figurant au cadastre section DM n°11 pour 790 m² et DM n°385 pour 270 m², et à LOOS (NORD), Chemin des Postes, figurant au cadastre section AO n°344 pour 6.422 m².

Le tout comprenant quatre bâtiments dénommés A, B, C et D, une voie interne de circulation, des emplacements de stationnement extérieurs, des chemins piétonniers et des espaces verts, consistant en :

ARTICLE 1 :

le lot numéro 135 : un appartement situé à LOOS, 138 chemin des Postes, n°B301, situé au 3ème étage du bâtiment B, à droite de l'escalier b1,
et les 1.418/100.000èmes du bâtiment B et les 409/100.000èmes du sol et des parties communes générales

ARTICLE 2 :

le lot numéro 161 : un appartement situé à LOOS, 138 chemin des Postes, n° B410, situé au 4ème étage du bâtiment B, à gauche de l'ascenseur b,
et les 1.535/100.000èmes du bâtiment B et les 436/100.000èmes du sol et des parties communes générales

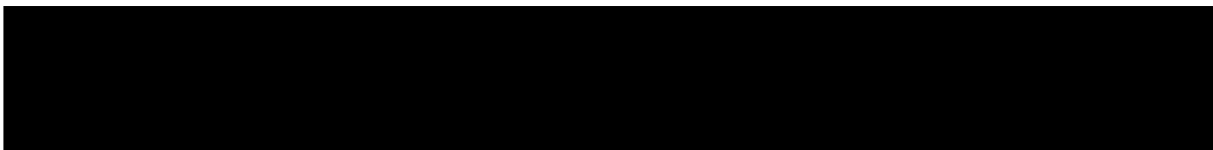
Tels que ces lots sont repris dans l'état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Me VERMUNT, Notaire à LIEVIN, le 15 janvier 2013, dont une expédition a été publiée au SPF de LILLE 1 le 30 janvier 2013 V°2013 P n°1032 et au SPF de LILLE 2 le 30 janvier 2013 V°2013 P n°1399, avec modificatif du 29 mars 2013 publié au SPF de LILLE 1 le 25 avril 2013 V°2013 P n°3365 et au SPF de LILLE 2 le 25 avril 2013 V°2013 P n°4579.

A LA DEMANDE DE :

CREDIT FONCIER DE FRANCE, SA à Directoire et Conseil de Surveillance, dont le siège social est sis 19 rue des Capucines à PARIS (75001), identifiée au RCS de PARIS sous le n° 542 029 848, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège.

Ayant pour Avocat postulant au Barreau de LILLE, Me Patrick DUPONT-THIEFFRY, dont le Cabinet est à LILLE, 40 Rue du Faubourg de Roubaix.

A L'ENCONTRE DE :



ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

En vertu de la copie exécutoire de l'acte de prêt reçu par Me VERMUNT, Notaire associé à LIEVIN en date du 30 janvier 2013,

le CREDIT FONCIER DE FRANCE a fait délivrer un commandement de payer valant saisie immobilière suivant acte de Me CLAVERIE, Huissier de Justice associé à LOURDES en date du 28 juin 2019, pour avoir paiement de la somme de 249 218,35 € due au 30 avril 2019, en principal, frais et intérêts échus, et toutes sommes échues ou à échoir et outre les intérêts et accessoires courus et à courir jusqu'à apurement du compte notamment les intérêts moratoires postérieurs au 30 avril 2019 au taux de 3,70 % l'an sur la somme de 213 452,06 €, et, sous réserves de tous autres dus, droits et actions, notamment des frais des présentes, ceux antérieurs, ceux faits et à faire pour parvenir au règlement ou à la vente.

Ledit commandement a été publié au SPF de LILLE 1, le 19 août 2019 V° 2019 S N° 33 et au SPF de LILLE 2, le 19 août 2019 V° 2019 S N° 49.

En conséquence, il sera procédé à l'audience des ventes immobilières du Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance de LILLE, après l'accomplissement des formalités légales, au jour qui sera fixé par le Juge de l'Exécution en cas de vente forcée, à la vente aux enchères publiques, du bien dont la désignation suit :

DESIGNATION

DEPARTEMENT DU NORD - ARRONDISSEMENT DE LILLE

VILLES de LILLE et de LOOS

Les biens et droits immobiliers dépendant d'un immeuble sis à LILLE (NORD), Cité des Postes rue des Postes, 2B rue de Cannes, figurant au cadastre section DM n°11 pour 790 m² et DM n°385 pour 270 m², et à LOOS (NORD), Chemin des Postes, figurant au cadastre section AO n°344 pour 6.422 m².

Le tout comprenant quatre bâtiments dénommés A, B, C et D, une voie interne de circulation, des emplacements de stationnement extérieurs, des chemins piétonniers et des espaces verts, consistant en :

Il s'agit d'une résidence universitaire récente comprenant des parties communes, entretenues par la société SERSE, dans lesquelles des services sont mis à la disposition des occupants notamment une cafétéria, une salle de sport et une laverie.

ARTICLE 1 :

le lot numéro 135 : un appartement situé à LOOS, 138 chemin des Postes, n°B301, situé au 3ème étage du bâtiment B, à droite de l'escalier b1, se composant comme suit :

séjour/cuisine, salle d'eau/WC, balcon

Et les 1.418/100.000èmes du bâtiment B et les 409/100.000èmes du sol et des parties communes générales

Suivant certificat de surface établi par AXIMO Diagnostics en date du 10 septembre 2019 joint au P.V. de description de Me BIENAIME, la superficie du bien est de 18.44 m².

Il est précisé dans le diagnostic de performance énergétique dressé par le Cabinet AXIMO le 10 septembre 2019 que les consommations énergétiques sont de classe F (427 kWhép/m².an) et que les émissions de gaz à effet de serre sont de classe C (20 kgeqCO2/m².an)

ARTICLE 2 :

le lot numéro 161 : un appartement situé à LOOS, 138 chemin des Postes, n° B410, situé au 4ème étage du bâtiment B, à gauche de l'ascenseur b, se composant comme suit :

entrée, salle d'eau/WC, séjour/cuisine

Et les 1.535/100.000èmes du bâtiment B et les 436/100.000èmes du sol et des parties communes générales

Suivant certificat de surface établi par AXIMO Diagnostics en date du 10 septembre 2019 joint au P.V. de description de Me BIENAIME, la superficie du bien est de 19.89 m².

Il est précisé dans le diagnostic de performance énergétique dressé par le Cabinet AXIMO le 10 septembre 2019 que les consommations énergétiques sont de classe F (342 kWhép/m².an) et que les émissions de gaz à effet de serre sont de classe C (11 kgeqCO2/m².an)

OCCUPATION

Suivant P.V. de description établi par Me BIENAIME, Huissier de Justice associé à LILLE en date du 30 août 2019 :

- le lot n° 135 est loué par un locataire principal, la SAS SERSE, selon bail commercial de 9 ans avec date d'effet au 1^{er} septembre 2014, pour un loyer annuel initial de 3.295 euros hors taxes.

Il est sous-loué par le locataire principal à Mme ROUZIER Marinescence pour un loyer mensuel de 520 €.

- le lot n° 161 est loué par un locataire principal, la SAS SERSE, selon bail commercial de 9 ans avec date d'effet au 1^{er} septembre 2014, pour un loyer annuel initial de 3.275 euros hors taxes.

Il est sous-loué par le locataire principal à Mme DRIENCOURT Emmeline pour un loyer mensuel de 530 €.

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de ces occupations comme 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.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le poursuivant déclare qu'il s'en réfère expressément à l'Article 717 du Code de Procédure Civile suivant lequel l'adjudication ne transmet à l'Adjudicataire d'autres droits à la propriété que ceux appartenant aux saisis.

A titre de simples renseignements, il est indiqué que l'immeuble ci-dessus désigné appartient à [REDACTED] susnommée, pour en avoir fait l'acquisition en l'état futur d'achèvement de la SCI L'ILOT NATURE, dont le siège social est à AMIENS, Résidence le Nouvel Hermitage, 2 rue Leday, suivant acte reçu par Me VERMUNT, Notaire susnommé, en date du 30 janvier 2013, dont une expédition a été publiée au SPF de LILLE 1, le 22 février 2013 V° 2013 P N° 1716, et au SPF de LILLE 2, le 22 février 2013 V° 2013 P N° 2274.

AUDIENCE D'ORIENTATION

L'audience d'orientation aura lieu le **mercredi 4 décembre 2019 à 9h00.**

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

Article R.322-15 :

« A l'audience d'orientation, le juge de l'exécution, après avoir entendu les parties présentes ou représentées, vérifie que les conditions des articles [L. 311-2](#), [L. 311-4](#) et [L. 311-6](#) sont réunies, statue sur les éventuelles contestations et demandes incidentes et détermine les modalités de poursuite de la procédure, en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou en ordonnant la vente forcée. Lorsqu'il autorise la vente amiable, le juge s'assure qu'elle peut être conclue dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la situation du bien, des conditions économiques du marché et des diligences éventuelles du débiteur. »

MISE A PRIX – ADJUDICATION

L'adjudication aura lieu sur la mise à prix de :

ARTICLE 1 : **VINGT SIX MILLE EUROS (26 000,00 €)**

ARTICLE 2 : **VINGT SIX MILLE EUROS (26 000,00 €)**

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

AVIS TRES IMPORTANT

Les renseignements ci-dessus relatifs à l'origine de propriété, la désignation et l'occupation du bien, ne sont donnés par l'avocat soussigné, qu'à titre de simple indication, sans garantie et sans que sa responsabilité ou celle de la partie poursuivante puisse être engagée par quoi que ce soit.

PIECES ANNEXEES

Il est annexé au présent cahier des conditions de vente :

- CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES comportant tous renseignements sur les conditions de la vente judiciaire, les dates et heures de l'audience d'orientation, le montant de la mise à prix fixée par le créancier poursuivant ainsi que la désignation du séquestre du fonds provenant de la vente, consignataire des fonds,
- les états hypothécaires sur publication du commandement afin de saisie immobilière,
- les états hypothécaires hors formalité,
- le décompte de créance,
- le P.V. de constat et de description dressé par Me BIENAIME, Huissier de Justice associé à LILLE,
- les baux commerciaux
- les extraits de la matrice cadastrale des propriétés bâties et non bâties
- les plans
- les certificats de surface
- les diagnostics de performance énergétique établis par le Cabinet AXIMO,
- la copie de l'assignation délivrée à [REDACTED]

CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES
--

Chapitre I^{er} : Dispositions générales

ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE

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

ARTICLE 2 – MODALITÉS DE LA VENTE

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

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

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

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

ARTICLE 3 – ÉTAT DE L'IMMEUBLE

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

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

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

ARTICLE 4 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

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

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur. La preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen.

L'acquéreur sera subrogé aux droits des créanciers pour faire annuler s'il y a lieu les conventions qui auraient pu être conclues en fraude des droits de ceux-ci.

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

ARTICLE 5 – PRÉEMPTION ET DROITS ASSIMILÉS

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

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

ARTICLE 6 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

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

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

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

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit à la partie saisie ou aux créanciers visés à l'article L.331-1 du Code des procédures civiles d'exécution à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

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

ARTICLE 7 – SERVITUDES

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

Chapitre II : Enchères

ARTICLE 8 – RÉCEPTION DES ENCHÈRES

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

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

ARTICLE 9 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUÉREUR

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

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

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

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

ARTICLE 10 – SURENCHÈRE

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 11 – RÉITÉRATION DES ENCHÈRES

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du créancier poursuivant, d'un créancier inscrit ou du débiteur saisi, aux conditions de la première vente forcée.

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

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

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

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

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

Chapitre III : Vente

ARTICLE 12 – TRANSMISSION DE PROPRIÉTÉ

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

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

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

ARTICLE 13 – DÉSIGNATION DU SÉQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'ordre des avocats du barreau de l'avocat postulant pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L.331-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

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

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

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

ARTICLE 14 – VENTE AMIALE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE

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

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

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

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

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

ARTICLE 15 – VENTE FORCÉE

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES ÉMOLUMENTS

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

Il fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de vente avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du juge de l'exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de vente, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

Si la même vente comprend plusieurs lots vendus séparément, les frais taxables de poursuites sont répartis proportionnellement à la mise à prix de chaque lot.

ARTICLE 17 – DROITS DE MUTATION

L'acquéreur sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, et par priorité, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels la vente forcée donnera lieu. Il en fournira justificatif au

greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive.

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

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

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

ARTICLE 18 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUÉREURS

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

Chapitre IV : Dispositions postérieures à la vente

ARTICLE 19 – DÉLIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans le mois de sa remise par le greffe :

- a) de le publier au Service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;
- b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité ;

le tout à ses frais.

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

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

A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par les articles 22 et 34 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 ; ces formalités

effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur par acte d'avocat à avocat, lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification.

ARTICLE 20 – ENTRÉE EN JOUISSANCE

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

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

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

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

ARTICLE 21 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

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

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

ARTICLE 22 – TITRES DE PROPRIÉTÉ

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

Pour les titres antérieurs, le poursuivant n'en ayant aucun en sa possession, l'acquéreur ne pourra pas en exiger, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

En cas de vente amiable sur autorisation judiciaire, le titre de vente consiste dans l'acte notarié et le jugement constatant la réalisation des conditions de la vente passé en force de chose jugée.

ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS

Le séquestre ou la consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège.

L'acquéreur peut demander, avant la procédure de distribution, au juge de l'exécution la radiation des inscriptions grevant l'immeuble.

En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble dont il pourra demander le remboursement dans le cadre de la distribution du prix au titre des dispositions de l'article 2375, 1° du code civil.

ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CRÉANCIER DE PREMIER RANG

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

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

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

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

ARTICLE 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

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

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

ARTICLE 26 – ELECTION DE DOMICILE

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

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

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

Chapitre V : Clauses spécifiques

ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIÉTÉ

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

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

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

ARTICLE 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

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

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

Ainsi fait et dressé par l'AVOCAT poursuivant

A LILLE, le

ANNEE DE MAJ	2018	DEP DIR	59 1	COM	350 LILLE	TRES	057	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ														NUMERO COMMUNAL	*0696								
Propriétaire		PBHGF		LES COPROPRIÉTAIRES																											
PAR LA ST L ILOT NATURE		2 RUE LEDAY		80100 ABBEVILLE																											
PROPRIÉTÉS BÂTIES																															
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS						IDENTIFICATION DU LOCAL						EVALUATION DU LOCAL																			
AN	SEC	N° PLAN	C PART	N° VOIRIE	ADRESSE	N° CODE RIVOLI	BAT	ENT	NIV	N° PORTE	N° INVAR	S TAR	M EVAL	AF	NAT LOC	CAT	RC COM IMPOSABLE	COLLI	NAT EXO	AN RET	AN DEB	FRACTION RC EXO	% EXO	TX OM	COEF	RC TEOM					
REV IMPOSABLE COM					0 EUR	COM	R EXO	0 EUR				R EXO				0 EUR				DEP				R IMP				0 EUR			

PROPRIETES NON BATIES																						
DESIGNATION DES PROPRIETES						EVALUATION															LIVRE FONCIER	
AN	SECTION	N° PLAN	NOIR	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	FF/DF	S TAR	SUF	GR/SS GR	CL	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	Feuille	
14	DM	11		CITE DES POSTES RUE DES POSTES	7094		1350A			S			790		0							
HA A CA		REV IMPOSABLE		0 EUR	COM	R EXO		0 EUR		TAXE AD		R EXO		0 EUR								
CONT		790		R IMP		0 EUR				R IMP		0 EUR		MAJ TC		0 EUR						

Source : Direction Générale des Finances Publiques page : 1

Patrick DUPONT-THIEFFRY
Joséphine DUPONT-WILLOT
AVOCATS
40, rue du Fg de Roubaix - 59000 LILLE
Tél. 03 20 74 01 01 - Fax 03 20 74 84 18
dt@dtw-avocats.fr

103

PROPRIETES NON BATIES																							
DESIGNATION DES PROPRIETES							EVALUATION														LIVRE FONCIER		
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE		CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	FP/DP	S TAR	SUF	GR/SS GR	CL	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLI	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	Feuille	
14	DM	385	2 B	RUE DE CANNES		1259	0010	1	350A		S			270		0							
		R EXO				0 EUR				R EXO				0 EUR									
CONT		HA A CA		REV IMPOSABLE		0 EUR		COM		R IMP		0 EUR		TAXE AD		R IMP		0 EUR		MAJ TC		0 EUR	

Source : Direction Générale des Finances Publiques page : 1

Patrick DUPONT-THIEFFRY
Joséphine DUPONT-WILLOT
AVOCATS
40, rue du Fg de Roubaix - 59000 LILLE
Tél. 03 20 74 01 01 - Fax 03 20 74 84 18
dt@dtw-avocats.fr

104

ANNEE DE MAJ	2018	DEP DIR	59 1	COM	360 LOOS	TRES	013	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										NUMERO COMMUNAL		*00188						
Propriétaire		PBH64P				LES COPROPRIÉTAIRES																				
CHE DES POSTES		59120 LOOS																								
PROPRIÉTÉS BATIES																										
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS							IDENTIFICATION DU LOCAL							EVALUATION DU LOCAL												
AN	SEC	N° PLAN	C PART	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT	ENT	NIV	N° PORTE	N° INVAR	S TAR	M EVAL	AF	NAT LOC	CAT	RC COM IMPOSABLE	COLL	NAT EXO	AN RET	AN DEB	FRACTION RC EXO	% EXO	TX OM	COEF	RC TEOM
					R EXO	0 EUR										R EXO	0 EUR									
REV IMPOSABLE COM					0 EUR	COM						DEP														
					R IMP	0 EUR										R IMP	0 EUR									

PROPRIETES NON BATIES																						
DESIGNATION DES PROPRIETES										EVALUATION												LIVRE FONCIER
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE		CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	FP/DP	S TAR	SUF	GR/SS GR	CL	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	Feuille
14	AO	344	174	CHE DES POSTES		1080	0058	1	360A		S			64 22		0						
R EXO										R EXO										0 EUR		
HA A CA										TAXE AD										0 EUR		
64 22																						
REV IMPOSABLE										R IMP										0 EUR		
0 EUR										R IMP										0 EUR		
COM										MAJ TC										0 EUR		
R IMP																						

Source : Direction Générale des Finances Publiques page : 1

Patrick DUPONT-THIEFFRY
Joséphine DUPONT-WILLOT

AVOCATS

40, rue du Fg de Roubaix - 59000 LILLE
 Tél. 03 20 74 01 01 - Fax 03 20 74 84 18
 dt@dtw-avocats.fr

105

Département :
NORD

Commune :
LOOS

Section : AO
Feuille : 000 AO 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 14/04/2017
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC50
©2016 Ministère de l'Économie et des
Finances

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Patrick DUPONT - THIEFFRY
Joséphine DUPONT - WILLOT
AVOCATS
40, rue du Fg de Roubaix-59000 LILLE
Tél. 03 20 74 01 01-Fax: 03 20 74 84 18
patrick.dupont-thieffry@laposte.net

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
LILLE 2
CENTRE FINANCES PUBLIQUES 22
RUE LAVOISIER 59466
59466 LOMME CEDEX
tél. 03 20 30 49 54 -fax
cdif.lille-2@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Département :
NORD

Commune :
LILLE

Section : DM
Feuille : 000 DM 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 14/04/2017
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC50
©2016 Ministère de l'Économie et des
Finances

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

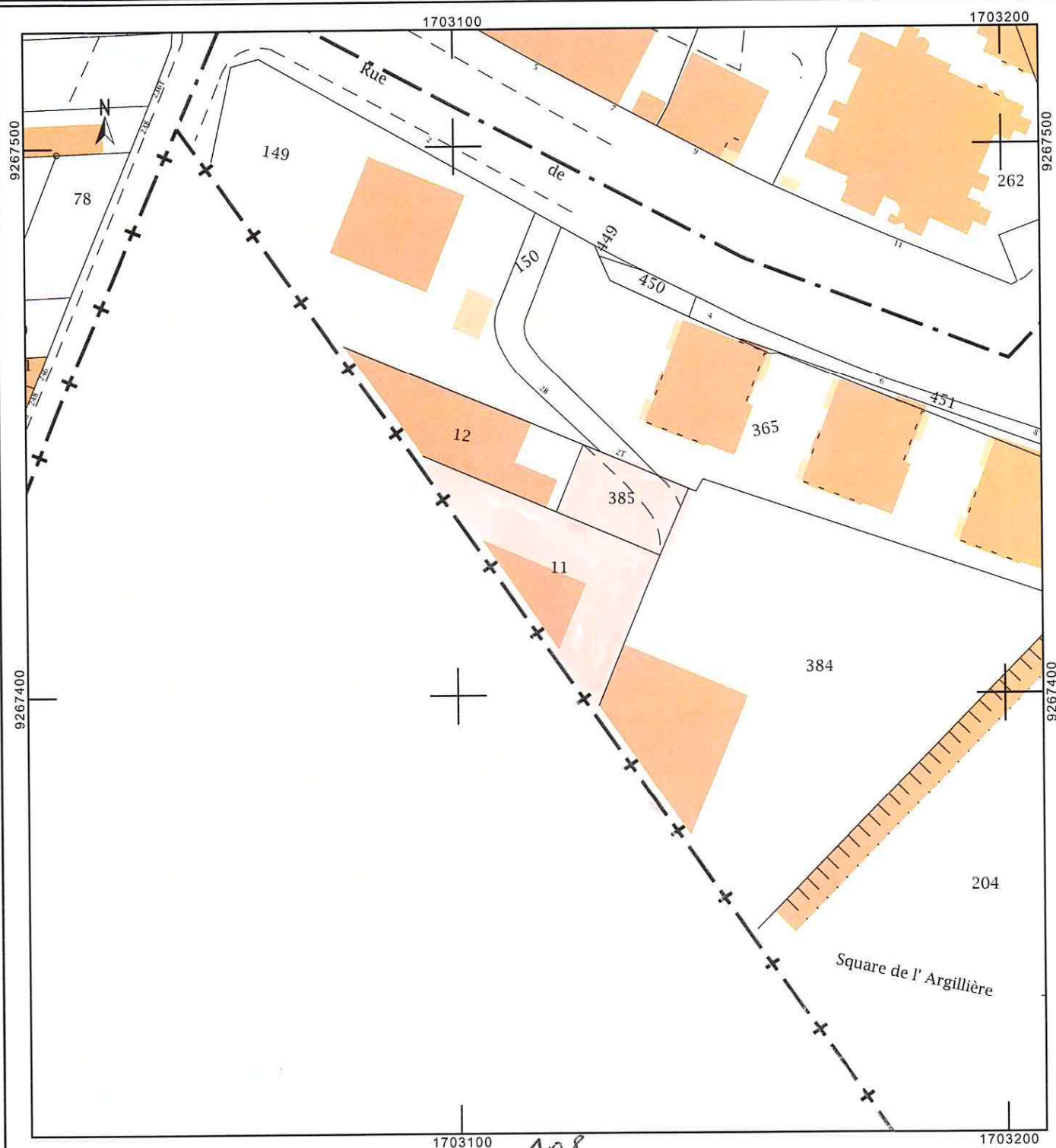
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Patrick DUPONT - THIEFFRY
Joséphine DUPONT - WILLOT
AVOCATS
40, rue du Fg de Roubaix-59000 LILLE
Tél. 03 20 74 01 01-Fax: 03 20 74 84 18
patrick.dupont-thieffry@laposte.net

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
LILLE I
CITE ADMINISTRATIVE RUE GUSTAVE
DELORY 3EME ETAGE 59018
59018 LILLE Cedex
tél. 03-20-95-65-53 -fax 03-20-95-65-57
cdif.lille-1@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



CERTIFICAT DE SURFACE D'UN BIEN IMMOBILIER

A DESIGNATION DU BATIMENT

Nature du bâtiment :	Appartement	Adresse :	138 chemin des Postes 59120 LOOS
Nombre de Pièces :		Porte :	B301
Etage :	3ème	Propriété de:	5105
Numéro de lot :	135		138 chemin des Postes
Référence Cadastre :	Section DM n°11 et 385 et section AO n°344		59120 LOOS
		Mission effectuée le :	30/08/2019
		Date de l'ordre de mission :	30/07/2019
		N° Dossier :	5105 5105 30.08.19 C

Le Technicien déclare que la superficie du bien ci-dessus désigné, est égale à :

Total : 18,44 m²

(Dix-huit mètres carrés quarante-quatre)

Commentaires : Néant

B DETAIL DES SURFACES PAR LOCAL

Pièce ou Local	Etage	Surface
Séjour/Cuisine	3ème	14,76 m²
Salle d'eau/WC	3ème	3,68 m²
Total		18,44 m²

Annexes & Dépendances	Etage	Surface
Balcon	3ème	1,73 m²
Total		1,73 m²

La présente mission rend compte de l'état des superficies des lots désignés à la date de leur visite. Elle n'est valable que tant que la structure et la disposition des pièces ne sont pas transformées par des travaux. La vérification de la conformité au titre de propriété et au règlement de copropriété n'entre pas dans le cadre de la mission et n'a pas été opérée par le technicien. Le présent certificat vaut uniquement pour le calcul de la surface totale. Le détail des surfaces ne vous est communiqué par AXIMO Diagnostics qu'à titre indicatif.

Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité, et avec l'accord écrit de son signataire.

à LILLE, le 10/09/2019

Le Technicien :

Victor DESBUISSON

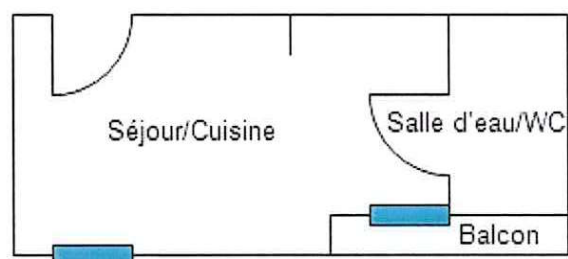
Nom du responsable :

DESBUISSON Jacques


AXIMO DIAGNOSTICS
 237, rue Nationale 59600 Lille
 RCS Lille 491 206 751

DOCUMENTS ANNEXES

Croquis



CERTIFICAT DE SURFACE HABITABLE D'UN BIEN IMMOBILIER

A DESIGNATION DU BATIMENT

Nature du bâtiment :	Appartement	Adresse :	138 chemin des Postes 59120 LOOS
Nombre de Pièces :		Porte :	B410
Etage :	4ème	Propriété de:	5105
Numéro de lot :	161		138 chemin des Postes
Référence Cadastre :	Section DM n°11 et 385 et section		59120 LOOS
AO n°344		Mission effectuée le :	30/08/2019
		Date de l'ordre de mission :	30/07/2019
		N° Dossier :	5105 5106 30.08.19 C

Le Technicien déclare que la superficie du bien ci-dessus désigné, est égale à :

Total : 19,89 m²

(Dix-neuf mètres carrés quatre-vingt-neuf)

Commentaires : Néant

B DETAIL DES SURFACES PAR LOCAL

Pièce ou Local	Etage	Surface	Commentaire
Entrée	4ème	4,27 m²	Y compris placard
Salle d'eau/WC	4ème	3,98 m²	
Séjour/Cuisine	4ème	11,64 m²	
Total		19,89 m²	

La présente mission rend compte de l'état des superficies des lots désignés à la date de leur visite. Elle n'est valable que tant que la structure et la disposition des pièces ne sont pas transformées par des travaux. La vérification de la conformité au titre de propriété et au règlement de copropriété n'entre pas dans le cadre de la mission et n'a pas été opérée par le technicien. Le présent certificat vaut uniquement pour le calcul de la surface totale. Le détail des surfaces ne vous est communiqué par AXIMO Diagnostics qu'à titre indicatif.

Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité, et avec l'accord écrit de son signataire.

à LILLE, le 10/09/2019

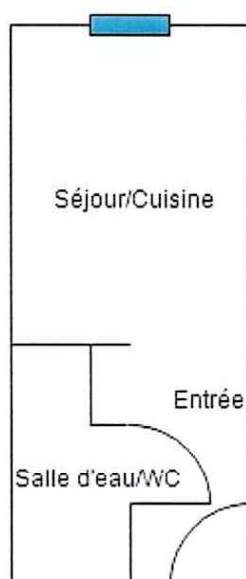
Le Technicien :
Victor DESBUISSON

Nom du responsable :
DESBUISSON Jacques


AXIMO DIAGNOSTICS
237, rue Nationale 59800 Lille
RCS Lille 491 206 751

DOCUMENTS ANNEXES

Croquis



DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE – Logement (6.1)

Décret n° 2006-1114 du 5 septembre 2006, Décret n° 2006-1147 du 14 septembre 2006, Arrêté du 8 février 2012 modifiant l'arrêté du 15 septembre 2006, Arrêté du 27 janvier 2012 modifiant l'arrêté du 15 septembre 2006, Arrêté du 17 octobre 2012, Arrêté du 24 décembre 2012

A INFORMATIONS GENERALES

Date du rapport : 10/09/2019
N° de rapport : 5105 5105 30.08.19
Valable jusqu'au : 09/09/2029
Type de bâtiment : Immeuble Collectif
Nature : Appartement
Année de construction : 2014
Surface habitable : 18 m²

Diagnosticteur : DESBUISSON Victor
Signature :

AXIMO DIAGNOSTICS
237, rue Nationale 59800 Lille
RCS Lille 491 206 751

Adresse : 138 chemin des Postes 59120 LOOS INSEE
: 59360
Etage : 3ème
N° de Lot : 135

Référence ADEME : 1759V1007500T

Propriétaire :
Nom : 5105
Adresse : 138 chemin des Postes
59120 LOOS

Propriétaire des installations communes (s'il y a lieu) :
Nom :
Adresse :

B CONSOMMATIONS ANNUELLES PAR ENERGIE

Obtenues par la méthode 3CL - DPE, version 1.3, estimé à l'immeuble / au logement*, prix moyen des énergies indexés au 15/08/2015

	Consommation en énergie finale (détail par énergie et par usage en kWh _{ef})	Consommation en énergie primaire (détail par usage en kWh _{ep})	Frais annuels d'énergie (TTC)
Chauffage	Electrique 1 773	4 575	245,00 €
Eau chaude sanitaire	Electrique 1 284	3 314	141,00 €
Refroidissement			
Consommations d'énergie pour les usages recensés	3 057	7 889	478,00 € ⁽¹⁾

⁽¹⁾ coût éventuel des abonnements inclus

Consommations énergétiques (en énergie primaire) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement		Emissions de gaz à effet de serre (GES) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement	
Consommation conventionnelle : 427 kWh _{EP} /m².an		Estimation des émissions : 20 kg _{eqCO2} /m².an	
Sur la base d'estimation à l'immeuble / au logement*			
Logement économe Logement énergivore	Logement Logement	Faible émission de GES Forte émission de GES	Logement Logement

* rayer la mention inutile

5105 5105 30.08.19 DP

1/10

AXIMO Diagnostics
237, rue Nationale - 59800 Lille

Téléphone : 03 20 40 01 40
Télécopie : 03 20 99 06 32
Mobile : 06 32 92 03 02

Sarl au capital de 12 000 €
RCS Lille 491 206 751 00019

TVA FR 484 912 067 51
Responsabilité Professionnelle Axe
Mail : j.desbuisson@wanadoo.fr

C DESCRIPTIF DU LOT À LA VENTE ET DE SES EQUIPEMENTS

C.1 DESCRIPTIF DU LOGEMENT

TYPE(S) DE MUR(S)

Intitulé	Type	Surface (m²)	Donne sur	Epaisseur (cm)	Isolation
Mur Pc	Cloison en plaques de plâtre	2	Circulation	Inconnue	Période d'isolation : à partir de 2006
Mur Ouest	Inconnu	13,39	Extérieur	Inconnue	Période d'isolation : à partir de 2006 (répartie)
Mur Cage d'escalier	Béton banché	6,88	Circulation	20	Intérieure
Mur Sud	Inconnu	5,15	Extérieur	Inconnue	Période d'isolation : à partir de 2006 (répartie)

TYPE(S) DE TOITURE(S) - AUCUNE TOITURE DEPERDITIVE -

TYPE(S) DE PLANCHER(S) BAS - AUCUN PLANCHER BAS DEPERDITIF-

TYPE(S) DE MENUISERIE(S)

Intitulé	Type	Surface (m²)	Donne sur	Présence de fermeture	Remplissage en argon ou krypton
Porte 1	Bois Opaque pleine	2	Circulation - Circulations communes sans ouverture directe sur l'extérieur		
Fenêtre 1	Portes-fenêtres battantes sans soubassement, Menuiserie PVC - double vitrage vertical (e = 16 mm)	3,36	Extérieur	Oui	Non

C.2 DESCRIPTIF DU SYSTÈME DE CHAUFFAGE ET DE REFOROIDISSEMENT

TYPE(S) DE SYSTEME(S) DE CHAUFFAGE

Type de système	Type d'énergie	Puissance nominale	Rendement	Veilleuse	Date de Fabrication	Rapport d'inspection	Individuel / Collectif
Radiateur électrique NFC	Electrique		96,03%	Non	2014	Non requis	Individuel

5105 5105 30.08.19 DP

2/10

Types d'émetteurs liés aux systèmes de chauffage

Radiateur électrique NFC (surface chauffée : 18,44 m²)

TYPE(S) DE SYSTEME(S) DE REFROIDISSEMENT - AUCUN -

C.3 DESCRIPTIF DU SYSTÈME D'EAU CHAUDE SANITAIRE

TYPE(S) DE SYSTEME(S) D'EAU CHAUDE SANITAIRE

Type de système	Type d'énergie	Puissance nominale	Rendement	Veilleuse	Date de Fabrication	Rapport d'inspection	Individuel / Collectif
Chauffe-eau vertical	Electrique		26,79%	Non	2014	Non requis	Collectif

C.4 DESCRIPTIF DU SYSTÈME DE VENTILATION

TYPE DE SYSTEME DE VENTILATION

Type de système	Menuiseries sans joint	Cheminée sans trappe
Ventilation mécanique à extraction et entrées d'air hygroréglable	Non	Non

C.5 DESCRIPTIF DES EQUIPEMENTS UTILISANT DES ENERGIES RENOUVELABLES

Type d'installation	Production d'énergie (kWh _{EP} /m².an)
Installation solaire d'ECS complémentaire de moins de 5 ans sur Chauffe-eau vertical	27,07
Quantité d'énergie d'origine renouvelable apportée au bâtiment :	27,07

D NOTICE D'INFORMATION

Pourquoi un diagnostic

- Pour informer le futur locataire ou acheteur ;
- Pour comparer différents logements entre eux ;
- Pour inciter à effectuer des travaux d'économie d'énergie et contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Consommation conventionnelle

Ces consommations sont dites conventionnelles car calculées pour des conditions d'usage fixées (on considère que les occupants les utilisent suivant des conditions standard), et pour des conditions climatiques moyennes du lieu. Il peut donc apparaître des divergences importantes entre les factures d'énergie que vous payez et la consommation conventionnelle pour plusieurs raisons : suivant la rigueur de l'hiver ou le comportement réellement constaté des occupants, qui peuvent s'écarter fortement de celui choisi dans les conditions standard.

Conditions standard

Les conditions standard portent sur le mode de chauffage (températures de chauffe respectives de jour et de nuit, périodes de vacance du logement), le nombre d'occupants et leur consommation d'eau chaude, la rigueur du climat local (température de l'air et de l'eau potable à l'extérieur, durée et intensité de l'ensoleillement). Ces conditions standard servent d'hypothèses de base aux méthodes de calcul. Certains de ces paramètres font l'objet de conventions unifiées entre les méthodes de calcul.

Constitution des étiquettes

La consommation conventionnelle indiquée sur l'étiquette énergie est obtenue en déduisant de la consommation d'énergie calculée, la consommation d'énergie issue éventuellement d'installations solaires thermiques ou pour le solaire photovoltaïque, la partie d'énergie photovoltaïque utilisée dans la partie privative du lot.

Énergie finale et énergie primaire

L'énergie finale est l'énergie que vous utilisez chez vous (gaz, électricité, fioul domestique, bois, etc.). Pour que vous disposiez de ces énergies, il aura fallu les extraire, les distribuer, les stocker, les produire, et donc dépenser plus d'énergie que celle que vous utilisez en bout de course.

L'énergie primaire est le total de toutes ces énergies consommées.

Usages recensés

Dans les cas où une méthode de calcul est utilisée, elle ne relève pas l'ensemble des consommations d'énergie, mais seulement celles nécessaires pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement du logement.

Certaines consommations comme l'éclairage, la cuisson ou l'électroménager ne sont pas comptabilisées dans les étiquettes énergie et climat des bâtiments.

Variations des conventions de calcul et des prix de l'énergie

Le calcul des consommations et des frais d'énergie fait intervenir des valeurs qui varient sensiblement dans le temps. La mention « prix de l'énergie en date du... » indique la date de l'arrêté en vigueur au moment de l'établissement du diagnostic.

Elle reflète les prix moyens des énergies que l'Observatoire de l'Énergie constate au niveau national.

Énergies renouvelables

Elles figurent sur cette page de manière séparée. Seules sont estimées les quantités d'énergie renouvelable produite par les équipements installés à demeure.

Conseils pour un bon usage

En complément de l'amélioration de son logement (voir page suivante), il existe une multitude de mesures non coûteuses ou très peu coûteuses permettant d'économiser de l'énergie et de réduire les émissions de gaz à effet de serre. Ces mesures concernent le chauffage, l'eau chaude sanitaire et le confort d'été.

Chauffage

- Réglez et programmez : La régulation vise à maintenir la température à une valeur constante, réglez le thermostat à 19 °C ; quant à la programmation, elle permet de faire varier cette température de consigne en fonction des besoins et de l'occupation du logement. On recommande ainsi de couper le chauffage durant l'inoccupation des pièces ou lorsque les besoins de confort sont limités. Toutefois, pour assurer une remontée rapide en température, on dispose d'un contrôle de la température réduite que l'on règle généralement à quelques 3 à 4 degrés inférieurs à la température de confort pour les absences courtes. Lorsque l'absence est prolongée, on conseille une température "hors gel" fixée aux environs de 8°C. Le programmeur assure automatiquement cette tâche.
- Réduisez le chauffage d'un degré, vous économiserez de 5 à 10 % d'énergie.
- Éteignez le chauffage quand les fenêtres sont ouvertes.
- Fermez les volets et/ou tirez les rideaux dans chaque pièce pendant la nuit.
- Ne placez pas de meubles devant les émetteurs de chaleur (radiateurs, convecteurs,...), cela nuit à la bonne diffusion de la chaleur.

Eau chaude sanitaire

- Arrêtez le chauffe-eau pendant les périodes d'inoccupation (départs en congés,...) pour limiter les pertes inutiles.
- Préférez les mitigeurs thermostatiques aux mélanges.

Aération

Si votre logement fonctionne en ventilation naturelle :

- Une bonne aération permet de renouveler l'air intérieur et d'éviter la dégradation du bâti par l'humidité.
- Il est conseillé d'aérer quotidiennement le logement en ouvrant les fenêtres en grand sur une courte durée et nettoyez régulièrement les grilles d'entrée d'air et les bouches d'extraction s'il y a lieu.
- Ne bouchez pas les entrées d'air, sinon vous pourriez mettre votre santé en danger. Si elles vous gênent, faites appel à un professionnel.

Si votre logement fonctionne avec une ventilation mécanique contrôlée :

- Aérez périodiquement le logement.

Confort d'été

- Utilisez les stores et les volets pour limiter les apports solaires dans la maison le jour.
- Ouvrez les fenêtres en créant un courant d'air, la nuit pour rafraîchir.

Autres usages

Eclairage :

- Optez pour des lampes basse consommation (fluocompactes ou fluorescentes).
- Évitez les lampes qui consomment beaucoup trop d'énergie, comme les lampes à incandescence ou les lampes halogènes.
- Nettoyez les lampes et les luminaires (abat-jour, vasques...) ; poussiéreux, ils peuvent perdre jusqu'à 40 % de leur efficacité lumineuse.

Bureautique / audiovisuel :

- Éteignez ou débranchez les appareils ne fonctionnant que quelques heures par jour (téléviseurs, magnétoscopes,...). En mode veille, ils consomment inutilement et augmentent votre facture d'électricité.

Électroménager (cuisson, réfrigération,...) :

- Optez pour les appareils de classe A ou supérieure (A+, A++,...).

E RECOMMANDATIONS D'AMELIORATION ENERGETIQUE

Sont présentées dans le tableau suivant quelques mesures visant à réduire vos consommations d'énergie. Les consommations, économies, efforts et retours sur investissement proposés ici sont donnés à titre indicatif et séparément les uns des autres.

Certains coûts d'investissement additionnels éventuels (travaux de finition, etc.) ne sont pas pris en compte. Ces valeurs devront impérativement être complétées avant réalisation des travaux par des devis d'entreprises. Enfin, il est à noter que certaines aides fiscales peuvent minimiser les coûts moyens annoncés (subventions, crédit d'impôt, etc.). La TVA est comptée au taux en vigueur

Projet	Mesures d'amélioration	Nouvelle conso. conventionnelle en kWhEP/m².an	Effort investissement	Économies	Rapidité du retour sur investissement	Crédit d'impôt
Simulation 1	Maintenir et entretenir les volets existants. Un volet c'est moins de consommations de chauffage en hiver, plus de confort en été et plus de sécurité.	427				
Simulation 1	Il faut fermer les volets en hiver la nuit afin de limiter les déperditions de chaleur et en été la journée afin de limiter les apports solaires.	427				

Légende		
Économies	Effort d'investissement	Rapidité du retour sur investissement
☆ moins de 100 € TTC/an ☆☆ de 100 à 200 € TTC/an ☆☆☆ de 200 à 300 € TTC/an ☆☆☆+ plus de 300 € TTC/an	€ : moins de 200 € TTC €€ : de 200 à 1000 € TTC €€€ : de 1000 à 5000 € TTC €€€€ : plus de 5000 € TTC	●●●● : moins de 5ans ●●●●● : de 5 à 10 ans ●●●●●● : de 10 à 15 ans ●●●●●●● : plus de 15 ans

Commentaires :

La production d'Ecs collective est assurée par un système de type Heliopac, associant une pompe à chaleur à des panneaux solaires.

Ce type d'équipement n'est pas prévu dans le cadre du Dpe 2012

Les travaux sont à réaliser par un professionnel qualifié.

Pour aller plus loin, il existe des points info-énergie : http://www.ademe.fr/particuliers/PIE/liste_eie.asp

Vous pouvez peut-être bénéficier d'un crédit d'impôt pour réduire le prix d'achat des fournitures, pensez-y ! www.impots.gouv.fr

Pour plus d'informations : www.ademe.fr ou www.logement.gouv.fr

F CACHET DU DIAGNOSTIQUEUR

Signature 

Etablissement du rapport :
Fait à LILLE le 10/09/2019
Cabinet : AXIMO Diagnostics
Régistration de la compagnie d'assurance : AXA France IARD
RCS Lille 491 206 751 00019
N° de certificat de qualification : CPDI 2557 Version 005 Date d'obtention : 28/06/2018
Date de validité : 31/08/2019

Date de visite : 30/08/2019
Nom du responsable : DESBUISSON Jacques
Le présent rapport est établi par DESBUISSON Victor dont les compétences sont certifiées par : ICERT
Parc Edonia - Bât. G
rue de la Terre Victoria 35760 SAINT-GRÉGOIRE
N° de certificat de qualification : CPDI 2557 Version 005 Date d'obtention : 28/06/2018
Version du logiciel utilisé : AnalysImmo DPE-3CL2012 version 2.1.1

5105 5105 30.08.19 DP

6/10

Référence du logiciel validé : Analysimmo DPE 3CL-2012	Référence du DPE :
---	--------------------

Diagnostic de performance énergétique fiche technique

Cette page recense les caractéristiques techniques du bien diagnostiqué renseignées par le diagnostiqueur dans la méthode de calcul pour en évaluer la consommation énergétique.
En cas de problème, contacter la personne ayant réalisé ce document ou l'organisme certificateur qui l'a certifiée (diagnostiqueurs.application.developpement-durable.gouv.fr).

Catégorie	Donnée d'entrée	Valeur renseignée
Généralités	Département	59 - Nord
	Altitude	40 m
	Type de bâtiment	Immeuble collectif
	Année de construction	2014
	Surface habitable	18,44 m²
	Nombre de niveaux	1
	Hauteur moyenne sous plafond	2,5 m
	Nombre de logements du bâtiment	1
Enveloppe	Caractéristiques des murs	Mur Pc : Cloison en plaques de plâtre, Epaisseur (cm) : pas de valeur, Surface (m²) : 2, U (W/m²K) : 0,36, Donne sur : Circulation, Coefficient de réduction des déperditions : 0,8, Année de travaux d'isolation : à partir de 2006 Mur Ouest : Inconnu, Epaisseur (cm) : pas de valeur, Surface (m²) : 13,39, U (W/m²K) : 0,36, Donne sur : Extérieur, Coefficient de réduction des déperditions : 1, Isolation thermique répartie, Année de travaux d'isolation : à partir de 2006 Mur Cage d'escalier : Béton banché, Epaisseur (cm) : 20, Surface (m²) : 6,88, U (W/m²K) : 2, Donne sur : Circulation, Coefficient de réduction des déperditions : 0,65, Isolation thermique par l'intérieur Mur Sud : Inconnu, Epaisseur (cm) : pas de valeur, Surface (m²) : 5,15, U (W/m²K) : 0,36, Donne sur : Extérieur, Coefficient de réduction des déperditions : 1, Isolation thermique répartie, Année de travaux d'isolation : à partir de 2006
	Caractéristiques des planchers	
	Caractéristiques des plafonds	
	Caractéristiques des baies	Fenêtre 1 : U (W/m²K) = 2,2, Surface (m²) : 1,68, Nombre : 2, Donne sur : Extérieur, Coefficient de réduction des déperditions : 1, Orientation : Ouest, Inclinaison : Verticale angle par rapport à l'horizontale $\geq 75^\circ$, Type de vitrage : Double vitrage vertical, épaisseur de lame : 16 mm, Type de menuiserie : Menuiserie PVC, Au nu intérieur, Largeur approximative des dormant : 10 cm, Sans retour d'isolant autour des menuiseries, Type de paroi vitrée : Portes-fenêtres battantes sans soubassement, Type de fermeture : Volet roulant PVC (épaisseur tablier ≤ 12 mm), ,
	Caractéristiques des portes	Porte 1 : U (W/m²K) = 3,5, Surface (m²) : 2, Donne sur : Circulation, Coefficient de réduction des déperditions : 0,8, Type de porte : Opaque pleine, Type de menuiserie : Bois, Au nu intérieur, Largeur approximative des dormant : 5 cm
	Caractéristiques des ponts	Total des liaisons Plancher bas - Mur : 0 m

5105 5105 30.08.19 DP

7/10

	thermiques	Total des liaisons Plancher intermédiaire - Mur : 26,22 m Total des liaisons Plancher haut lourd - Mur en matériau lourd : 0 m Total des liaisons Refend - Mur : 12,5 m Total des liaisons Menuiseries - Mur : 16,6 m
Systèmes	Caractéristiques de la ventilation	Ventilation mécanique à extraction et entrées d'air hygroréglable
	Caractéristiques du chauffage	Radiateur électrique NFC : Type de production : individuel, Type d'énergie : Electrique, Type de combustible : Electricité, Date de fabrication : 06/07/2014 Type d'installation : Installation de chauffage sans solaire, Chauffage principal Emetteur(s) associé(s) : Radiateur électrique NFC, Surface chauffée : 18,44 m², Réseau de distribution : Pas de réseau de distribution, Intermittence : Chauffage divisé, Avec régulation pièce par pièce, équipement d'intermittence : Par pièce avec minimum de température
	Caractéristiques de la production d'eau chaude sanitaire	Chauffe-eau vertical : Type de production : collectif avec comptage individuel, Type d'énergie : Electrique, Type de combustible : Electricité, Date de fabrication : 06/07/2014, Présence d'un ballon d'accumulation de 300 litres de volume de stockage, Production hors volume habitable, Pièces alimentées non contiguës, installation collective, Réseau collectif isolé, Installation solaire de moins de 5 ans complémentaire La production d'Ecs collective est assurée par un système de type Heliopac, associant une pompe à chaleur à des panneaux solaires. Ce type d'équipement n'est pas prévu dans la cadre du Dpe 2012
	Caractéristiques de la climatisation	

Explication des écarts possibles entre les consommations issues de la simulation conventionnelle et celles issues des consommations réelles :

Tableau récapitulatif de la méthode à utiliser pour la réalisation du DPE :

	Bâtiment à usage principal d'habitation						Bâtiment ou partie de bâtiment à usage principal autre que d'habitation
	DPE pour un immeuble ou une maison individuelle		Appartement avec système collectif de chauffage ou de production d'ECS sans comptage individuel quand un DPE a déjà été réalisé à l'immeuble	DPE non réalisé à l'immeuble			
				Appartement avec systèmes individuels de chauffage ou de production d'ECS ou collectifs et équipés de comptages individuels			
Bâtiment construit avant 1948	Bâtiment construit après 1948		Bâtiment construit avant 1948	Bâtiment construit après 1948	Appartement avec système collectif de chauffage ou de production d'ECS sans comptage individuel		
Calcul conventionnel		X	A partir du DPE à l'immeuble		X		
Utilisation des factures	X			X		X	X

Pour plus d'informations :

www.developpement-durable.gouv.fr, rubrique performance énergétique

www.ademe.fr

CERTIFICAT DE QUALIFICATION

Certificat de compétences Diagnostic Immobilier

N° CPDI2557 Version 005



Je soussigné, Philippe TROYAUX, Directeur Général d'I.Cert, atteste que :

Monsieur DESBUISSON Victor

Est certifié(e) selon le référentiel I.Cert dénommé CPE DI DR 01, dispositif de certification de personnes réalisant des diagnostics immobiliers pour les missions suivantes :

Amiante sans mention	Amiante Sans Mention* Date d'effet : 17/01/2018 - Date d'expiration : 16/01/2023
DPE individuel	Diagnostic de performance énergétique sans mention : DPE individuel Date d'effet : 28/06/2018 - Date d'expiration : 27/06/2023
Electricité	Etat de l'installation intérieure électrique Date d'effet : 27/12/2013 - Date d'expiration : 26/12/2018
Electricité	Etat de l'installation intérieure électrique Date d'effet : 27/12/2018 - Date d'expiration : 26/12/2023
Gaz	Etat de l'installation intérieure gaz Date d'effet : 19/12/2017 - Date d'expiration : 18/12/2022

En foi de quoi ce certificat est délivré, pour valoir et servir ce que de droit.
Edité à Saint-Grégoire, le 05/12/2018.

* Missions de repérage des matériaux et produits de la liste A et des matériaux et produits de la liste B et évaluations périodiques de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A dans les bâtiments autres que ceux relevant de la mention
* Missions de repérage des matériaux et produits de la liste A et des matériaux et produits de la liste B et évaluations périodiques de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A dans les immeubles de grande hauteur, dans des établissements recevant du public répondant aux catégories 1 à 4, dans des immeubles de travail rassemblant plus de 300 personnes ou dans des bâtiments industriels, Missions de repérage des matériaux et produits de la liste C, les éléments visuels à l'issue des travaux de retrait ou de confinement, Arrêté du 21 novembre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs des contacts de repérage d'isolation au plomb, des diagnostics du repérage d'isolation par le plomb des peintures ou des contacts après travaux en présence de plomb et les critères d'accréditation des organismes de certification - Arrêté du 22 juillet 2016 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs de repérages, d'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant du liant, et d'examen visuel après travaux dans les immeubles bâtis et les critères d'accréditation des organismes de certification - Arrêté du 30 octobre 2008 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment et les critères d'accréditation des organismes de certification - Arrêté du 18 octobre 2008 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant le diagnostic de performance énergétique ou l'attestation de prise en compte de la réglementation thermique et les critères d'accréditation des organismes de certification - Arrêté du 8 avril 2007 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure de gaz et les critères d'accréditation des organismes de certification - Arrêté du 8 juillet 2008 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité et les critères d'accréditation des organismes de certification.



Certification de personnes
Diagnostic Immobilier
Portée disponible sur www.icert.fr

Parc d'Affaires, Espace Performance - Bât K - 35760 Saint-Grégoire



CPE DI FR 11 rev13

SERSE

Société d'Exploitation des Résidences Services pour Etudiants

BAIL COMMERCIAL

EN APPLICATION ARTICLES L.145-1 à L.145-60 DU NOUVEAU CODE DU COMMERCE

DE BIENS IMMOBILIERS MEUBLES

DANS UNE RESIDENCE AVEC SERVICES

RESIDENCE ETUDIANTE – LILLE - LOOS

ENTRE LES SOUSSIGNES

Madame Stephanie, 1 rue de la

demeurant 12 rue de la

Ci-après dénommé « Le BAILLEUR »

D'UNE PART

ET

La Société SERSE SAS, société par actions simplifiée au capital social de 200.000 euros, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Roubaix Tourcoing sous le numéro B 410 634 620, ayant son siège social à WASQUEHAL (59447) – 6 rue Konrad Adenauer – Zac du Grand Cottignies

Représentée par son Président, Monsieur Etienne DEQUIREZ, dûment habilité aux fins des présentes

Ci-après dénommée « Le PRENEUR »

D'AUTRE PART

Lesquels sont convenus d'un bail commercial pour les locaux dont la désignation suit.

ARTICLE 1 – BAIL

Par les présentes, le BAILLEUR donne à bail à loyer, à titre commercial, conformément aux articles L.145-1 à L.145-60 du Nouveau Code du Commerce et aux articles non abrogés du décret du 30 septembre 1953, au PRENEUR qui l'accepte sous les clauses et conditions tant générales que particulières ci-après fixées, les locaux d'habitation équipés et meublés ci-après désignés, faisant partie de la résidence :

Lot copropriété n°135 situé au 3 étage.

Numéro du logement : B301

Il est précisé, à toutes fins utiles, que les immeubles dont dépendent les locaux faisant l'objet du présent contrat sont en cours de construction.

Le PRENEUR déclare, du fait de la transmission des pièces essentielles, à savoir le règlement de copropriété, le descriptif des parties communes et privatives, les plans, avoir une connaissance suffisante de la désignation et de la consistance des locaux, ainsi que de la nature des biens mobiliers qui les garnissent.

Les parties affirment et déclarent leur intention expresse de soumettre la présente location au statut des baux commerciaux, tel qu'il résulte du décret du 30 septembre 1953 modifié et des textes subséquents tel que codifiés sous les articles L.145-1 du Code de Commerce et ce même si toutes les conditions d'application de ce statut ne sont pas remplies ou ne le sont que pour partie, en sorte qu'il y aura extension conventionnelle du champ d'application dudit statut.

Le BAILLEUR déclare avoir parfaite conscience de l'importance capitale que revêt pour le PRENEUR la jouissance de la totalité des biens, lesquels sont destinés à être exploités directement ou indirectement par ce dernier pour l'exercice d'activités indispensables à l'exploitation locative de la Résidence auprès d'une clientèle non sédentaire lui appartenant, que ces activités présentent ou non un caractère commercial.

A ce titre, le BAILLEUR consent expressément à reconnaître l'indivisibilité des Locaux dans l'intégralité de leur consistance, savoir, tant dans ses parties privatives que dans l'accès et la jouissance exclusive des parties communes qu'ils confèrent au profit du PRENEUR.

Les parties décident expressément, à titre de condition essentielle et déterminante à la conclusion des présentes et en tant que besoin de se soumettre conventionnellement, pendant toute la durée du présent bail et de ses renouvellements successifs, au statut des baux commerciaux régi par les articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce et textes subséquents, dans leur rédaction actuelle.

Le PRENEUR bénéficie donc, en tout état de cause, pendant toute la durée du présent bail et de ses renouvellements successifs, après leur expiration, de la protection instituée par ce statut, et ce, pour la totalité des Locaux, aussi bien dans les parties privatives que dans les droits de jouissance exclusifs des parties communes, et pour la totalité des activités qui y seront exercées, ce alors même que toutes les conditions légales d'application à ce statut ne seraient pas réunies, ce dont le BAILLEUR ne pourra en aucun cas se prévaloir, notamment en ce qui concerne celles qui suivent :

- Que le PRENEUR n'occupe, n'exploite ou ne jouit pas lui-même de tout ou partie des Locaux ;
- Que le PRENEUR n'exerce pas d'activité commerciale ou n'exploite pas un véritable fonds de commerce au sens du Code de Commerce dans tout ou partie des biens loués et/ou si ceux-ci constituent seulement l'objet de l'activité du PRENEUR mais non le lieu où il exploite son fonds de commerce ;
- Que les Locaux ne sont pas immatriculés au RCS du ressort dont ils dépendent ;
- Que partie des Locaux serait susceptible d'être considéré comme accessoire, que la privation éventuelle de tout ou partie desdits biens ne serait pas de nature à compromettre l'exploitation du PRENEUR, et/ou ;

- Que tout ou partie des Locaux seraient affectés à des activités dont la clientèle ne serait pas propre au PRENEUR.

En conséquence, il est expressément convenu qu'en cas de refus de renouvellement par le BAILLEUR sur tout ou partie des Locaux, aussi bien dans les parties privatives que dans les droits de jouissance exclusifs des parties communes, l'indemnité d'éviction à percevoir par le PRENEUR sera égale à l'intégralité des préjudices de toute nature à lui causés directement ou indirectement par ce refus et englobera notamment la valeur de l'ensemble du ou des fonds de commerce et/ou des activités exploités dans la Résidence dont dépend les Locaux y compris ceux qui seraient exploités par des ayants droit du PRENEUR (sous-locataire, mandataires etc.).

ARTICLE 2 – DUREE DU BAIL

Le présent bail est consenti pour une durée ferme de neuf (9) années, avec une prise d'effet au 1^{er} Septembre 2014 si la régularisation de la vente par acte authentique intervient avant cette date, pour se terminer le 31 août 2023, sauf l'effet du droit au renouvellement au profit du PRENEUR résultant du statut des baux commerciaux.

Cette durée initiale est ferme : le PRENEUR renonce à la faculté de résiliation triennale prévue par l'article 3-1 du décret du 30 septembre 1953, et le BAILLEUR renonce à la faculté de reprise prévue par les articles 10,13 et 15 dudit décret.

La partie qui voudra mettre fin au bail devra donner congé à l'autre par acte extra judiciaire dans les formes légales.

ARTICLE 3 – PRISE D'EFFET

La prise d'effet du bail interviendra au lendemain de la date d'achèvement de la résidence, parties communes comprises, et ce au plus tôt le 31 août 2014.

Au cas où les logements ou les parties communes ne seraient pas utilisables à la date mentionnée ci-dessus, le bail prendrait effet seulement 30 jours après la date de livraison effective du bien objet du bail et des parties communes.

Conditions de livraison : Les parties conviennent que les biens loués seront livrés lorsque auront été exécutés les ouvrages et auront été installés les éléments d'équipement prévus aux plans et descriptif technique susvisés et ci-annexés ;

Les défauts de conformité qui n'auront pas un caractère substantiel et les malfaçons qui ne rendront pas les ouvrages ou éléments ci-dessus visés impropres à leur utilisation ne pourront faire obstacle à cette livraison. Il en sera de même des aménagements et équipements extérieurs : revêtement des voies, aménagement des trottoirs et pose des bordures, plantations, etc.

Mandat : Le Bailleur donne expressément mandat au Preneur qui accepte, à l'effet de constater l'achèvement et prendre livraison du Bien dans le cadre de la Vente en l'état futur d'achèvement dudit Bien,

Dans le cas où la régularisation de la vente par acte authentique interviendrait postérieurement à la date d'achèvement de l'immeuble, parties communes comprises, et postérieurement à la date du 1^{er} Septembre 2014, la date de prise d'effet du bail serait fixée au lendemain du jour de la signature de l'acte authentique et de remise des clés au PRENEUR ; celui-ci sera redevable des loyers le lendemain de la signature de l'acte authentique.

ARTICLE 4 - DESTINATION

Le PRENEUR ne pourra exercer, dans les biens et droits immobiliers faisant l'objet du présent contrat, qu'une activité d'exploitation à caractère para-hôtelier d'une résidence meublée avec services, consistant en la sous-location meublée des logements situés dans ledit immeuble, pour des périodes de temps déterminées, avec la fourniture de différents services ou prestations, à sa clientèle, tels que :

- le nettoyage des locaux,
- la distribution de petits déjeuners,
- la fourniture de linge de maison,
- l'accueil- réception -gardiennage.

Le PRENEUR s'engage auprès du BAILLEUR à offrir aux clients de la résidence, en plus de l'hébergement au moins trois des quatre prestations précitées, dans les conditions prévues par l'article 261 D-4-b du Code Général des Impôts et par l'instruction DGI 3-A-2-03 du 30 avril 2003 permettant l'assujettissement des loyers du présent bail à la TVA.

Le BAILLEUR renonce expressément au bénéfice de la franchise en base prévue à l'article 293 B du Code Général des Impôts.

Il s'engage, à cet effet, à exercer cette option lors de la souscription de la déclaration d'existence prévue à l'article 286.1 du Code Général des Impôts, ainsi que par l'envoi d'une lettre recommandée à la Recette des Impôts dont il dépend, étant précisé qu'il devra, par ailleurs, assumer toutes les obligations relatives aux assujettis à la TVA, et plus particulièrement à la souscription de la déclaration d'existence précitée.

Le PRENEUR fait son affaire personnelle, à ses frais et risques, de l'obtention de toute autorisation, de la réalisation de tout travaux et équipement, du paiement de tout impôt, taxe, redevance et droit quelconques afférents à l'activité ci-avant définie et à l'occupation des lieux loués.

ARTICLE 5 – CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté aux conditions suivantes :

Le PRENEUR s'oblige :

5.1. à prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouvent le jour de l'entrée en jouissance, telle que résultant des dispositions ci-avant relatives aux conditions de la livraison

5.2. à entretenir les logements et le mobilier les garnissant en bon état de réparations locatives ou d'entretien pendant la durée du bail. Toutefois, les grosses réparations et dépenses suivantes seront à la charge exclusive du BAILLEUR, sauf l'effet de la prise en charge de la garantie décennale :

- réparation des murs, ravalement, entretien et peintures des façades
- reprises du bardage et isolant
- réparation des charpentes, couvertures et étanchéités
- interventions généralisées sur les menuiseries extérieures
- réfection des halls, montées et coursives d'escaliers
- remplacement des organes de chauffage, sanitaire, robinetterie, production d'eau chaude, implantés dans les locaux communs
- remplacement des clôtures
- réfection des sols des parties communes et de tous les éléments communs

5.3. à souffrir sans indemnité toutes les grosses réparations ou autres qui deviendraient utiles ou nécessaires, alors même que la durée des travaux excéderait quarante jours. Toutefois le BAILLEUR s'interdit d'entreprendre celle-ci pendant la période de pleine saison.

5.4. à supporter, en ce qui concerne les parties communes, à travers les millièmes de charges attachés aux lots loués, les charges locatives récupérables usuelles de la copropriété visées aux décrets N°87-712 et N°87-713 du 26 août 1987. Le BAILLEUR conservera à sa charge les dépenses de copropriété usuelles non récupérables

(et notamment honoraires et frais postaux de syndic et assurance de l'immeuble) ainsi que les dépenses de remise en état des logements et notamment celles concernant le réfrigérateur, les radiateurs et le chauffe-eau.

5.5. rendre les lieux loués, à la sortie, en bon état de maintenance et de réparation locative : il sera dressé un état des lieux contradictoire, tant mobilier qu'immobilier, entre les parties, à la fin du contrat.

5.6. obliger ses sous-locataires au respect du règlement de copropriété de l'immeuble et de son règlement intérieur, et plus généralement au respect des obligations auxquelles il est lui-même tenu.

5.7. acquitter les impôts et taxes dont les locataires sont ordinairement tenus, y compris la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, ainsi que les impôts et taxes afférents à l'activité exercée dans les lieux loués ou frappant lesdits lieux et dont les propriétaires pourraient être responsables pour lui à un titre quelconque.

5.8. à entretenir le mobilier mis à sa disposition, tel que spécifié dans l'état du mobilier annexé à l'acte authentique.

5.9. à assurer le renouvellement de cet équipement mobilier lorsque cela sera nécessaire, étant néanmoins précisé que la charge financière de ce renouvellement incombera au BAILLEUR, qui demeurera propriétaire desdits équipements. Le PRENEUR devra préalablement à tout renouvellement, en informer le BAILLEUR et lui communiquer le devis correspondant au coût du ou des éléments à remplacer.

5.10. à contracter auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurance notoirement solvables, une ou plusieurs polices garantissant les risques d'incendie, d'explosion, de vols et de dégâts des eaux, couvrant les biens mobiliers et les éléments d'équipements dissociables garnissant les lieux loués, les risques locatifs, les recours des voisins et des tiers ainsi que la perte des loyers.

5.11. à garantir les risques de responsabilité civile et tous risques spéciaux inhérents à son activité professionnelle et à son occupation des lieux. Le PRENEUR se réserve la faculté de souscrire toute assurance de responsabilité professionnelle.

5.12. à justifier de ces assurances et de l'acquit des primes à toute réquisition du BAILLEUR.

5.13. Le PRENEUR souscrira et acquittera directement toute consommation pouvant résulter d'abonnements individuels de manière que le BAILLEUR ne soit jamais recherché ni inquiété à ce sujet.

5.14. Le PRENEUR s'oblige à respecter toute législation et réglementation. Notamment, il devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police, réglementation sanitaire, voirie, salubrité, hygiène et autres dont les locataires sont tenus, de manière que le BAILLEUR ne puisse être recherché ni inquiété à ce sujet.

5.15. Travaux du bailleur – Visite des lieux :

1° Le PRENEUR souffrira, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, interruption ou diminution de loyer, que le BAILLEUR ou le syndicat des copropriétaires fasse dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent, tous travaux qui sembleraient utiles, quelqu'en soient l'importance et la durée quant bien même celle-ci excéderait quarante jours. Toutefois le BAILLEUR s'interdit d'entreprendre celle-ci pendant la période de pleine saison. Notamment, le PRENEUR souffrira les travaux de ravalement, à l'occasion desquels ses enseignes pourront être déplacées à ses frais.

2° Le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR, et toute personne qu'il aurait mandatée à cet effet, visiter les lieux loués pour constater leur état toutes les fois que cela paraîtra utile. Le BAILLEUR devra, en dehors des cas d'urgence, prévenir le PRENEUR au moins 24 heures à l'avance.

En cas de vente des locaux, ou dans les six mois précédant l'expiration du bail, le PRENEUR devra laisser visiter les lieux loués par toutes personnes munies d'une autorisation du BAILLEUR. Ces visites ne pourront avoir lieu que les jours ouvrables et seulement entre 9 h et 20 heures.

De son côté le BAILLEUR :

5.16. conservera à sa charge les réparations constituant des frais non récupérables au sens des décrets N°87-712 et N°87-713 du 26 août 1987 et notamment les dépenses de remise en état des logements vétustes et de remplacement du mobilier vétuste.

5. 17. conservera à sa charge les impôts et taxes des propriétaires loueurs.

5.18. autorise le PRENEUR à installer toute enseigne extérieure indiquant son activité, à la condition expresse d'obtenir les autorisations administratives et de copropriété. Cette installation sera, bien entendu, réalisée aux frais du PRENEUR et entretenue en parfait état. Le cas échéant : ce droit cessera dans l'hypothèse où le PRENEUR n'exploiterait plus la résidence pour quelque cause que ce soit. Le BAILLEUR et ses ayants droit ou ayant cause n'auront aucun droit quelconque sur le maintien de cette enseigne ou sur la marque ainsi apposée. Le BAILLEUR ne pourra solliciter aucune indemnité au titre de l'apposition de l'enseigne, ou de la reproduction des clichés de l'immeuble dans les diverses publicités que fera le PRENEUR, quel qu'en soit le support.

5.19. conservera à sa charge les dépenses de copropriété usuelles non récupérables (et notamment honoraires et frais postaux de syndic et assurance de l'immeuble) ainsi que les dépenses de remise en état des logements et notamment celles concernant le réfrigérateur, les radiateurs et le chauffe-eau.

5.20. s'interdit formellement d'exploiter, directement ou indirectement, dans un ou plusieurs lots de la copropriété dont dépend le lot objet du présent bail, ou de louer ce lot, pour y exploiter un commerce similaire à celui du PRENEUR ou susceptible de le concurrencer, à peine de tous dommages et intérêts envers le PRENEUR et sans préjudice du droit qu'aurait ce dernier de faire fermer l'établissement concurrent.

5.21. autorise le PRENEUR à utiliser les lieux loués dans le cadre de l'exercice de son commerce, tel que défini ci avant, et à céder son bail après en avoir informé le BAILLEUR, et à charge cependant de rester garant jusqu'à la fin du bail et de répondre solidairement avec son cessionnaire, du paiement du loyer, de ses charges, et de toutes ses conditions.

Tous ceux qui seront devenus successivement cessionnaires du bail, demeureront tenus envers le BAILLEUR, solidairement entre eux et avec le PRENEUR, au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail pendant toute la durée de celui-ci et de ses éventuels renouvellements, alors même qu'ils auraient eux-mêmes cédés leurs droits et ne seraient plus dans les lieux.

5.22. La sous-location, partielle ou totale, est interdite.

Toutefois, le PRENEUR est de plein droit autorisé à consentir toutes sous-locations directement liées aux besoins de son activité d'exploitant d'une résidence meublée avec services, et conformes à la destination de l'immeuble. Ces sous-locations ne pourront être consenties que pour des périodes de temps déterminées n'excédant pas la durée du présent bail.

Dans cette hypothèse, et par dérogation à l'article L 145-31 du code de commerce, le BAILLEUR déclare expressément exonérer le PRENEUR de l'obligation de l'informer par acte extrajudiciaire ou lettre recommandée, de son intention de sous-louer le Bien. Le BAILLEUR renonce également à la faculté qu'il a de concourir à l'acte.

5.23. autorise irrévocablement le PRENEUR et en tant que de besoin le subroge formellement dans ses droits et obligations relativement à la mise en jeu, contre le vendeur constructeur, de toutes les garanties de vente et de construction telles que les garanties biennales et décennales auxquelles ce dernier est tenu, et à mettre en jeu également l'assurance "dommage ouvrage". Dans ce cas, les indemnités versées seront encaissées par le PRENEUR qui aura la charge de faire exécuter les travaux. Lesdits travaux seront décidés soit en accord avec le BAILLEUR s'ils concernent les parties privatives, soit par l'assemblée générale des copropriétaires s'ils concernent les parties communes, le BAILLEUR pouvant en l'espèce donner des instructions de vote impératives à son mandataire ainsi qu'il est exposé à l'article 8. Le BAILLEUR aura la possibilité de se faire assister par le PRENEUR lors de la livraison des locaux.

ARTICLE 6 - LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel **Trois Mille Deux Cent Quatre Vingt Quinze Euros (3295 euros)**, hors taxes, T.V.A. en sus, payable par trimestre civil échu.

Il est convenu entre les parties qu'une franchise de loyer de 2 mois est consentie au preneur. Le premier loyer ne sera donc exigible que 2 mois après la date de prise d'effet du bail, soit au plus tôt le premier novembre 2014.

99

6 58
ED

Le loyer sera révisé de plein droit le 1er octobre de chaque année, à hauteur de 85 % de la variation de l'indice de révision des loyers (IRL) publié par l'INSEE.

L'indice de base ayant servi à la fixation du présent loyer étant le dernier publié à la date de livraison, (non connu à ce jour), l'indice à utiliser pour la prochaine révision sera celui du même trimestre de l'année suivante.

Si l'indice de révision n'était pas publié à la date où celle-ci doit avoir lieu, la révision automatique interviendrait cependant, à titre provisionnel, calculée sur le dernier indice publié et pour être rétroactivement ajustée lors de la publication de l'indice attendu.

En cas de cessation de la publication ou de disparition de l'indice choisi avant l'expiration du bail, les parties conviennent d'appliquer l'indice substitué en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire. A défaut d'indice de substitution ou de coefficient de raccordement nécessaire, l'indice de remplacement sera déterminé d'un commun accord ou, à défaut d'accord, par un expert désigné par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance à la requête de la partie la plus diligente. La décision de l'expert sera définitive et sans recours et ses honoraires seront à la charge du PRENEUR.

Le BAILLEUR et le PRENEUR entendent soumettre le loyer du présent bail au régime de la TVA, par dérogation aux articles 293 B et suivants du Code Général des Impôts.

Le BAILLEUR, conformément à l'article 293 F de ce même Code, déclare expressément opter pour l'assujettissement à la TVA et renonce à la franchise de base.

Les taux de T.V.A., actuellement en vigueur, sont les suivants :

- 5,50 % pour le montant du loyer des logements,
- 19,60 % pour le montant du loyer des parkings.

ARTICLE 7 – DISPOSITIONS DIVERSES

Dans le cas où la non sous-location du bien résulterait exclusivement du fait ou d'une faute du BAILLEUR, ou de l'apparition de désordres de nature décennale, ou enfin de la survenance de circonstances exceptionnelles et graves (telles qu'incendie de l'immeuble, etc..) affectant le bien et ne permettant pas une occupation effective et normale, après la date de livraison, le loyer défini à l'article 6 ne sera pas payé jusqu'à l'expiration du mois au cours duquel le trouble de jouissance aura pris fin.

La cessation de paiement du loyer ne s'appliquera pas si la survenance de l'un quelconque des événements ci-dessus visé, cause de la non sous-location, est imputable au PRENEUR.

ARTICLE 8 – ASSEMBLEES DE COPROPRIETAIRES

Comme condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle il n'aurait pas été accepté, le BAILLEUR donne mandat irrévocable au PRENEUR de le représenter aux assemblées de copropriétaires. A cet effet, le BAILLEUR devra, lors de chaque convocation aux assemblées, donner un pouvoir spécial au représentant que le PRENEUR lui indiquera, avec mandat de prendre part aux délibérations en ses lieu et place, dans l'intérêt commun du mandant et du mandataire, afin de conserver à l'immeuble sa destination.

Le mandataire devra rendre compte de l'exécution de son mandat à première réquisition du mandant qui ne pourra révoquer son mandat qu'en cas de faute dans l'exercice de sa mission de mandataire.

S'agissant des décisions afférentes à des dépenses mises à la charge du BAILLEUR par le présent bail, le BAILLEUR pourra donner des instructions de vote impératives à son mandataire.

ARTICLE 9 - INFORMATIONS DU BAILLEUR SUR LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Aux termes des dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'Environnement, le PRENEUR à bail de biens immobiliers situés dans les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, est informé par le BAILLEUR de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.

L'état des risques naturels et technologiques a été établi, conformément à l'article L. 125-5 du Code de l'environnement et porté à la connaissance du BAILLEUR.

Cet état de ce jour est demeuré ci-annexé.

Les PARTIES se déclarent informées que cet état des risques a été établi au vu de la consultation de la Préfecture du Nord.

Elles reconnaissent avoir été averties par le rédacteur des présentes du caractère non exhaustif des informations recueillies ainsi que de l'absence d'indications sur la date de mise à jour de celles-ci.

Il en ressort :

- que les communes de LILLE et LOOS sont situées dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles concernant les risques suivants :

A définir

Le PRENEUR déclare vouloir faire son affaire personnelle de l'obtention d'éventuels renseignements complémentaires.

Les biens objet du présent bail sont par conséquent soumis aux dispositions réglementaires résultant des plans de prévention des risques naturels et technologiques précités ou zone de sismicité qui leur sont applicables.

Le PRENEUR reconnaît avoir été informé par le BAILLEUR de la situation des biens objet du présent bail au regard des risques naturels et technologiques ainsi que des conséquences qui en découlent.

Une copie de l'état des risques naturels et technologiques accompagnée de sa documentation est demeurée ci-annexée aux présentes.

Le BAILLEUR déclare en outre que :

- depuis qu'il est propriétaire des biens objets du présent bail, ces derniers n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou L 128-2 du Code des Assurances,

- il n'a pas été informé en application des dispositions de l'article L 125-5 du Code précité d'un tel sinistre ayant affecté lesdits biens.

ARTICLE 10 - REVENTE

En cas de revente de son bien pendant l'exécution du présent bail, le BAILLEUR s'engage à transférer sur son acquéreur les droits et obligations résultant du présent contrat. Dans le cadre d'une succession les ayants droits s'engagent à honorer les droits et obligations résultant du contrat.

ARTICLE 11 – CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'en cas de non exécution par le PRENEUR de l'un quelconque de ses engagements, et notamment en cas de non paiement des loyers à l'une des échéances, le BAILLEUR aura la faculté de résilier de plein droit le présent contrat. Cette résiliation interviendra après une mise en demeure ou une sommation restée sans effet pendant une durée d'un mois, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice.

ARTICLE 12 - TOLERANCES

Toutes tolérances au sujet des conditions du présent bail, quelles qu'en soient la fréquence et la durée, ne pourront jamais être considérées comme modification ni suppression de ces conditions.

ARTICLE 13 - FRAIS

Les frais éventuels, relatifs au présent bail, seront à la charge du PRENEUR ; toutefois, si le BAILLEUR souhaite que le bail soit établi par acte authentique, il en assumera seul les frais.

ARTICLE 14 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

- le BAILLEUR en son domicile ou en son siège social.
- le PRENEUR en son siège social,

ARTICLE 15 – ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour tout litige pouvant naître de l'interprétation ou de l'exécution des clauses du présent bail, il est fait attribution de juridiction aux Tribunaux du lieu de situation de l'immeuble loué.

ARTICLE 16 – ENREGISTREMENT

Afin d'assurer son plein effet au privilège qu'il tient de l'article 2102-1° du Code civil, le BAILLEUR se réserve, si bon lui semble, de faire enregistrer à ses frais le présent bail.

A cet effet, les PARTIES agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs à tout porteur d'un original des présentes.

Fait à Gambais , le 22/08/2013 .

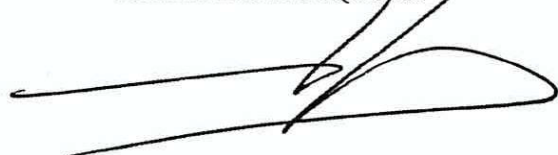
En deux exemplaires originaux.

LE BAILLEUR



LE PRENEUR

Pour la Société SERSE
Monsieur Etienne DEQUIREZ



102

