

Me Benoît de BERNY

Avocat au Barreau de LILLE

22/24 Avenue du Peuple Belge – 4^{ème} étage à LILLE

Tél. : 03.20.06.26.15

COPIE

LIQUIDATION JUDICIAIRE

GROUPE MAISONNEUVE

**SAINT MARTIN BOULOGNE, 25 rue de Maquétra
(lot n°142)**

DATE DE DEPOT DU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE : 10 OCTOBRE 2023

DATE DE L'ADJUDICATION : 6 DECEMBRE 2023

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

LIQUIDATION JUDICIAIRE GROUPE MAISONNEUVE

Clauses et conditions auxquelles sera adjugée à l'audience des saisies immobilières du Tribunal Judiciaire de LILLE, sur saisie immobilière, au plus offrant et dernier enchérisseur :

- les biens et droits immobiliers dépendant d'un ensemble sis à ST MARTIN BOULOGNE (62280), 25 rue de Maquétra, repris au cadastre section CI n° 67, 68, 69 et 72 pour une contenance de 5316 m², consistant en :
 - le lot n° 142 : un garage n°21 situé au sous-sol du bâtiment C. Et les 30/10.000èmes des parties communes

La vente est poursuivie aux requête, poursuites et diligences de :

La SELAS M.J.S. PARTNERS, représentée par Maître Nicolas SOINNE, Mandataire de Justice, avec étude à ROUBAIX, 65 Boulevard de la République, agissant en sa qualité de liquidateur judiciaire de la société dénommée « GROUPE MAISONNEUVE », SAS immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Lille Métropole sous le numéro 420 313 298, dont le siège est situé 1 rue de la Performance 59650 VILLENEUVE D'ASCQ, ayant droit par fusion et absorption de la SNC MAISONNEUVE, maisons individuelles, société en nom collectif immatriculée au RCS de Lille Métropole sous le numéro 422 594 887, ayant son siège 1 rue de la Performance 59650 VILLENEUVE D'ASCQ, agissant par ses représentants légaux

Nommé à cette fonction par jugement du Tribunal de commerce de LILLE METROPOLE en date du 7 janvier 2019 qui a prononcé la liquidation judiciaire de la SAS GROUPE MAISONNEUVE.

Ayant pour Avocat au Barreau de LILLE, Me Benoît de BERNY, dont le Cabinet est à LILLE, 22/24 avenue du Peuple Belge, 4^{ème} étage.

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

En vertu de l'ordonnance rendue par le Tribunal de commerce de LILLE METROPOLE le 11 juillet 2023 sur requête présentée par la SELAS M.J.S. PARTNERS, représentée par Maître Nicolas SOINNE, liquidateur judiciaire, dont copie est ci-après rapportée :

DR2023010092
2023008198 MVL

Jean de BERNY
Avocat Honoraire
Benoit de BERNY
Chantal PAGNIEZ
Marie-José SAUNIER
Avocat Honoraire
Michel BOUCHEZ
Patrick DUPONT-THEFFRY
Joséphine DUPONT-WILLOT
Avocats

Case Palais n° 3
☎.03.20.06.26.15.
☎.03.20.63.27.83.
contact@de-berny-avocats.fr

Affaire : MIS PARTNERS ROUBAIX / GROUPE MAISONNEUVE - SAINT MARTIN BOULOGNE maquetra
Dossier n° : 220056
TRIBUNAL DE COMMERCE DE LILLE METROPOLE

REQUÊTE
A MONSIEUR LE JUGE COMMISSAIRE
DU TRIBUNAL DE COMMERCE DE LILLE METROPOLE

A LA REQUÊTE DE :

La SELAS MIS PARTNERS, représentée par Maître Nicolas SOINNE, mandataire de justice, ayant étude à ROUBAIX, 65, boulevard de la République agissant en qualité de liquidateur judiciaire de la société dénommée GROUPE MAISONNEUVE SAS, RCS LILLE 420 313 298, ayant siège social 1, rue de la Performance 59650 VILLENEUVE D'ASCQ (Nord) ayant droit par fusion et absorption de la SNC MAISONNEUVE, maisons individuelles, société en nom collectif immatriculée 422 594 887, ayant siège social 1, rue de la Performance 59650 VILLENEUVE D'ASCQ, agissant par ses représentants légaux

CONTRE

1. Madame DUBOIS Priscilla, épouse SAUNIER, née le 29 juillet 1976 à LILLE, domiciliée 3, clos de Pomponne 77400 POMPONNE
2. La SAS GROUPE MAISONNEUVE, immatriculée au RCS de LILLE sous le n° 420 313 298 dont le siège social est 1, rue de la Performance 59650 VILLENEUVE-D'ASCQ, ayant pour gérante Madame Priscilla DUBOIS, épouse SAUNIER.
3. La SNC LES TERRASSES DU MONASTERE, immatriculée au RCS de LILLE sous le n°493 877 575 dont le siège social est 1, rue de la Performance 59650 VILLENEUVE-D'ASCQ, ayant pour gérant Monsieur Jean-Paul HAMBISE
4. Monsieur Jean-Paul HAMBISE, né le 11 août 1947 à TOURCOING, domicilié 10, rue du Marquisat - Le Clos du Marquisat 59700 MARCQ-EN-BAROEUL

de exp / 2
4

5. La **BNP PARIBAS** au titre de son hypothèque conventionnelle inscrite le 26 juillet 2013 avec élection de domicile en l'étude de Maître Hubert D'ARGOEUVES, notaire à Boulogne-sur-Mer
6. Le **SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE LES TERRASSES DU MONASTERE**, au titre de son hypothèque judiciaire notamment celle inscrite le 7 février 2019 avec élection de domicile au cabinet de Maîtres DEROUET Francis et Anne CADART, avocats associés à Boulogne-sur-Mer
7. Le **SERVICE DES IMPOTS AUX PARTICULIERS DE BOULOGNE-SUR-MER**, au titre de son hypothèque légale inscrite le 5 mai 2021 et de celle du 10 novembre 2021 avec élection de domicile dans les bureaux du service des impôts des particuliers de Boulogne-sur-Mer sis 26, rue d'Aumont

PLAISE AU JUGE COMMISSAIRE

EXPOSE

1/

La SAS GROUPE MAISONNEUVE est une holding qui réalisait des opérations de promotion par le truchement de ses filiales dont la SNC LES TERRASSES DU MONASTERE.

Le 7 janvier 2019, le Tribunal de Commerce de Lille Métropole a ouvert la liquidation judiciaire de la SAS GROUPE MAISONNEUVE et a désigné la SELAS MJS PARTNERS ayant pour mandataire Maître Nicolas SOINNE pour la représenter.

La filiale la SNC LES TERRASSES DU MONASTERE a toujours un actif immobilier. L'actif comprend deux appartements, douze emplacements de stationnement et un garage dans une résidence située 25, rue de Maquetra. Cette résidence est cadastrée CI 67, 68, 69 et 48. L'ensemble a été acquis par acte de Maître D'ARGOEUVES, notaire à BOULOGNE, publié le 12 février 2010 volume 2010 P n°938. Cet ensemble a fait l'objet d'un état descriptif de division et d'un règlement de copropriété publiés le 20 janvier 2011 Volume 2011 P n°445, définissant les lots 1 à 158 des 4 parcelles CI 48, 67, 68 et 69.

La SNC apparaît encore propriétaire de deux appartements :

- L'appartement correspondant au lot 96 et les 131/10 000^{èmes} des parties communes
- L'appartement correspondant au lot 114 et les 169/10 000^{èmes} des parties communes

Elle est propriétaire de douze emplacements de stationnement et d'un garage :

- Le lot 53 et les 9/10 000^{èmes}
- Le lot 75 et les 11/10 000^{èmes}
- Le lot 76 et les 6/10 000^{èmes}
- Le lot 85 et les 6/10 000^{èmes}
- Le lot 129 et les 7/10 000^{èmes}
- Le lot 137 et les 10/10 000^{èmes}
- Le lot 142 et les 30/10 000^{èmes}, un garage
- Le lot 144 et les 8/10 000^{èmes}
- Le lot 145 et les 5/10 000^{èmes}
- Le lot 146 et les 5/10 000^{èmes}
- Le lot 147 et les 5/10 000^{èmes}
- Le lot 148 et les 5/10 000^{èmes}
- Le lot 149 et les 5/10 000^{èmes}

Les appartements apparaissent inoccupés. Les garages et emplacements de stationnement sont occupés sans droit par les résidents.

Ces appartements, ce garage et ces emplacements de stationnement ont été visités. Ils devraient être aisément être vendus. La résidence est située dans le cadre agréable de la rue de Maquétra.

2/

La SELAS MJS PARTNERS a présenté précédemment une requête qui est venue à l'audience de Monsieur le Juge Commissaire le 22 novembre 2022. Il était demandé à Monsieur Juge Commissaire d'autoriser la vente des biens. Le 7 décembre 2022 le Juge Commissaire a autorisé la vente des biens aux conditions de mise à prix qui suivent :

- Chaque appartement : 90 000 €
- Le garage : 5 000 €
- Chaque emplacement de stationnement : 3 000 €

Le greffe a notifié l'ordonnance le 8 décembre 2022. L'ordonnance a été transmise pour saisir le Juge de l'exécution de LILLE. Mais elle n'a pu être publiée dans les deux mois. L'ordonnance est caduque au visa des articles R642-23 du Code de commerce et R321-6 du Code des procédures civiles d'exécution.

La SELAS MJS PARTNERS présente une requête à Monsieur Juge Commissaire pour l'autoriser à vendre chacun des lots à la barre du Tribunal Judiciaire de LILLE sur la mise à prix suivante avec la constitution de Maître de BERNY, avocat au Barreau de LILLE :

- Chaque appartement : 90 000 €
- Le garage : 5 000 €
- Chaque emplacement de stationnement : 3 000 €

La précédente ordonnance n'ayant pas été contestée, la procédure pourrait être simplifiée. Il serait demandé aux parties si elles ont des observations.

Le mandataire a l'intention de faire visiter les appartements, le garage et les stationnements avant de les vendre par un ou des huissiers de son choix. Il a l'intention d'annoncer la vente par une publicité conforme aux articles R332-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution.

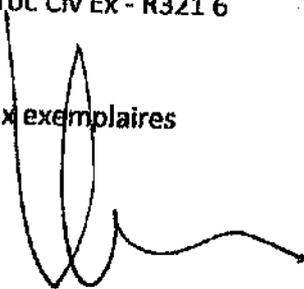
3/

A l'appui de la requête sont annexées les pièces suivantes :

- | | |
|-----------|---|
| Pièce n°1 | BODDAC 2009 SNC LES TERRASSES DU MONASTERE |
| Pièce n°2 | Relevé de propriété LES TERRASSES DU MONASTERE |
| Pièce n°3 | Renseignements hypothécaires des biens des TERRASSES DU MONASTERE |
| Pièce n°4 | K-Bis SNC MAISONNEUVE |
| Pièce n°5 | K-Bis SAS GROUPE MAISONNEUVE |
| Pièce n°6 | K-Bis SNC LES TERRASSES DU MONASTERE |

Pièce n°7 Ordonnance vente 7 décembre 2022
Pièce n°8 Notification ordonnance
Pièce n°9 Code de Commerce - R 642 23
Pièce n°10 C Proc Civ Ex - R321 6

Fait à LILLE en deux exemplaires
Le 29 Mars 2023



Cherrier
de
Cherrier.

Jean de BERNY
Avocat Honoraire
Benoit de BERNY
Chantal PAGNIEZ
Marie-José SAUNIER
Avocat Honoraire
Michel BOUCHEZ
Patrick DUPONT-THIEFFRY
Joséphine DUPONT-WILLOT
Avocats

Case Palais n° 3
☎.03.20.06.26.15.
✉.03.20.63.27.83.
contact@de-berny-avocats.fr

Affaire : MJS PARTNERS ROUBAIX / GROUPE MAISONNEUVE - SAINT MARTIN BOULOGNE maquetra
Dossier n° : 220056
TRIBUNAL DE COMMERCE DE LILLE METROPOLE

BORDEREAU DE COMMUNICATION DE PIECES

POUR :

La SELAS MJS PARTNERS, représentée par Maître Nicolas SOINNE, mandataire de justice, ayant étude à ROUBAIX, 65, boulevard de la République agissant en qualité de liquidateur judiciaire de la société dénommée GROUPE MAISONNEUVE SAS, RCS LILLE 420 313 298, ayant siège social 1, rue de la Performance 59650 VILLENEUVE D'ASCQ (Nord) ayant droit par fusion et absorption de la SNC MAISONNEUVE, maisons individuelles, société en nom collectif immatriculée 422 594 887, ayant siège social 1, rue de la Performance 59650 VILLENEUVE D'ASCQ, agissant par ses représentants légaux

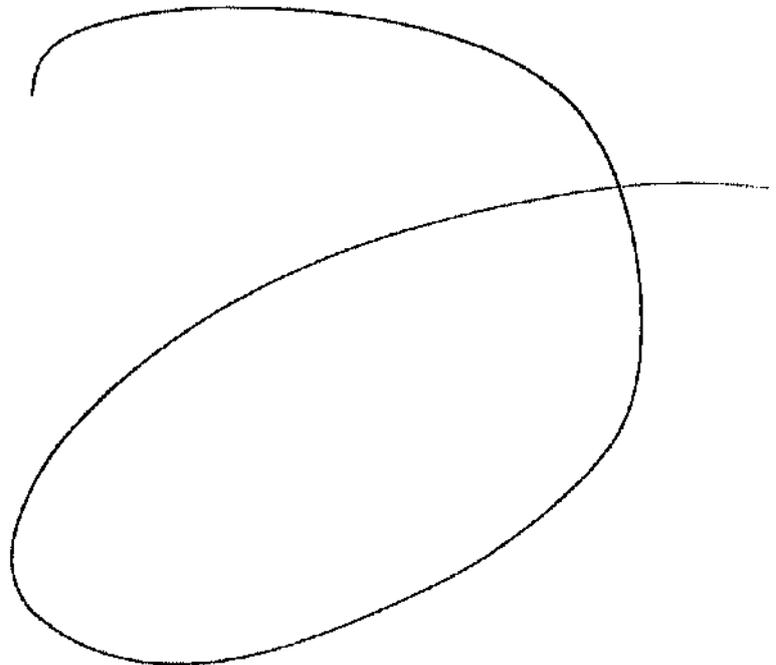
CONTRE

1. Madame DUBOIS Priscilla, épouse SAUNIER, née le 29 juillet 1976 à LILLE, domiciliée 3, clos de Pomponne 77400 POMPONNE
2. La SAS GROUPE MAISONNEUVE, immatriculée au RCS de LILLE sous le n° 420 313 298 dont le siège social est 1, rue de la Performance 59650 VILLENEUVE-D'ASCQ, ayant pour gérante Madame Priscilla DUBOIS, épouse SAUNIER.
3. La SNC LES TERRASSES DU MONASTERE, immatriculée au RCS de LILLE sous le n°493 877 575 dont le siège social est 1, rue de la Performance 59650 VILLENEUVE-D'ASCQ, ayant pour gérant Monsieur Jean-Paul HAMBISE
4. Monsieur Jean-Paul HAMBISE, né le 11 août 1947 à TOURCOING, domicilié 10, rue du Marquisat - Le Clos du Marquisat 59700 MARCQ-EN-BAROEUL
5. La BNP PARIBAS au titre de son hypothèque conventionnelle inscrite le 26 juillet 2013 avec élection de domicile en l'étude de Maître Hubert D'ARGOEUVES, notaire à Boulogne-sur-Mer

4/ Monsieur Yann GOBERT, né le 21 juillet 1974 à MAUBEUGE, domicilié 2356 Avenue du Général de Gaulle 59460 JEUMONT

5/ Madame Geny VAN ROSSEN, née le 3 avril 1995 à MAUBEUGE, domiciliée 2356 Avenue du Général de Gaulle 59460 JEUMONT

Ayant tous cinq pour avocat Maître Nicolas PELLETIER, avocat au Barreau de Lille



6. Le **SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE LES TERRASSES DU MONASTERE**, au titre de son hypothèque judiciaire notamment celle inscrite le 7 février 2019 avec élection de domicile au cabinet de Maîtres DEROUET Francis et Anne CADART, avocats associés à Boulogne-sur-Mer
7. Le **SERVICE DES IMPOTS AUX PARTICULIERS DE BOULOGNE-SUR-MER**, au titre de son hypothèque légale inscrite le 5 mai 2021 et de celle du 10 novembre 2021 avec élection de domicile dans les bureaux du service des impôts des particuliers de Boulogne-sur-Mer sis 26, rue d'Aumont

Les 10 pièces à l'appui de la requête

- | | |
|------------|---|
| Pièce n°1 | BODDAC 2009 SNC LES TERRASSES DU MONASTERE |
| Pièce n°2 | Relevé de propriété LES TERRASSES DU MONASTERE |
| Pièce n°3 | Renseignements hypothécaires des biens des TERRASSES DU MONASTERE |
| Pièce n°4 | K-Bis SNC MAISONNEUVE |
| Pièce n°5 | K-Bis SAS GROUPE MAISONNEUVE |
| Pièce n°6 | K-Bis SNC LES TERRASSES DU MONASTERE |
| Pièce n°7 | Ordonnance vente 7 décembre 2022 |
| Pièce n°8 | Notification ordonnance |
| Pièce n°9 | Code de Commerce - R 642 23 |
| Pièce n°10 | C Proc Civ Ex - R321 6 |

- Le **SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE LES TERRASSES DU MONASTERE**, domicile élu au cabinet de **Maîtres DEROUET Francis et Anne CADART**, avocats associés, 99 grande rue - 62200 BOULOGNE-SUR-MER, créancier hypothécaire,
- Le **SERVICE DES IMPOTS AUX PARTICULIERS DE BOULOGNE-SUR-MER**, 26, rue d'Aumont - 62200 BOULOGNE-SUR-MER, créancier hypothécaire,

et par simple lettre :

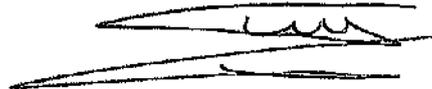
- **SELAS MJS. PARTNERS**, représentée par **Maître Nicolas SOINNE**, 65 boulevard de la République - 59100 ROUBAIX,
- **Maître Benoît DE BERNY**, Avocat au Barreau de LILLE, 22/24 avenue du Peuple Belge, BP 30043 - 59009 LILLE CEDEX.

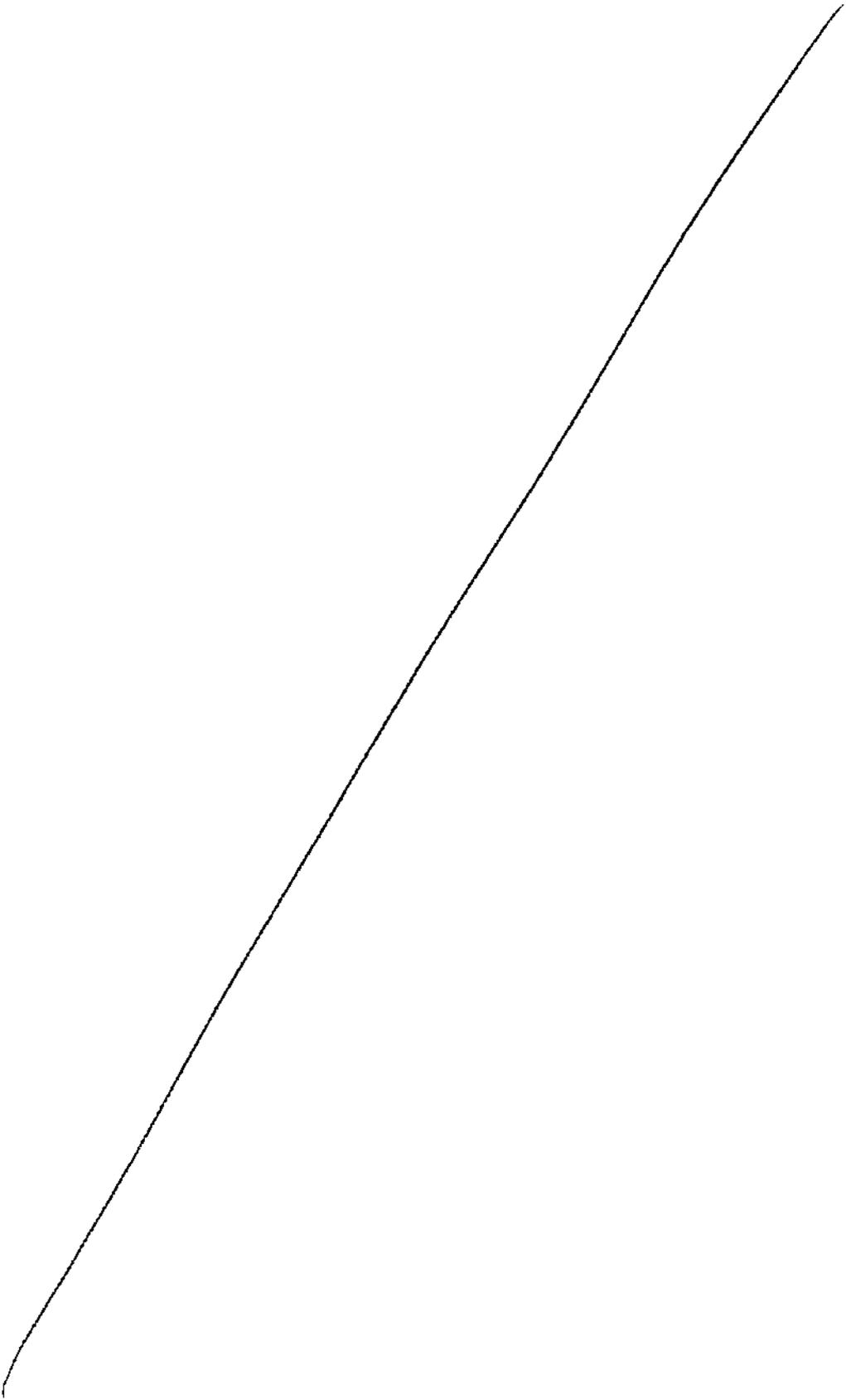
Ordonnance rendue le 11/7/2023

Le Greffier,



Le Juge-Commissaire





Lesdites requête et ordonnance ont été publiées auprès du SPF de BOULOGNE-SUR-MER I le 16 août 2023 V° 2023 S N° 17.

En conséquence, il sera procédé à l'audience des ventes immobilières du Juge de l'Exécution du Tribunal de Judiciaire de LILLE, après l'accomplissement des formalités légales, à la vente aux enchères publiques, du bien dont la désignation suit :

DESIGNATION

**DEPARTEMENT DU PAS-DE-CALAIS –
ARRONDISSEMENT DE BOULOGNE-SUR-MER**

VILLE DE SAINT-MARTIN-BOULOGNE

- les biens et droits immobiliers dépendant d'un ensemble sis à ST MARTIN BOULOGNE (62280), 25 rue de Maquétra, repris au cadastre section CI n° 67, 68, 69 et 72 pour une contenance de 5316 m², consistant en :

- le lot n° 142 : un garage n°21 situé au sous-sol du bâtiment C. Et les 30/10.000èmes des parties communes

Le bien dont s'agit, d'une superficie de 40,49 m², est décrit plus amplement dans le procès-verbal de description dressé par Me DEKINDT, huissier de justice associé à DUNKERQUE, en date du 27 septembre 2023, joint au présent cahier des conditions de vente.

L'immeuble figure à la matrice cadastrale de la ville de SAINT-MARTIN-BOULOGNE ainsi qu'il résulte des extraits délivrés par le Centre des Impôts Fonciers joint au présent cahier des conditions de vente.

OCCUPATION

Se reporter au procès-verbal de constat du 27 septembre 2023.

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle 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 les biens ci-dessus désignés ont été acquis par la SNC TERRASSE DU MONASTERE, filiale de la SAS GROUPE MAISONNEUVE, savoir :

- le terrain pour en avoir fait l'acquisition suivant acte reçu par Maître D'ARGOEUVES, Notaire à BOULOGNE-SUR-MER, le 14 décembre 2009, dont une expédition a été publiée au Service de la Publicité Foncière de BOULOGNE-SUR-MER le 12 février 2010 V° 2010 P N°938
- et les constructions pour les avoir érigées.

AUDIENCE D'ADJUDICATION

L'audience d'adjudication aura lieu le **mercredi 6 décembre 2023 à 14h00**.

En l'audience de Monsieur le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de LILLE, siégeant 33 avenue du Peuple Belge, immeuble « Halle aux Sucres » 59000 LILLE

Sur la mise à prix de **QUATRE MILLE EUROS (4 000,00 €)**, avec faculté de baisse d'un quart puis d'un tiers de la dernière mise à prix en cas de carence d'enchères.

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.

Il est précisé que le lot ci-dessus désigné est repris dans l'état descriptif et règlement de copropriété publié le 20/01/2011 V° 2011 P N°445, avec rectificatif publié le 09/12/2011 V° 2011 P N°7530 et modificatif en date du 22/01/2013 V° 2013 P N°418.

Il est enfin précisé que la copropriété est gérée par un syndic situé à BOULOGNE-SUR-MER, 1 Boulevard Auguste Mariette : la SCP BLEARD LECOCQ.

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,
- l'état hypothécaire requis sur la publication de l'ordonnance du juge-commissaire,
- les extraits de matrice cadastrale délivrés par le Centre des impôts fonciers,
- le plan
- extrait du PV de constat de Me DEKINDT
- le plan du sous-sol du bâtiment C
- certificat de superficie
- le certificat d'urbanisme n° CU 062758 23 00146 en date du 07/09/2023.

CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

Annexe créée par décision de l'AG du CNB du 10-05-2010, Modifiée par l'AG du CNB des 16 et 17-11-2018, DCN n° 2018-002, Publiée au JO par Décision du 13 février 2019 – JO du 7 mars 2019

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

ARTICLE 2 – ÉTAT DE L'IMMEUBLE

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

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

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

ARTICLE 3 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

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

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

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

ARTICLE 4 – PRÉEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILÉS

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

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

ARTICLE 5 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

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

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

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

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

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

ARTICLE 6 – SERVITUDES

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

Chapitre II : Enchères

ARTICLE 7 – RÉCEPTION DES ENCHÈRES

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le tribunal 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 8 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUÉREUR

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

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

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

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

ARTICLE 9 – SURENCHÈRE

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 10 – RÉITÉRATION DES ENCHÈRES

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

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

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

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

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

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

Chapitre III : Vente

ARTICLE 11 – TRANSMISSION DE PROPRIÉTÉ

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

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

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

ARTICLE 12 – VERSEMENT DU PRIX DE LA VENTE FORCÉE

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

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

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

ARTICLE 13 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES ÉMOLUMENTS

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

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

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

ARTICLE 14 – DROITS DE MUTATION

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

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

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

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

ARTICLE 15 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUÉREURS

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

Chapitre IV : Dispositions postérieures à la vente

ARTICLE 16 – DÉLIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans les deux mois de sa date ou, en cas d'appel, dans les deux mois de l'arrêt confirmatif, de le publier au service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, et de notifier au poursuivant l'accomplissement de cette formalité, le tout à ses frais.

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

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

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

ARTICLE 17 – ENTRÉE EN JOUISSANCE

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 18 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

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

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

ARTICLE 19 – TITRES DE PROPRIÉTÉ

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

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

ARTICLE 20 – PURGE DES INSCRIPTIONS

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

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

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

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

ARTICLE 21 – ÉLECTION DE DOMICILE

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

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

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

Chapitre V : Clauses spécifiques

ARTICLE 22 – IMMEUBLE EN COPROPRIÉTÉ

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

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

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

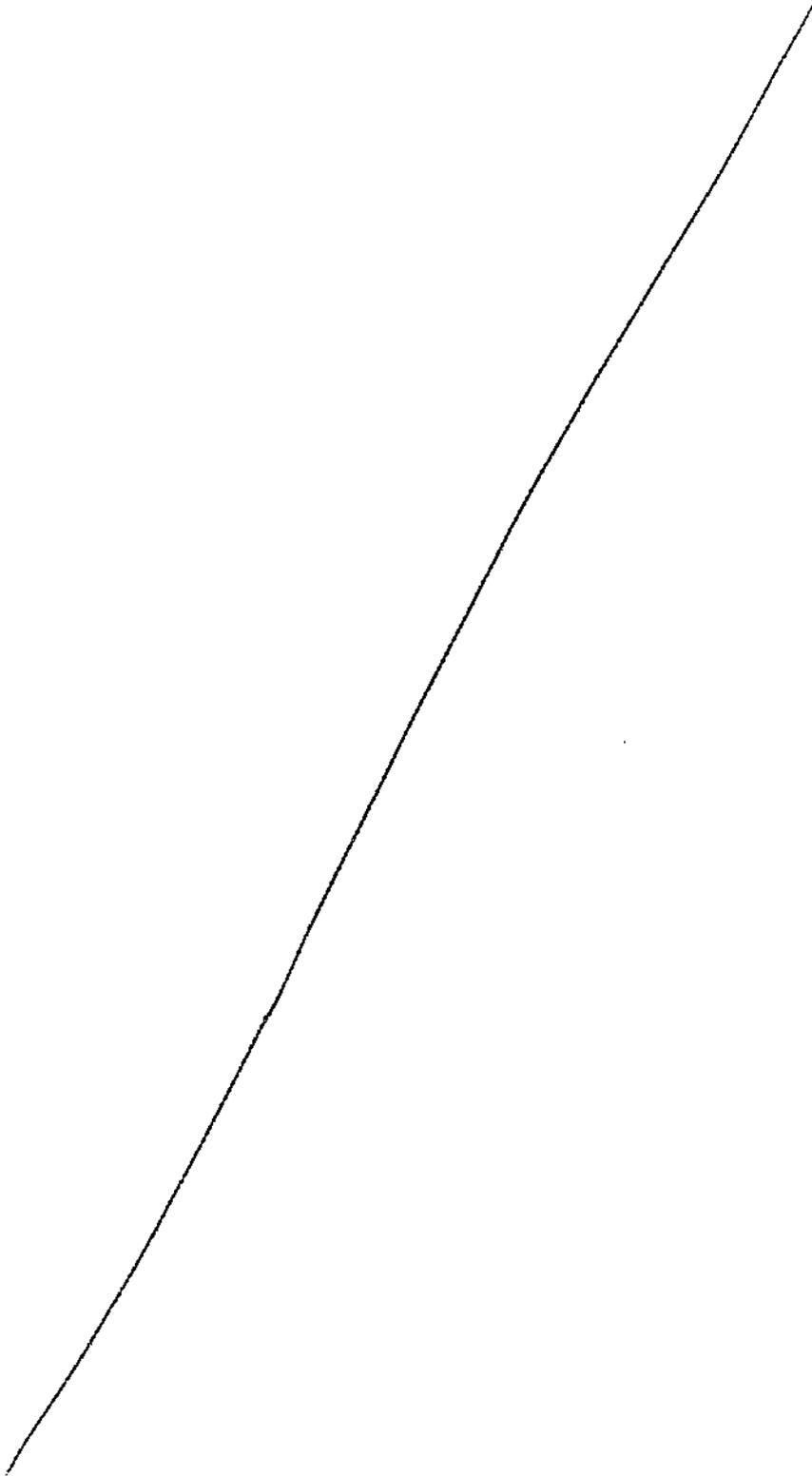
ARTICLE 23 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devra notifier au représentant légal de l'Association syndicale libre ou de l'Association syndicale autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} 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 10/10/2023



Département :
PAS DE CALAIS

Commune :
ST MARTIN BOULOGNE

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
BOULOGNE SUR MER
Pôle de topographie et Gestion cadastrale
26 Rue d'Aumont 62321
62321 BOULOGNE SUR MER
tél. 03.21.10.29.02 - fax 03.21.10.29.42
pigo.620.boulogne-sur-
mer@dgifp.finances.gouv.fr

Section : C1
Feuille : 000 C1 01

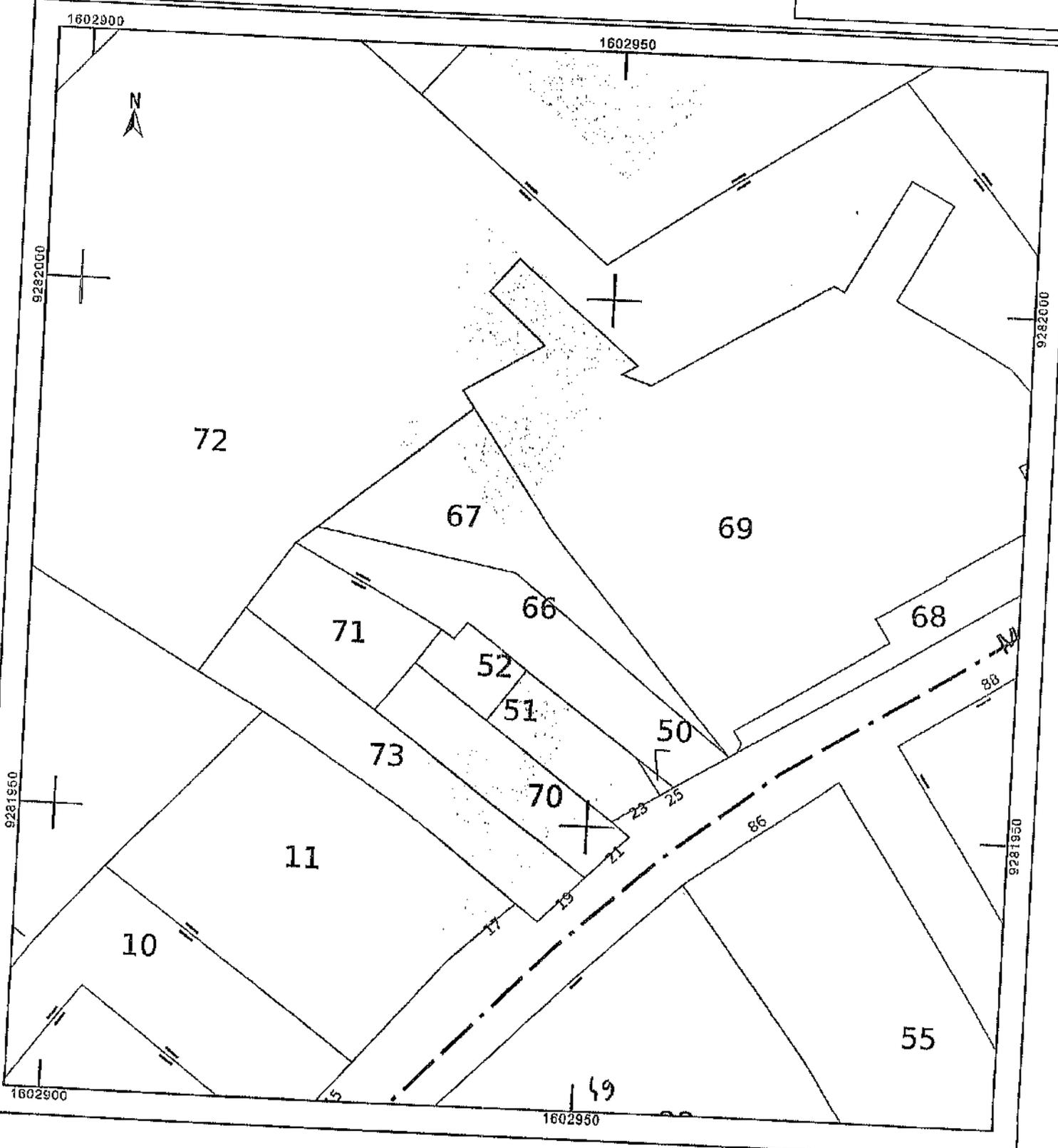
Échelle d'origine : 1/500
Échelle d'édition : 1/500

Date d'édition : 28/07/2023
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC50
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





**CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION
DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE DE SAINT MARTIN BOULOGNE**

DOSSIER N° déposé le	CU 062758 23 00146 07/09/2023
par demeurant	représentée par Cabinet DUPONT-THIEFFRY Patrick 40 rue Du Faubourg De Roubaix 59000 LILLE
sur un terrain sis	25 RUE DE MAQUETRA 62280 SAINT MARTIN BOULOGNE cadastré CI67, CI68, CI69, CI48
surface	6 838,00 m ²

Le Maire,

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application des articles L 410-1, R 410-1 et suivants du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations applicables,

CERTIFIE

Article 1

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 à 5 du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L 410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Article 2

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé le 6 avril 2017.

Situation du terrain : zone UCd-II

Article 3

Le terrain, objet de la demande est soumis au Droit de Préemption Urbain simple : bénéficiaire la Communauté d'Agglomération du Boulonnais.

Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra adresser en Mairie de Saint Martin Boulogne une déclaration d'intention d'aliéner.

Elle comportera notamment l'indication du prix et les conditions de la vente projetée.

SANCTION : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

Lorsque, lors de la délivrance du présent certificat, le droit de préemption n'est pas institué, il peut l'être ultérieurement et s'appliquer au terrain y compris dans le délai de validité de ce certificat d'urbanisme.

Article 4

Les taxes suivantes seront assises et liquidées après la délivrance effective ou tacite d'un permis de construire, d'un permis d'aménager et en cas de non opposition à une déclaration préalable.

- Taxe d'aménagement au taux de 4.80% (3% pour la part communale, votée par délibération du conseil Municipal du 29.09.2011 et 1.80 % pour la part départementale)
- Redevance d'archéologie préventive 0.40 % (en application de l'article 2 de la loi n°2001-44 du 17.01.2001, relative à l'archéologie préventive)

Article 5

Les participations ci-dessous pourront être prescrites par un permis de construire ou en cas de permis tacite ou de non opposition à une déclaration préalable, par un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition. En cas de permis d'aménager, elles peuvent être prescrites, sous la forme de la forfaitaire définie par l'article L 332-12 c.

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable.

- participations pour équipements publics exceptionnels (article L.332-8 du Code de l'Urbanisme).

Article 6

Servitudes d'utilités publiques (SUP) & Informations et obligations diverses (IOD):

- Servitudes de classement et de protection
- Zone à risque d'exposition au plomb (Arrêté Préfectoral du 15/02/02, exécutoire le 05/04/02).
- SA- obligation de protection des sites archéologiques

Aléas, risques naturels et technologiques et nuisances :

- Plan de Prévention des Risques Inondations approuvé le 06/07/2021
- Par arrêté préfectoral du 14 Avril 2022 modifiant l'arrêté préfectoral du 1^{er} avril 2020 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers soumis à des risques naturels, miniers et technologiques, la commune de Saint Martin Boulogne est située dans une zone de sismicité à aléa faible et en zone à potentiel radon très faible.
- Transport de matières dangereuses – Tempêtes.

Observations particulières : Depuis le 1^{er} janvier 2019, la commune est concernée par le permis de diviser sur tout le territoire.

Saint Martin Boulogne,

Signé électroniquement par : Patrick
DELPORTE
Date de signature : 14/03/2023
Qualité : Adjoint à l'Urbanisme et aux Travaux
de la commune de SAINT MARTIN
BOULOGNE.

DURÉE DE VALIDITÉ

Conformément à l'article L 410-1 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans un délai de dix-huit mois à compter de la délivrance du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du présent certificat ne peuvent être remises en cause à l'exception des dispositions ayant pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

ATTENTION

Passé ce délai, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat ne vous est assurée. Il appartient au demandeur de s'assurer, préalablement à l'acquisition d'une construction, qu'aucune décision de justice n'a ordonné la démolition de cette construction (Greffier des tribunaux de Grande Instance, Notaires, ...).

PROLONGATION DE VALIDITÉ

Conformément à l'article R 410-17 du Code de l'Urbanisme, le certificat d'urbanisme peut être prorogé par périodes d'une année sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas changé.

La demande de prorogation, formulée en double exemplaire, par lettre accompagnée du certificat à proroger, est déposée et transmise dans les conditions prévues à l'article R 410-3 du Code de l'Urbanisme.

DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS

Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification du certificat. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou saisir d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme lorsque le certificat est délivré par le Préfet.

Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme d'un délai de quatre mois vaut rejet implicite).

