

## **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, au Palais de Justice de ladite ville, sur saisie immobilière, au plus offrant et dernier enchérisseur :

**- Une maison sise à FRESNES-LES-MONTAUBAN (62490), 15 rue de l'Abreuvoir, avec les fonds et terrain en dépendant, repris au cadastre section A n°491 pour une contenance de 2000 m<sup>2</sup>.**

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, venant aux droits de la société dénommée « SCI DE LA CROIX MONTAUBAN », société civile immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Lille Métropole sous le numéro 493 892 319, dont le siège est situé 1 rue de la Performance 59650 VILLENEUVE D'ASCQ, en vertu de l'acte de dissolution du 25 avril 2008 publié au Bodacc le 4 juin 2008 et à défaut d'opposition dans les trente jours radiée selon publication au Bodacc le 21 juillet 2008, conformément à l'article 1844-5 du code civil

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<sup>ème</sup> étage.

### **ENONCIATIONS PRELIMINAIRES**

En vertu de l'ordonnance rendue par le Tribunal de commerce de LILLE METROPOLE le 30 juillet 2021 sur requête présentée par la SELAS M.J.S. PARTNERS, représentée par Maître Nicolas SOINNE, liquidateur judiciaire, dont copie est ci-après rapportée :

Prise de participation dans toute société se rapportant à l'immobilier et à la construction de tous immeubles, la gestion et le management de toute société se rapportant à l'immobilier et à la construction...

1 rue de la Performance - 59650 VILLENEUVE-D'ASCQ

**LIQUIDATION JUDICIAIRE** : 07/01/2019  
**DATE DE CESSATION DES PAIEMENTS** : 15/12/2018  
**LIQUIDATEUR JUDICIAIRE** : SELAS M.J.S. PARTNERS représentée  
par Maître Nicolas SOINNE  
**JUGE COMMISSAIRE** : Monsieur BONTE Jean-Noël  
**N° ORDRE** : 2019/6

**REQUETE**

A Monsieur Jean-Noël BONTE,  
JUGE-COMMISSAIRE

Monsieur le Juge-Commissaire,

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 RCS de Lille Métropole sous le n° 420 313 298, dont le siège est situé 1 rue de la Performance 59650 VILLENEUVE D'ASCQ, venant aux droits et place de la société dénommée « **SNC MAISONNEUVE-MAISONS INDIVIDUELLES** », société en nom collectif immatriculée au RCS de Lille Métropole sous le n° 422 594 887, siège social 1 rue de la Performance 59650 VILLENEUVE D'ASCQ, venant aux droits et place de la société dénommée « **SCI DE LA CROIX MONTAUBAN** », société civile immatriculée au RCS de Lille Métropole sous le n° 493 892 319, siège social 1 rue de la Performance 59650 VILLENEUVE D'ASCQ,

**A L'HONNEUR DE VOUS EXPOSER :**

Que par jugement du 7 janvier 2019, le Tribunal de Commerce de LILLE METROPOLE a prononcé la liquidation judiciaire de la Sas GROUPE MAISONNEUVE et a désigné la SELAS M.J.S. PARTNERS, représentée par Maître Nicolas SOINNE, en qualité de liquidateur judiciaire.

Qu'il dépend de l'actif de la liquidation judiciaire :

- Un immeuble sis à FRESNES-LES-MONTAUBAN (62490), 15 rue de l'Abreuvoir, avec les fonds et terrain en dépendant, repris au cadastre section A n°491 pour une contenance de 2000 m<sup>2</sup>.

L'immeuble ci-dessus désigné, qui appartient désormais à la Sas GROUPE MAISONNEUVE, a été acquis par la SCI DE LA CROIX MONTAUBAN, savoir :

- le terrain pour en avoir fait l'acquisition suivant acte reçu par Maître Frédéric BLANPAIN, Notaire associé à ARLEUX, le 26 février 2007, dont une expédition a été publiée au Service de la Publicité Foncière d'ARRAS le 13 avril 2007 V° 2007 P N°2471

- et les constructions pour les avoir érigées.

Etant précisé que suivant acte sous seing privé en date du 25 avril 2008, publié au Bodacc le 4 juin 2008, la société SCI DE LA CROIX MONTAUBAN a été dissoute avec transmission universelle de son patrimoine à son associé unique, la société SNC MAISONNEUVE-MAISONS INDIVIDUELLES, qui par décision en date du 21 février 2017, a également été dissoute avec transmission universelle de son patrimoine à la Sas GROUPE MAISONNEUVE.

Que ledit bien est inscrit à la matrice du Rôle de la Contribution Foncière suivant extrait joint à la présente requête.

Qu'il s'agit d'une maison d'exposition et bureaux dont l'occupation n'est à ce jour pas connue et ne le sera qu'après établissement du procès-verbal de description.

Que suivant attestation de valeur en date 30 janvier 2019, Me LE XUAN, Notaire à ARRAS, a estimé le bien à la somme de 310 000 à 350 000 €.

Que la SELAS MJS PARTNERS sollicite de Monsieur le Juge commissaire qu'il ordonne la vente à la barre du Tribunal Judiciaire de LILLE de l'immeuble sis à FRESNES-LES-MONTAUBAN (62490), 15 rue de l'Abreuvoir, cadastré section A n° 491 pour 2000 m<sup>2</sup>, sur la mise à prix de **cent soixante mille euros (160 000.00 €)**, sous la constitution de Me Benoît DE BERNY, avocat au barreau de LILLE.

Qu'à défaut d'adjudication, l'immeuble sera immédiatement remis en vente sans formalité nouvelle sur une mise à prix réduite d'un quart ; puis à nouveau remis en vente, en cas de nouvelle carence d'enchères sur une baisse de mise à prix d'un tiers par rapport à la mise à prix d'origine.

Que préalablement à la vente, la SELAS MJS PARTNERS sollicite l'autorisation de faire procéder à deux visites du bien vendu, par tout huissier de justice de son choix.

Que la publicité légale pourra être effectuée conformément aux dispositions des articles R332-1 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Que l'on trouvera annexé à la présente :

1. Extrait Kbis GROUPE MAISONNEUVE
2. Extrait Kbis SCI DE LA CROIX MONTAUBAN
3. Extrait Kbis SNC MAISONNEUVE-MAISONS INDIVIDUELLES
4. Acte sous seing privé en date du 25 avril 2008
5. Déclaration du 21 février 2017
6. Matrice cadastrale
7. Etat hypothécaire hors formalité
8. Attestation de valeur

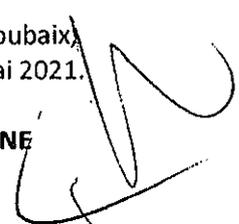
Que la SELAS MJS PARTNERS sollicite la convocation des parties pour la vente de l'immeuble sis à :

- FRESNES-LES-MONTAUBAN (62490), 15 rue de l'Abreuvoir, cadastré section A n° 491 pour 2000 m<sup>2</sup>

C'est pourquoi l'exposant requiert qu'il vous plaise, Monsieur le Juge-Commissaire, de bien vouloir prendre une décision à ce sujet.

Fait à Roubaix,  
le 11 mai 2021.

N. SOINNE



**ORDONNANCE DE MONSIEUR LE JUGE COMMISSAIRE  
DU TRIBUNAL DE COMMERCE DE LILLE METROPOLE**

Nous, Monsieur Jean-Noël BONTE, juge-commissaire à la procédure collective de la :  
**SAS GROUPE MAISONNEUVE**  
1 rue de la Performance 59650 VILLENEUVE d'ASCQ

Assisté de Maître Thibaut HOUZE de l'AULNOIT, greffier associé,

Vu la requête qui précède, présentée par la SELAS M.J.S. PARTNERS représentée par Maître Nicolas SOINNE, liquidateur judiciaire de la SAS GROUPE MAISONNEUVE, venant aux droits des sociétés dont la SNC MAISONNEUVE - Maisons individuelles et la SCI DE LA CROIX MONTAUBAN,

Après avoir entendu devant nous le 28 juillet 2021 à 11 heures 10 :

- la SAS GROUPE MAISONNEUVE ne comparissant pas ni personne pour elle,
- la SELAS M.J.S. PARTNERS représentée par Maître Nicolas SOINNE comparant en personne,
- Maître Benoit de BERNY avocat au barreau de Lille comparant en personne,

Vu la demande d'autorisation de vendre un pavillon situé à FRESNES LES MONTAUBAN dans le Pas-de-Calais 15 rue de l'Abreuvoir avec le fonds, le tout cadastré A 491 pour 20 ares 00 centiares, appartenant à la liquidation judiciaire ;

Vu les articles L 642-18 et L 642-22 du code de commerce,

Vu l'estimation de la valeur de l'immeuble donnée par Maître LE XUAN notaire à ARRAS du 30 janvier 2019 entre 310 000 € et 350 000 €,

Vu la transmission de la requête au Parquet et à Madame Priscilla SAUNIER dirigeante de la SAS GROUPE MAISONNEUVE, et l'absence d'opposition du Parquet et de Madame SAUNIER,

Attendu que nous avons entendu les parties, avons sollicité toutes les précisions sur la valeur et l'attrait de l'immeuble, et avons débattu sur l'information propre à intéresser le public à l'acquisition de l'immeuble,

Attendu que nous avons mis l'affaire en délibéré pour que soit rendue notre ordonnance le vendredi 30 juillet 2021,



**PAR CES MOTIFS**

**Autorisons** la SELAS MJS PARTNERS, ayant pour représentant Maître Nicolas SOINNE, ès qualité de liquidateur judiciaire de la SAS GROUPE MAISONNEUVE, à vendre le pavillon et le fonds situés à FRESNES LES MONTAUBAN dans le Pas-de-Calais 15 rue de l'Abreuvoir, le tout cadastré A 491 pour 20 ares 00 ca, aux enchères publiques à la barre du Tribunal Judiciaire de LILLE ;

**Fixons** la mise à prix à 150.000,00 € sans faculté de baisse ;

**Disons** que la vente sera précédée de la publicité légale et d'une publication utile dans les différentes éditions du journal La Voix du Nord du dimanche et sur les sites de transaction à distance, Le Bon Coin, le PAP (De Particulier à Particulier), et Facebook Marketplace ;

**Ordonnons** une visite du pavillon avant la vente avec le concours d'un huissier ;

**Disons** qu'il nous en sera référé en cas de difficulté ;

**Ordonnons** la notification de la présente ordonnance aux parties par les soins du greffe de ce Tribunal

Prononcé à Tourcoing, le 30 juillet 2021.

Le greffier

Thibaut HOUZE de L'AULNOIT

le juge-commissaire

Jean-Noël BONTE

Lesdites requête et ordonnance ont été publiées auprès du SPF d'ARRAS 1 le 29 septembre 2021 V° 2021 S N° 32.

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 D'ARRAS**

**VILLE DE FRESNES-LES-MONTAUBAN**

**- Une maison sise à FRESNES-LES-MONTAUBAN (62490), 15 rue de l'Abreuvoir, avec les fonds et terrain en dépendant, repris au cadastre section A n°491 pour une contenance de 2000 m<sup>2</sup>, comprenant :**

Au rez-de-chaussée : Hall – séjour – cuisine équipée – suite parentale – WC – local professionnel avec 3 bureaux et sanitaires

Au premier étage : mezzanine – 3 chambres – bureau – salle de bains

Garage – Jardin

Surface habitable : 228 m<sup>2</sup>

Le bien dont s'agit sera plus amplement décrit dans un procès-verbal de description dressé par Me VANOVERSCHELDE, huissier de justice associé à LILLE et sera annexé au présent cahier des conditions de vente.

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

### **OCCUPATION**

L'occupation n'est à ce jour pas connue et ne le sera qu'après établissement du procès-verbal de description.

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de cette occupation 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, qui appartient désormais à la société dénommée « GROUPE MAISONNEUVE », a été acquis par la SCI DE LA CROIX MONTAUBAN, savoir :

- le terrain pour en avoir fait l'acquisition suivant acte reçu par Maître Frédéric BLANPAIN, Notaire associé à ARLEUX, le 26 février 2007, dont une expédition a été publiée au Service de la Publicité Foncière d'ARRAS 1 le 13 avril 2007 V° 2007 P N°2471
- et les constructions pour les avoir érigées.

Etant précisé que suivant acte sous seing privé en date du 25 avril 2008, publié au Bodacc le 4 juin 2008, la société SCI DE LA CROIX MONTAUBAN a été dissoute avec transmission universelle de son patrimoine à son associé unique, la société SNC MAISONNEUVE-MAISONS INDIVIDUELLES, qui par décision en date du 21 février 2017, a également été dissoute avec transmission universelle de son patrimoine à la SAS GROUPE MAISONNEUVE.

## AUDIENCE D'ADJUDICATION

L'audience d'adjudication aura lieu le **mercredi 16 mars 2022 à 14h00**.

En l'audience de Madame le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de LILLE, 13 avenue du Peuple Belge 59000 LILLE

Sur la mise à prix de **CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150 000,00 €), sans faculté de baisse.**

## 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,
- l'état hypothécaire requis sur la publication de l'ordonnance du juge-commissaire,
- l'extrait de matrice cadastrale délivré par le Centre des impôts fonciers,
- les plans de masse et de situation.

## **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 1<sup>er</sup> : 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 es-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 29 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<sup>er</sup> 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 23/01/2021

ANNEE DE MAJ	2020	DEP DIR	62 0	COM	355 FRESNES-LES-MONTAUBAN	TRES	048	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ	NUMERO COMMUNAL	+00116															
Propriétaire																									
1 RUE DE LA PERFORMANCE 59630 VILLENEUVE D'ASCQ																									
PBGG7Z SAS GROUPE MAISONNEUVE																									
PROPRIÉTÉS BÂTIES																									
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS			IDENTIFICATION DU LOCAL			EVALUATION DU LOCAL																			
AN SEC	N° PLAN	N° PART	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT	ENT	NIV	N° PORTE	N° INVAR	S	M	AF	NAT LOC	CAT	RC COM IMPOSABLE	COLL	NAT EXO	AN RET	AN DEB	FRACTION RC EXO	% EXO	OM	TX COEF	RC TEOM
19	A	491		15 RUE DE LABREUVOIR	0020	A	01	00	01001	0667737	F		C	C	BUR	5440								P	5828
REV IMPOSABLE COM 5440 EUR COM											R EXO 0 EUR														
R IMP 5440 EUR											R IMP 4507 EUR														

DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS											EVALUATION											LIVRE FONCIER		
PROPRIÉTÉS NON BÂTIES											PROPRIÉTÉS NON BÂTIES													
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	PARC PRIM	FP/DP	S TAR	SUF	GR/SS GR	CL	NAT CULT	CON TENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL EXO	NAT EXO	AN RET	AN RC EXO	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	Feuille		
19	A	491		15 RUE DE LABREUVOIR	0020	0274	1	355A	J	S			20 00	0										
								355A	K	J	01		10 00	17,59						3,52	20			
													10 00							3,52	20			
																				17,59	100			
CONT											R EXO 18 EUR											0 EUR		
HA A CA 20 00											R IMP 0 EUR											MAJ TC 0 EUR		

Source : Direction Générale des Finances Publiques page : 1

35

Département :  
PAS DE CALAIS

Commune :  
FRESNES-LES-MONTAUBAN

Section : A  
Feuille : 000 A 01

Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/1250

Date d'édition : 12/03/2021  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC50  
©2017 Ministère de l'Action et des  
Comptes publics

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  
dt@dtw-avocats.fr

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
Pole de Topographie et de Gestion  
Cadastrale  
ARRAS - SAINT POL 10 rue Diderot  
62034  
62034 ARRAS Cedex  
tél. 03.21.24.68.68 -fax  
ptgc.620.arras@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Département :  
PAS DE CALAIS

Commune :  
FRESNES-LES-MONTAUBAN

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

-----  
PLAN DE SITUATION  
-----

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
Pole de Topographie et de Gestion  
Cadastrale  
ARRAS - SAINT POL 10 rue Diderot  
62034  
62034 ARRAS Cedex  
tél. 03.21.24.68.68 -fax  
ptgc.620.arras@dgifp.finances.gouv.fr

Section : A  
Feuille : 000 A 01

Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/650

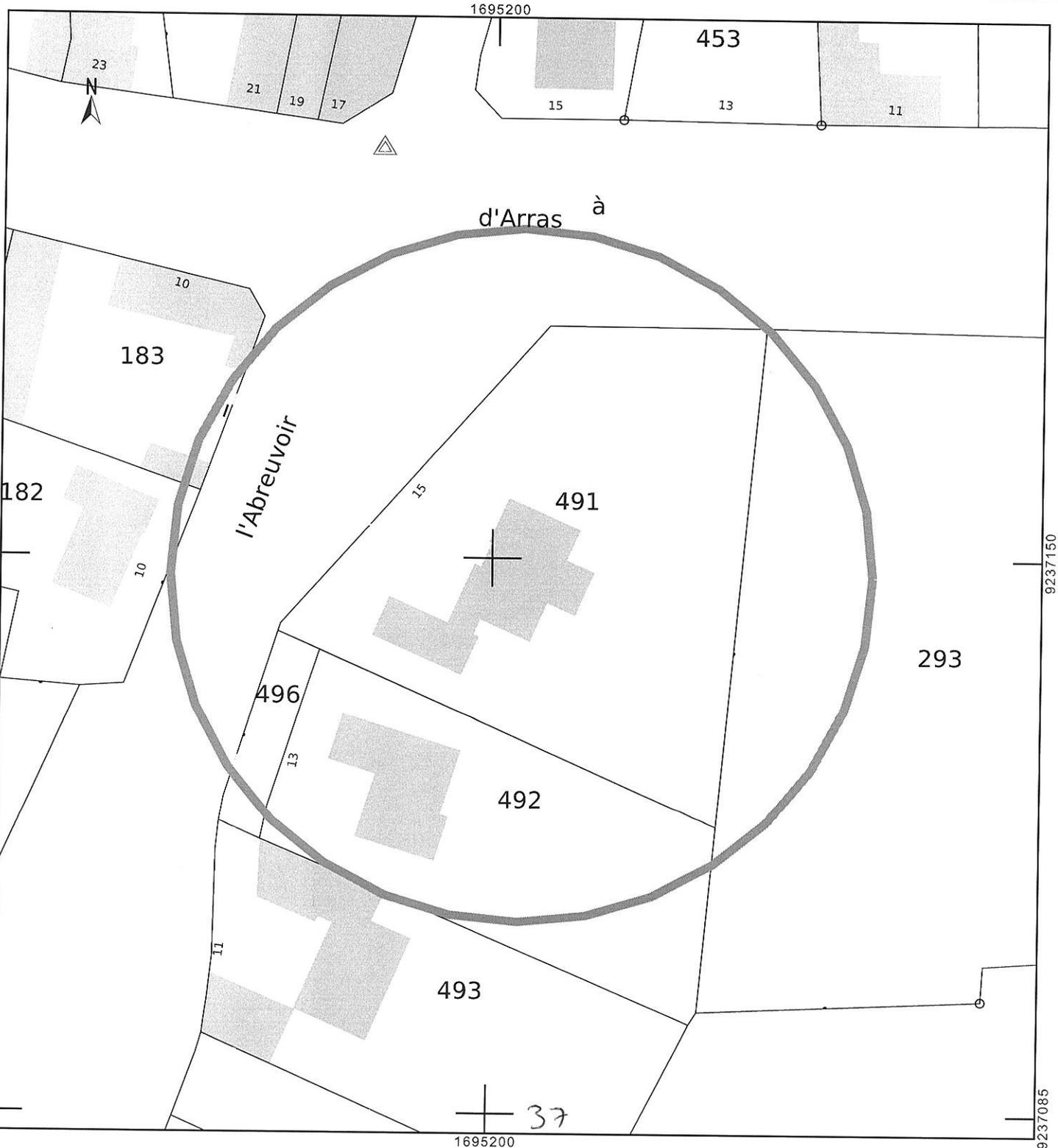
Date d'édition : 12/03/2021  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC50  
©2017 Ministère de l'Action et des  
Comptes publics

**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

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Commune de FRESNES-LES-MONTAUBAN

date de dépôt : **25 novembre 2021**demandeur : **Maître Patrick DUPONT-THIEFFRY**adresse terrain : **15 rue de l'abreuvoir à  
Fresnes-lès-Montauban (62490)****CERTIFICAT d'URBANISME**  
délivré au nom de la commune**Le maire de Fresnes-les-Montauban**

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain situé 15 rue de l'Abreuvoir à Fresnes-lès-Montauban (62490) (cadastré section A n° 491), présentée le 25 novembre 2021 par Me Patrick DUPONT-THIEFFRY, demeurant 40 rue du Faubourg de Roubaix à LILLE (Nord), et enregistrée par la mairie de Fresnes-les-Montauban sous le numéro **CUa 062 355 21 00022** ;

Vu la loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové n°2014-366 du 24/03/2014 portant caducité du plan d'occupation des sols et application du RNU ;

Vu l'arrêté préfectoral portant délimitation des zones archéologiques sur les communes de l'arrondissement c'Arras en date du 03/03/2010 ;

**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 et suivants 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**

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :

- art. L.111-3 à 10 ; R111-2 ; R111-3 ; R111-5 à 19 ; R111-28 à 30.

Le terrain est grevé des servitudes d'utilité publique suivantes :

- AS1 : Protection des captages d'eau et minérale (Périmètre éloigné du champ captant de Quiery-la-Motte)
- PIG : Protection des champs captant de la vallée de l'Escrebieux (E4)
- T7 : Servitude aéronautique à l'extérieur des zones de dégagement

- ATB : Axe Terrestre Bruyant
- TMD : Transport de Matières Dangereuses
- PT3 : Communications Téléphoniques et Télégraphiques
- SAb : Zone archéologique « bleue » où tout projet sur un terrain d'une superficie minimum de 5 000m<sup>2</sup> entraîne la consultation du Service Régional de l'Archéologie

### Article 3

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

<b>TA Communale</b>	Taux = 2,00 %
<b>TA Départementale</b>	Taux = 1,80 %
<b>Redevance d'Archéologie Préventive</b>	Taux = 0,40 %

### Article 4

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable.

#### **Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :**

- Participations pour équipements publics exceptionnels (articles L. 332-6 et L. 332-8 du code de l'urbanisme)

#### **Participations préalablement instaurées par délibération : Néant**

Fait à Fresnes-lès-Montauban, le 26/11/2021

Madame le maire,  
NOM : LEMOINE  
Prénom : Annie



**Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification.** A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

**Durée de validité :** Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

**Effets du certificat d'urbanisme :** le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.