

## **CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**

### **LIQUIDATION JUDICIAIRE** [REDACTED]

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 à usage d'habitation située à LILLE, 38 rue d'Ennetières, repris au cadastre section PW n° 49 pour une contenance de 38 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

[REDACTED]

Nommé à cette fonction par ordonnance du Tribunal d'Instance de LILLE en date du 25 octobre 2022 suite à l'ouverture du rétablissement personnel avec la liquidation judiciaire des époux par jugement du Tribunal d'Instance de LILLE en date du 12 décembre 2019.

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 du jugement rendu par le Juge des contentieux de la protection du Tribunal Judiciaire de LILLE le 31 mars 2023 sur requête présentée par la SELAS M.J.S. PARTNERS, représentée par Maître Nicolas SOINNE, liquidateur judiciaire, dont copie est ci-après rapportée :

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](mailto:contact@de-berny-avocats.fr)

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE LILLE

21 DEC. 2022  
ACCUEIL

Affaire : MJS PARTNERS / [REDACTED]  
Dossier n° : 210186  
Tribunal Judiciaire de LILLE

**REQUÊTE**  
**AU JUGE DE L'EXECUTION CHARGE DU SURENDETTEMENT**  
**DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE LILLE**

**A LA REQUÊTE DE**

**SELAS MJS PARTNERS**, société de mandataires judiciaires dont le siège social est 65, Boulevard de la République (59100) ROUBAIX (Nord), ès-qualités de liquidateur de [REDACTED]

Ayant pour Avocat Maître Benoît de BERNY, avocat au Barreau de LILLE, y demeurant 22/24, avenue du Peuple Belge

**Contre**

[REDACTED]

[REDACTED]

**En présence de**

L'établissement **LA ROYAL SAINT-GEORGES BANQUE**, en sa qualité de créancier hypothécaire ayant élu domicile à l'étude de Maître DEVOS, notaire à HAZEBROUCK

*2 em exp / 2*



### **III – PROPOSITION DE VENTE PAR ADJUDICATION**

Le Code de la Consommation privilégie la vente amiable sans écarter la vente par adjudication quand elle offre un avantage de prix dans l'intérêt des créanciers. La maison rue d'Ennetières à LILLE présente deux critères qui la rendent éligible à l'adjudication.

D'abord (1) le bien est une maison située à LILLE, rue d'Ennetières, de petite surface soit 46 m<sup>2</sup>. Il doit intéresser un public très large et nombreux. Un public large et nombreux fera augmenter le prix de vente de cette maison située à Lille malgré son état dégradé. La pression urbaine est forte à LILLE.

Ensuite (2) le marché immobilier lillois est actif et le juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire de LILLE a su par une activité constante rendre l'adjudication à la barre du tribunal attractive. Quand un immeuble intéresse un large public, l'institution judiciaire sait en tirer parti pour stimuler l'émulation entre les candidats.

Le bien est inoccupé depuis des années, il est en mauvais état. Le liquidateur propose au Juge de fixer une mise à prix attractive non pas pour vendre à un prix décevant mais pour susciter la curiosité du public et *in fine* animer la concurrence pour faire monter le prix.

Le bien a été acquis 70 000 Fr (un peu plus de 10 000 €) en 1988. Le liquidateur propose d'arrêter la mise à prix au visa des articles R742-27 et R742-28 du Code de la Consommation à 40 000 € et à défaut d'enchère à 20 000 € (quatre fois et deux fois son prix d'acquisition). Cette mise aux enchères apparemment basse est destinée à ne pas dissuader un public parfois pusillanime quand la mise à prix est élevée.

Le jugement à intervenir aura les effets du commandement au sens de l'article R742-30.

La vente sera poursuivie dans les termes du cahier des conditions de la vente type du règlement intérieur national des avocats et de ses aménagements par le règlement intérieur du Barreau de LILLE. Ces conditions conviennent à la vente d'une maison d'habitation qui ne présente pas de singularité sauf son mauvais état.

La SELAS M.J.S. PARTNERS fera procéder aux constats sur place par le commissaire de justice de son choix qui pourra se faire accompagner du géomètre-expert de son choix, aux fins de dresser les diagnostics immobiliers exigés par la loi

La vente sera annoncée par une publicité ordinaire qui sera diffusée dans un journal papier et sur un site connu et consulté. Elle sera annoncée par la parution de l'annonce légale dans le ressort du lieu de situation de l'immeuble et la parution d'un avis simplifié à diffusion régionale dans le ressort du lieu de situation de l'immeuble, qui est celui du Tribunal Judiciaire de LILLE.

De nombreux sites en ligne reprennent d'eux-mêmes les publicités publiées dans les journaux sans qu'il soit nécessaire pour cela de les rémunérer.

Les diligences seront confiées à Maître Benoît de BERNY avocat au Barreau de LILLE qui fera le nécessaire pour parvenir à cette vente et remettre le prix au liquidateur qui le distribuera selon les règles de la liquidation des biens sous l'autorité du Juge du surendettement.

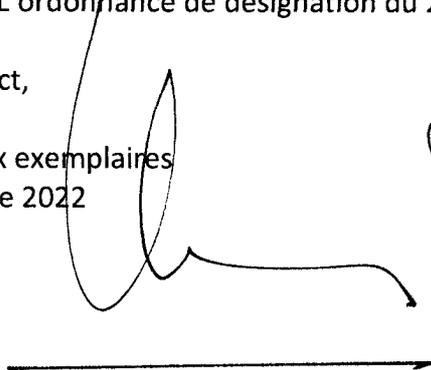
Pour mener à bien ces différentes missions, l'huissier pourra pénétrer dans l'immeuble et, si besoin est, se faire assister d'un serrurier, de la force publique et à défaut, faire application des articles L322-2, L142-1 et L142-2 du Code des procédures civiles d'Exécution. Pour la visite de la maison il sera tenu compte de son état et des dangers éventuels que présente la circulation des personnes.

#### **IV – LES PIECES**

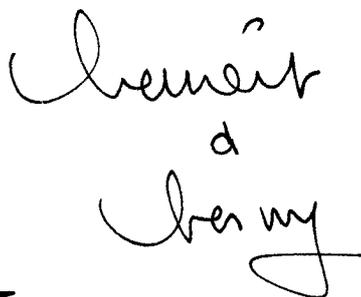
- Pièce n°1 Titre de propriété
- Pièce n°2 Cadastre rue d'Ennetières
- Pièce n°3 Renseignements hypothécaires [REDACTED]
- Pièce n°4 Jugement de surendettement du 12 décembre 2019
- Pièce n°5 Dalloz - Répertoire de procédure civile – Vente
- Pièce n°6 Plan Cadastral,
- Pièce n°7 L'ordonnance de désignation du 25 octobre 2022.

Profond Respect,

A LILLE en deux exemplaires  
Le 21 décembre 2022



A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of a large loop followed by a horizontal line that ends in a small arrowhead pointing to the right.



A handwritten signature in black ink that reads "Benoît de BERNY" in a cursive style.

JUGEMENT DU : 31 Mars 2023  
MISE A PRIX DU BIEN IMMOBILIER

N° RG 19/11013 - N°  
P o r t a l i s  
DBZS-W-B7D-W3FE

(Anciennement RG n°11-19-  
1013)

N° minute :

Demande d'ouverture de la  
procédure de rétablissement  
personnel (avec liquidation  
judiciaire à compter du 1er  
novembre 2010)

Débiteur(s) :

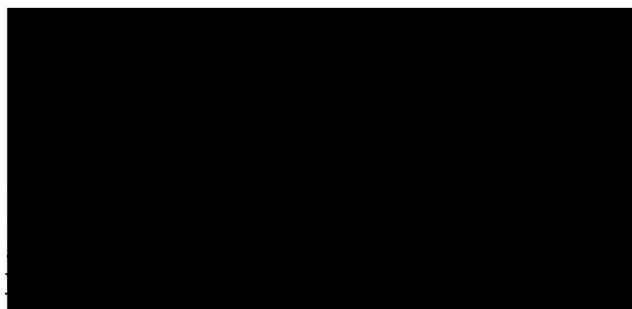
**COMPOSITION DU TRIBUNAL**

**Président** : Clémence DESNOULEZ

**Greffier** : Sébastien LESAGE

dans l'affaire entre :

**DEMANDEUR(S) :**



ET

**DÉFENDEUR(S) :**

**Société COFIDIS CHEZ SYNERGIE**  
CS 14110

59899 LILLE CEDEX 9

**Société BNP PARIBAS CHEZ NEUILLY CONTENTIEUX**

143 RUE ANATOLE FRANCE

92300 LEVALLOIS PERRET

**Société CA CONSUMER FINANCE ANAP**

AGENCE 923 Banque de France

BP 50075

77213 AVON CEDEX

**Société DISPONIS CHEZ FRANFINANCE**

69 AVENUE DE FLANDRE

59700 MARCQ EN BAROEUL

**Société EFFICO**

37917 TOURS CEDEX 9

**Société MY MONEY BANK**

1 RUE CHATEAU DE L'ERAUDIÈRE

BP 31106

44311 NANTES CEDEX 3

**Société ONEY BANK SERVICE SURENDETTEMENT**

CS 60006  
59895 LILLE CEDEX 9  
**Société MONABANQ CHEZ EOS CONTENTIA**  
1 Rue du Molinel  
CS 80215  
59445 WASQUEHAL CEDEX  
**Société IRP AUTO GESTION**  
39 AVENUE D' IENA  
75016 PARIS

**Société CARREFOUR BANQUE**  
CHEZ NEUILLY CONTENTIEUX  
143 RUE ANATOLE FRANCE  
92300 LEVALLOIS PERRET

En présence de :

**S.E.L.A.S. MJS PARTNERS prise en la personne de Maître Nicolas SOINNE, en qualité de liquidateur au rétablissement personnel de M.**

Représentée par Me Benoît DE BERNY, avocat au barreau de LILLE

Par mise à disposition au greffe du Tribunal judiciaire de LILLE, le 31 Mars 2023

Après invitation des parties, par lettre recommandée avec accusé de réception, à transmettre leurs observations au plus tard le 14 février 2023, le jugement suivant a été rendu

Sous la Présidence de Clémence DESNOULEZ, Juge des contentieux de la protection, assisté de Sébastien LESAGE, greffier,

### **EXPOSE DES FAITS :**

Par jugement en date du 12 décembre 2019, le juge du surendettement du Tribunal d'Instance de LILLE a ouvert une procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire au profit de

La liquidation judiciaire du patrimoine de a été ordonnée par jugement du juge des contentieux de la protection du Tribunal Judiciaire de LILLE en date du 17 mai 2022, Maître Michaël ARAS étant désigné en qualité de liquidateur.

Par ordonnance en date du 25 octobre 2022, le juge du surendettement a désigné la MJS PARTNERS prise en la personne de Maître SOINNE en qualité de liquidateur du patrimoine personnel de avec pour mission de vendre le bien, situé 38 rue D'ENNETIERES à LILLE, à l'amiable, ou à défaut, d'organiser une vente forcée dans les conditions prévues par le Code des procédures civiles d'exécution, et de procéder à la répartition du produit des actifs et au désintéressement des créanciers suivant le rang des sûretés assortissant leurs créances, dans les conditions prévues aux articles R742-42 et suivants du Code de la consommation.

Par requête en date du 21 décembre 2022, reçue au greffe le même jour, la SELAS MJS PARTNERS, agissant en qualité de liquidateur judiciaire du patrimoine de [REDACTED] ayant constitué avocat et désigné Maître Benoît DE BERNY, a sollicité l'autorisation de poursuivre, en la forme des ventes sur saisie immobilière, la vente de l'immeuble appartenant aux débiteurs.

Le liquidateur demande que la mise à prix soit fixée à 40000 euros, avec faculté de baisse à 20000 euros, afin de ne pas dissuader un public parfois pusillanime quand la mise à prix est élevée, et afin de stimuler la concurrence alors que le bien immobilier, inoccupé depuis plusieurs années, est en mauvais état.

Il estime que la vente par adjudication est plus adaptée en l'espèce que la vente à l'amiable, aux motifs que le bien immobilier, bien que dans un état dégradé, se situe à Lille et peut intéresser un public très large et nombreux, qui fera augmenter le prix de vente, et que le marché immobilier lillois est actif, de sorte que l'adjudication à la barre peut se révéler attractive en stimulant l'émulation entre candidats.

L'ensemble des parties a été sollicité, par courrier recommandé avec accusé de réception, afin de formuler leurs observations.

Par courrier reçu au greffe le 13 février 2023, [REDACTED] ont indiqué qu'ils s'étonnaient de la mise à prix très basse au regard de la valeur du bien, alors que l'immeuble est bien situé et que le marché lillois est très attractif. Ils indiquaient que le bien immobilier était dans un état "pas trop mauvais".

Les autres parties n'ont pas formulé d'observations, malgré la signature des avis de réception.

### **MOTIFS DE LA DÉCISION :**

L'article R742-28 du Code de la consommation dispose que le juge des contentieux de la protection, à la demande du liquidateur, détermine la mise à prix du bien à vendre, les conditions essentielles de la vente et les modalités de visite. A la demande du liquidateur ou de l'une des parties, il peut aménager, restreindre ou compléter les mesures de publicité de la vente dans les conditions des articles R322-37 et R322-38 du Code des procédures civiles d'exécution.

Il précise qu'à défaut d'enchères la vente pourra se faire sur une mise à prix inférieure, dont il fixe le montant. Il peut, si la valeur et la consistance des biens le justifient, faire procéder à leur estimation totale ou partielle.

Le jugement comporte, outre les indications mentionnées au premier alinéa, les énonciations exigées aux 1°, 5° et 10° de l'article R321-3 du Code des procédures civiles d'exécution.

En l'espèce, la SELAS MJS PARTNERS, ayant constitué avocat, sollicite, par requête recue au greffe le 21 décembre 2022, la vente forcée de l'immeuble appartenant à [REDACTED] et situé 38 rue d'ENNETIERES à LILLE, cadastrée section PW 49, d'une surface de 46 m<sup>2</sup>.

Il ressort des éléments du dossier que la vente par adjudication du bien immobilier apparaît en l'espèce plus intéressante que la vente amiable, compte tenu de son état dégradé et de l'attractivité du marché immobilier lillois.

Au regard des éléments fournis par le liquidateur la mise à prix de l'immeuble susvisé doit être fixée à la somme de 40000 euros, avec baisse de moitié à défaut d'enchères.

Il convient en conséquence de fixer une mise à prix attractive afin d'éviter une carence d'enchères.

Il échet de souligner qu'aucun créancier ne s'est opposé à la présente requête ou n'a même formulé d'observation.

Il y a donc lieu de faire droit à la requête présentée par la SELAS MJS PARTNERS prise en la personne de Maître Nicolas SOINNE, dans les conditions définies au dispositif de la présente décision.

Il convient de rappeler, conformément au 10° de l'article R321-3 du Code des procédures civiles d'exécution que tel huissier de justice désigné par la SELAS MJS PARTNERS prise en la personne de Maître Nicolas SOINNE, pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble et qu'il appartient au

liquidateur, conformément aux dispositions de l'article R742-30 du Code de la consommation, de faire publier la présente décision au service chargé de la publicité foncière du lieu de situation des biens dans les conditions prévues pour le commandement prévu par les dispositions de l'article R321-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

### PAR CES MOTIFS

**Le juge des contentieux de la protection, statuant par jugement mis à disposition au greffe, rendu par défaut et en dernier ressort,**

**FIXE** à la somme de **40000 euros** (QUARANTE MILLE EUROS) la mise à prix de l'immeuble suivant situé :  
38 Rue D'ENNETIERES 59000 LILLE, cadastré PW49 ;

**DIT** qu'à défaut d'enchères, la vente pourra se faire sur une mise à prix fixée à **20000 euros** (VINGT MILLE EUROS) ;

**DIT** que la vente se fera dans les conditions fixées par le cahier des charges qui sera établi par le liquidateur ;

**DIT** que les modalités de publicité de cette vente seront effectuées conformément à l'article R742-36 du Code de la consommation qui renvoie aux articles R322-31 à R322-6 du Code des procédures civiles d'exécution ;

**DIT** que les modalités de visite du bien seront fixées par le liquidateur ;

**DIT** que tel huissier de justice, désigné par la SELAS MJS PARTNERS, prise en la personne de Maître Nicolas SOINNE, pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble et, accompagné d'un technicien, afin de faire réaliser un dossier de diagnostic technique et, s'il y a lieu, afin de faire visiter les lieux à tous amateurs éventuels, au besoin avec l'assistance d'un serrurier et le concours de la force publique ;

**ORDONNE** la poursuite de la saisie immobilière devant le Tribunal Judiciaire de LILLE ;

**RAPPELLE** que le liquidateur, la SELAS MJS PARTNERS, prise en la personne de Maître Nicolas SOINNE, a constitué avocat en la personne de Benoît DE BERNY, laquelle emporte élection de domicile ;

**RAPPELLE** que le présent jugement se substitue au commandement de payer valant saisie et doit être publié, à la diligence du liquidateur, au bureau des hypothèques du lieu de situation des biens, dans les conditions prévues pour ledit commandement ;

**RAPPELLE** que les commandements antérieurement publiés cessent de produire effet à compter de la publication du présent jugement ;

**RESERVE** les dépens ;

**DIT** que la présente décision sera adressée par courrier recommandé avec accusé de réception au débiteur et aux créanciers et par lettre simple au liquidateur.

**Ainsi jugé à LILLE, le 31 mars 2023.**

**LE GREFFIER**  
**S. LESAGE**

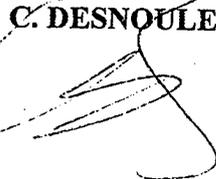


En conséquence  
LA REPUBLIQUE FRANÇAISE MANDE ET ORDONNE à tous  
Huissiers de Justice sur ce requis, de mettre la présente  
ordonnance à exécution ;  
Aux Procureurs Généraux et aux Procureurs du Roi, au Procureur des  
Tribunaux Judiciaires d'y tenir la main ;  
A tous Commandants et Officiers de la Force Publique, de  
prêter main forte lorsqu'ils en seront légalement requis ;  
En foi de quoi, la présente ordonnance a été signée, par le Greffier le :

LE GREFFIER



**LE JUGE DES CONTENTIEUX DE LA PROTECTION**  
**C. DESNOULEZ**



Le jugement a été publié auprès du SPF de LILLE 3 le 30 mai 2023 V° 2023 S N° 61.

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 NORD – ARRONDISSEMENT DE LILLE**

**VILLE DE LILLE**

**Une maison à usage d'habitation située à LILLE, 38 rue d'Ennetières, repris au cadastre section PW n° 49 pour une contenance de 38 m<sup>2</sup>**

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

Le bien figure à la matrice cadastrale de la ville de LILLE ainsi qu'il résulte de l'extrait délivré 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 le bien a été acquis aux termes d'un acte reçu par Me BARBIER, Notaire à RONCHIN, le 30 juin 1984, dont une expédition a été publiée au SPF de LILLE 1 le 3 février 1989 V° 6938 P N°20.

## **AUDIENCE D'ADJUDICATION**

L'audience d'adjudication aura lieu le **mercredi 18 octobre 2023 à 14h00**.

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

Sur la mise à prix de **QUARANTE MILLE EUROS (40 000,00 €)**.

**Et, à défaut d'enchères, sur la mise à prix de VINGT MILLE EUROS (20 000 €)**

## **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 du jugement du Tribunal Judiciaire de LILLE,
- l'extrait de matrice cadastrale délivré par le Centre des impôts fonciers,
- les plans de masse et de situation
- l'acte de vente.

## **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<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 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 ès-qualités de solliciter la nullité du bail sur le fondement de l'article L. 632-1, 2°, 3° ou 4° du Code de commerce ci-dessous rappelés :

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

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

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

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

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

## **ARTICLE 18 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES**

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

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

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

## **ARTICLE 19 – TITRES DE PROPRIÉTÉ**

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

Le poursuivant n'ayant en sa possession aucun titre antérieur, l'acquéreur n'en pourra exiger aucun, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous 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<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

Propriétaire/Indivision MBM9J4  
 8 RUE GEORGES JACQUEMART 59660 MERVILLE  
 Propriétaire/Indivision MBM9J5  
 8 RUE GEORGES JACQUEMART 59660 MERVILLE

DESIGNATION DES PROPRIETES			PROPRIETES BATIES										EVALUATION DU LOCAL														
AN	SEC	PLAN	C	N°	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT	ENT	NIV	N°PORTE	N°INVAR	S	M	AF	NAT	LOC	CAT	RC COM	COLL	NAT	AN	AN	FRACTION	%	TX	RC	
89	PW	49			38 RUE D ENNETIERES	3108	A	01	00	01001	0413969	Y	350A	C	H	MA	6	830		EXO	RET	DEB	RC EXO	EXO	OM	COEF	TEOM
					R EXO																						
					COM R IMP																						830
					REV IMPOSABLE COM																						830
					830 EUR																						830

DESIGNATION DES PROPRIETES			PROPRIETES NON BATIES										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	REVENU	COLL	NAT	AN	AN	FRACTION	%	EXO	TC	Feuille	
89	PW	49		38 RUE D ENNETIERES	3108				1350A		S			R EXO		38	0		EXO	RET	RC EXO	MAJ	TC				
				R EXO																							
				COM R IMP																							
				REV IMPOSABLE																							
				0 EUR																							
				COM R IMP																							
				0 EUR																							
				0 EUR																							



Département :  
NORD

Commune :  
LILLE

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :  
SDIF NORD PTGC LILLE  
CENTRE FINANCES PUBLIQUES 22  
Rue Lavoisier 59466  
59466 LOMME-Cedex  
tél. -fax

Section : PW  
Feuille : 000 PW 01

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

Date d'édition : 20/06/2023  
(fuseau horaire de Paris)

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

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

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

