

**CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE**

Clauses et conditions auxquelles sera adjugé à l'audience de vente du Juge de l'Exécution du TRIBUNAL JUDICIAIRE DE LILLE, au plus offrant et dernier enchérisseur, l'immeuble qui sera ci-après plus amplement désigné, situé :

**DEPARTEMENT DU NORD**

**ARRONDISSEMENT DE LILLE**

**COMMUNE DE ROUBAIX - 65 rue Léon Marlot**

Un immeuble sis à ROUBAIX - 65 rue Léon Marlot, ensemble les fonds et terrain en dépendant, repris au cadastre section EX n° 214 pour une contenance de 2a 42ca.

**LA VENTE A LIEU, AUX REQUETES POURSUITES ET DILIGENCES DE :**

La société EUROTITRISATION, société anonyme, immatriculée au RCS de BOBIGNY, sous le n° B 352 458 368, ayant son siège social 12 rue James Watt – 93200 SAINT DENIS, agissant poursuites et diligences en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège, es qualités de représentant du fonds commun de titrisation CREDINVEST, compartiment CREDINVEST 2, représentée par la société EOS FRANCE, société anonyme dont le siège social est situé 74 rue de la Fédération – 75015 PARIS, immatriculée au RCS DE PARIS sous le n° 488 825 217, venant aux droits du CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT, (CIFD) en vertu d'un contrat de cession de créances en date du 28 décembre 2018, agissant poursuites et diligences en la personne de son représentant légal, domicilié en cette qualité audit siège.

Ayant pour avocat postulant, Maître François-Xavier LAGARDE, inscrit au barreau de LILLE, et ayant pour avocat plaidant Maître Laurent HEYTE, de l'AARPI KERAS AVOCATS inscrite aux barreaux de LILLE et de PARIS, ayant siège 99 rue Nationale à Lille (Tél. : 03.20.12.77.63 – Mail : s.guillemain@keras-avocats.com),

**A L'ENCONTRE DE :**



PARTIES SAISIES

EN VERTU DE :

De la grosse dument en forme exécutoire d'un acte reçu en la forme authentique par Maître MASSONNAT Notaire à ROUBAIX le 10 septembre 2009, contenant notamment prêt immobilier par le CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE NORD, aux droits duquel vient aujourd'hui la société EUROTITRISATION, ès-qualités de représentant du fonds commun de titrisation CREDINVEST, compartiment CREDINVEST 2, représentée par la société EOS FRANCE [REDACTED] n° 700000100095939 d'un montant de 136 523 € remboursable, outre les intérêts au taux de 5.50 % en 299 mensualités , avec affectation hypothécaire de l'immeuble sis à ROUBAIX 65 rue Léon Marlot, ensemble les fonds et terrain en dépendant, repris au cadastre section EX n°214 pour 2 a 42 centiares, en garantie du remboursement dudit prêt.

Aux termes d'un acte de cession de créances en date du 28 décembre 2018, le CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT a cédé sa créance sur les époux MBADINGA SAMBALA, à la société EUROTITRISATION, ès-qualités de représentant du fonds commun de titrisation CREDINVEST, compartiment CREDINVEST 2, représentée par la société EOS FRANCE.

Suite à la notification de cette cession de créance [REDACTED] se sont rapprochés de la société EUROTITRISATION, ès-qualités de représentant du fonds commun de titrisation CREDINVEST, compartiment CREDINVEST 2, représentée par la société EOS FRANCE pour tenter de trouver une solution amiable au litige.

Au prix de concessions réciproques une transaction a pu être signée entre la société EUROTITRISATION, ès-qualités de représentant du fonds commun de titrisation CREDINVEST, compartiment CREDINVEST 2, représentée par la société EOS FRANCE et les époux MBADINGA SAMBALA, le 20 mai 2019.

Aux termes de ce protocole d'accord, [REDACTED] se sont reconnus solidairement débiteurs de la somme totale de 157 955.43 €, en principal, intérêts et frais de procédure, arrêtée au 20 mai 2019 qu'ils se sont engagés à payer au moyen de versements mensuels de 1 200 €, le 2 de chaque mois, à compter du 2 juin 2019.

Ledit protocole a été homologué par ordonnance rendue par le Tribunal de Grande Instance de LILLE le 6 décembre 2019 et mentionné en marge du commandement de payer valant saisie immobilière le 26 février 2020, Volume 2020 D n°5068.

La société EUROTITRISATION, ès-qualités de représentant du fonds commun de titrisation CREDINVEST, compartiment CREDINVEST 2, représentée par la société EOS FRANCE a accepté ce paiement échelonné de la dette, s'interdisant toute mesure d'exécution forcée sur le patrimoine [REDACTED] tant que les engagements pris par ces derniers seraient respectés.

Conformément aux engagements pris, la société EUROTITRISATION, ès-qualités de représentant du fonds commun de titrisation CREDINVEST, compartiment CREDINVEST 2, représentée par la société EOS FRANCE a sollicité le retrait de rôle de la procédure de saisie immobilière.

Le 16 octobre 2019, Madame le Juge de l'Exécution près le Tribunal de Grande Instance de LILLE a rendu une ordonnance de retrait rôle qui a été mentionnée en marge du commandement de payer valant saisie immobilière le 26 février 2020, Volume 2020 D n°5067 auprès du Service de la Publicité Foncière de LILLE 2.

Le protocole d'accord n'étant plus respecté par [REDACTED] la société EUROTITRISATION, ès-qualités de représentant du fonds commun de titrisation CREDINVEST, compartiment CREDINVEST 2, représentée par la société EOS FRANCE a repris la procédure de saisie immobilière.

La société EUROTITRISATION, ès-qualités de représentant du fonds commun de titrisation CREDINVEST, compartiment CREDINVEST 2, représentée par la société EOS FRANCE, a :

- suivant exploit de la SCP GLORIEUX ET MANCHEZ, huissiers de justice associés à LILLE, fait commandement le 19 octobre 2022 aux [REDACTED] de payer, dans le délai de 8 jours, la somme de 149.151,02 €, représentant :

6068403

Décompte des sommes dues au 11.10.2022  
Au titre du prêt n°700000100095939

Capital restant dû	135 124,77 €
Échéances impayées	3 187,38 €
Intérêts de retard du 12.07.2018 au 11.10.2022 sur le principal au taux de 5,50 %	32 366,94 €
Intérêts sur capital du 27/02/2014 au 11/07/2018	32 475,22 €
Intérêts de retard à compter du 12.10.2022 jusqu'au parfait paiement au taux de 5,50 %	Mémoire
Indemnité forfaitaire	9 458,73 €
Frais de procédure	10 284,21 €
Frais de mainlevée	333,00 €
Versements depuis 27.02.2014	- 74 080,23 €
<b>TOTAL DOSSIER AU 11/10/2022 SAUF MEMOIRE, ERREUR, OU OMISSION</b>	<b>149 151,02 €</b>

étant précisé que le solde du prêt est devenu intégralement exigible, suite au non-respect du protocole d'accord signé entre [REDACTED] et la société EUROTITRISATION, ès-qualités de représentant du fonds commun de titrisation CREDINVEST, compartiment CREDINVEST 2, représentée par la société EOS FRANCE le 20 mai 2019, homologué par ordonnance rendue par le Tribunal de Grande Instance de LILLE le 6 décembre 2019 et mentionné en marge du commandement de payer valant saisie immobilière le 26 février 2020, Volume 2020 D n°5068 suite à la mise en demeure adressée aux [REDACTED] le 28 novembre 2020.

Sans préjudice de tous autres dus, droits et actions et notamment des intérêts conventionnels, des frais judiciaires, des frais des présentes, ceux antérieurs, ceux faits et à faire pour parvenir au règlement ou à la vente, comme aussi le droit proportionnel acquis à l'huissier de justice poursuivant, offrant du tout détail et liquidation en cas de règlement immédiat, et en tenant compte de tous acomptes qui auraient pu être versés.

Le commandement de saisie rappelle en outre à la partie saisie que faute par elle d'y satisfaire dans le délai de 8 jours, un huissier de justice pourra pénétrer dans les lieux saisis afin d'en dresser un PV descriptif, conformément aux dispositions de l'article R 322-1 du code des procédures civiles d'exécution.

Le commandement reprend en outre les mentions prescrites à l'article R 321-3 dudit code, avec constitution de Maître François-Xavier LAGARDE, avocat au barreau de LILLE, et élection de domicile en l'étude dudit avocat,

Le commandement de payer valant saisie immobilière étant demeuré infructueux, il a été procédé à sa publicité au bureau du Service de la Publicité Foncière de LILLE 3, le 1<sup>er</sup> décembre 2022, Volume 2022 S n°118.

Le service de la Publicité Foncière de LILLE (3<sup>ème</sup> bureau) a délivré le 2 décembre 2022 l'état hypothécaire ci-annexé certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie.

(cf état hypothécaire ci annexé)

La société EUROTITRISATION, ès-qualités de représentant du fonds commun de titrisation CREDINVEST, compartiment CREDINVEST 2, représentée par la société EOS FRANCE a, par exploit de la SCP GLORIEUX ET MANCHEZ, huissiers de justice associés à LILLE en date du 3 janvier 2023, fait délivrer aux [REDACTED] l'assignation à comparaître à l'audience d'orientation de Madame le Juge de l'Exécution près le TRIBUNAL JUDICIAIRE DE LILLE, pour le 15 mars 2023.

(cf assignation ci annexée)

## EN CONSEQUENCE

Il sera procédé à la vente aux enchères publiques à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de LILLE, au Palais de Justice de ladite ville, avenue du Peuple Belge, après l'accomplissement des formalités prévues par la loi, le jour qui sera fixé par le JUGE DE L'EXECUTION, conformément aux dispositions de l'article R 322-25 du code des procédures civiles d'exécution, au plus offrant et dernier enchérisseur, de l'immeuble désigné dans le commandement de saisie, délivré par la SCP GLORIEUX ET MANCHEZ, huissiers de justice associés à LILLE en date du 19 octobre 2022, et ayant fait l'objet d'un PV de description dressé par Maître Anaïs MERLAND membre de la SCP GLORIEUX ET MANCHEZ, huissiers de justice associés à LILLE en date du 15 novembre 2022, ainsi qu'il suit :

### DESIGNATION

#### COMMUNE DE ROUBAIX - 65 rue Léon Marlot

Un immeuble sis à ROUBAIX - 65 rue Léon Marlot, ensemble les fonds et terrain en dépendant, repris au cadastre section EX n° 214 pour une contenance de 2a 42ca.

Le numéro 65 est mitoyen entre le 63 et le 67. La maison est légèrement en retrait de la rue.

Chauffage central au gaz, chaudière dans la véranda.

#### AU SOUS SOL

Cave, accessible depuis le salon

#### AU REZ DE CHAUSSÉE :

Hall d'entrée

Garage

Salon

Cuisine

Véranda (comprenant des WC), permettant l'accès au jardin en profondeur

Salle de bains

#### AU PREMIER ÉTAGE :

Un palier

Deux chambres

Un WC

#### AU DEUXIÈME ÉTAGE :

Un palier

Deux chambres

Une copie du PV de description est annexée au présent CCV.

## OCCUPATION

Le bien est meublé et occupé par les propriétaires et leurs trois enfants.

## CERTIFICAT DE SUPERFICIE

Il ressort du certificat de surface établi par le cabinet AXIMO que le bien a une superficie totale de 98,95 m<sup>2</sup>.

## RENSEIGNEMENTS CADASTRAUX

L'immeuble est inscrit à la matrice cadastrale de la commune de ROUBAIX, ainsi qu'il ressort de l'extrait délivré par le CENTRE DES IMPOTS FONCIER DE LILLE le 27 septembre 2022, dont une copie est annexée au présent cahier des conditions de vente.

## DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Il est annexé au présent CCV la copie des diagnostics techniques dressés par le CABINET AXIMO, dont le siège est à LILLE - 237 rue Nationale, le 15 novembre 2022, à savoir :

- Certificat de superficie :
- Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante,
- Rapport de l'état de l'installation intérieure de gaz,
- Diagnostic de l'état de l'installation intérieure d'électricité,
- Diagnostic de performance énergétique,
- Etat des risques et pollutions.

## ORIGINE DE PROPRIETE

L'immeuble faisant l'objet de la présente saisie immobilière appartient à [REDACTED] son épouse, mariés sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à ROUBAIX le 8 septembre 2001, pour l'avoir acquis, aux termes d'un acte de vente reçu par Maître MASSONNAT, notaire à ROUBAIX en date du 10 septembre 2009.

Une expédition de cet acte de vente a été publiée au service de la publicité foncière de LILLE (2<sup>e</sup> bureau) le 28 octobre 2009 volume 2009 P n° 11034.

## ETAT CIVIL



## OBSERVATIONS

Il est ici fait observer que les indications qui précèdent, concernant tant la désignation, l'occupation que l'origine de propriété ne sont données qu'à titre de simples renseignements et ne sauraient engager la responsabilité de l'avocat rédacteur du présent cahier des conditions de vente, ni celle de la société poursuivante.

## LISTE DES PIECES ANNEXEES AU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

1. décomptes
2. état sur publication du commandement
3. assignation audience d'orientation
4. PV de description
5. extrait de la matrice cadastrale
6. diagnostics techniques du cabinet AXIMO

**AUDIENCE D'ORIENTATION – MISE A PRIX**

L'audience d'orientation aura lieu le 15 mars 2023

A 9 HEURES

L'adjudication aura lieu en un seul lot, sur la mise à prix de

CINQUANTE CINQ MILLE EUROS (55.000 €)

fixée par le poursuivant, outre les clauses et conditions du présent cahier des conditions de vente

Ainsi fait et dressé par l'avocat poursuivant, pour être déposé au greffe du TRIBUNAL JUDICIAIRE DE LILLE, le

## **CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES**

### **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 du Code des procédures civiles d'exécution relatifs à la saisie immobilière.

#### **ARTICLE 2 – MODALITÉS DE LA VENTE**

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

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

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

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

#### **ARTICLE 3 – ÉTAT DE L'IMMEUBLE**

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

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

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

## **ARTICLE 4 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS**

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

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

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

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

## **ARTICLE 5 – PRÉEMPTION ET DROITS ASSIMILÉS**

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

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

## **ARTICLE 6 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS**

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

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

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

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

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

## **ARTICLE 7 – SERVITUDES**

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

## **Chapitre II : Enchères**

### **ARTICLE 8 – RÉCEPTION DES ENCHÈRES**

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

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

### **ARTICLE 9 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUÉREUR**

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

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

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

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

### **ARTICLE 10 – SURENCHÈRE**

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

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

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

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

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

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

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

## **ARTICLE 11 – RÉITÉRATION DES ENCHÈRES**

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

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

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

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

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

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

## **Chapitre III : Vente**

### **ARTICLE 12 – TRANSMISSION DE PROPRIÉTÉ**

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

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

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

### **ARTICLE 13 – DÉSIGNATION DU SÉQUESTRE**

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

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

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

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

### **ARTICLE 14 – VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE**

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

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

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

Toutefois, les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon le tarif en vigueur sont versés directement par l'acquéreur, conformément à l'article 1593 du Code civil, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant, à charge de restitution en cas de jugement

refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

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

## **ARTICLE 15 – VENTE FORCÉE**

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

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

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

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

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

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

## **ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES ÉMOLUMENTS**

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

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

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

## **ARTICLE 17 – DROITS DE MUTATION**

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

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

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

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

## **ARTICLE 18 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUÉREURS**

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

## **Chapitre IV : Dispositions postérieures à la vente**

### **ARTICLE 19 – DÉLIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT**

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

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

le tout à ses frais.

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

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

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

## **ARTICLE 20 – ENTRÉE EN JOUISSANCE**

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

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

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

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

## **ARTICLE 21 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES**

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

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

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

## **ARTICLE 22 – TITRES DE PROPRIÉTÉ**

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

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

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

### **ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS**

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

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

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

### **ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CRÉANCIER DE PREMIER RANG**

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

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

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

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

## **ARTICLE 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE**

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

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

## **ARTICLE 26 – ELECTION DE DOMICILE**

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

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

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

## **Chapitre V : Clauses spécifiques**

### **ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIÉTÉ**

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

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

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

### **ARTICLE 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT**

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

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

Ainsi fait et dressé par l'AVOCAT poursuivant

A DUNKERQUE, Le

Département :  
NORD

Commune :  
ROUBAIX

Section : EX  
Feuille : 000 EX 01

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

Date d'édition : 22/10/2024  
(fuseau horaire de Paris)

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

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

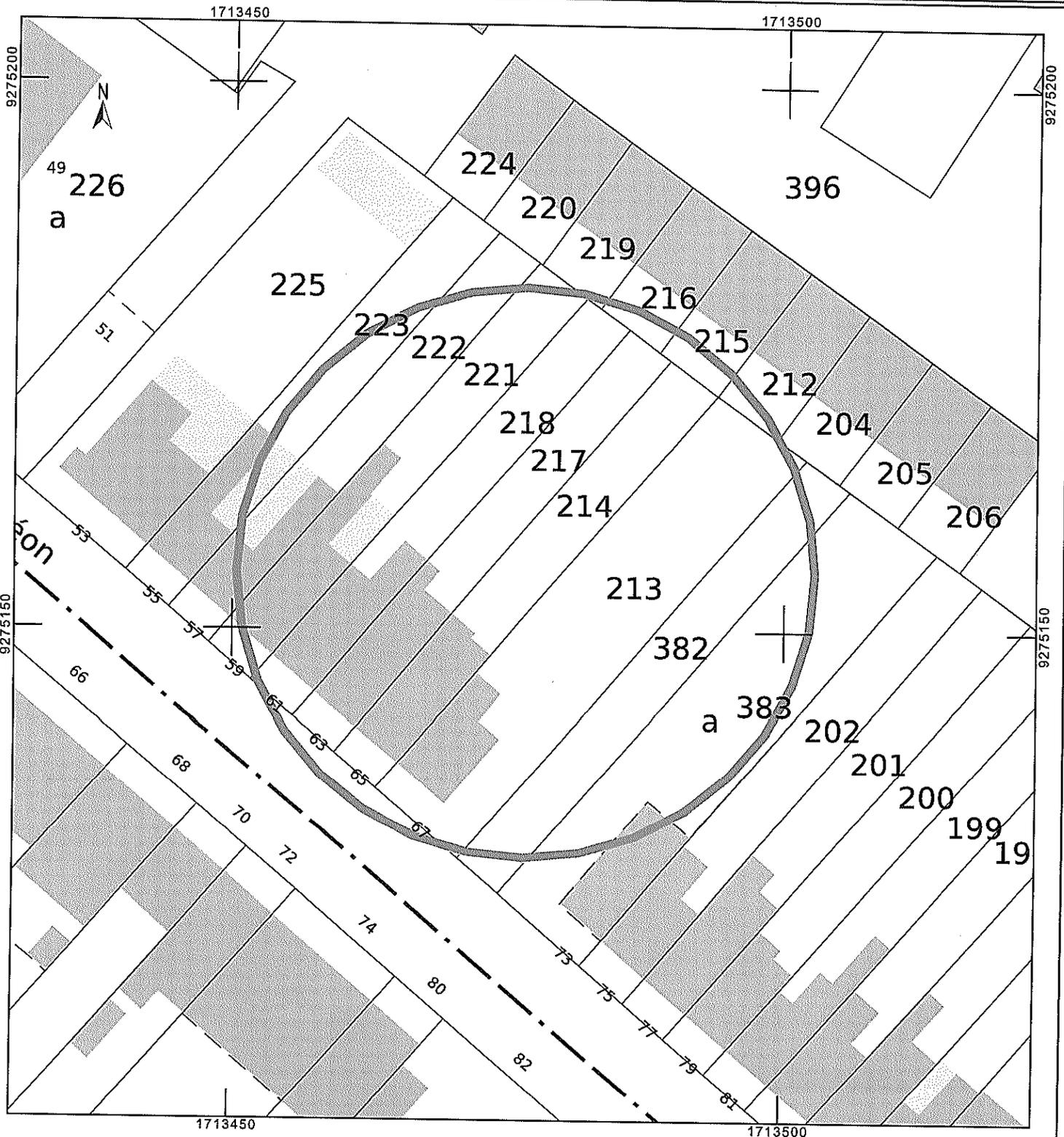
PLAN DE SITUATION

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
SDIF NORD  
POLE TOPOGRAPHIQUE GESTION  
CADASTRA 22 RUE LAVOISIER 59466  
59466 LOMME CEDEX  
tél. 03 20 95 65 53 -fax  
sdif.nord.ptgc@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

Plan de situation  
commune de ROUBAIX  
Section EX  
Feuille 000 EX 01  
Mise à jour : 22/10/2024  
M. L. 0010 - 01 51 - Paris 03 20 74 61 18  
© 2022 cadastre.fr



Département :  
NORD

Commune :  
ROUBAIX

Section : EX  
Feuille : 000 EX 01

Échelle d'origine : 1/500  
Échelle d'édition : 1/650

Date d'édition : 22/10/2024  
(fuseau horaire de Paris)

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

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

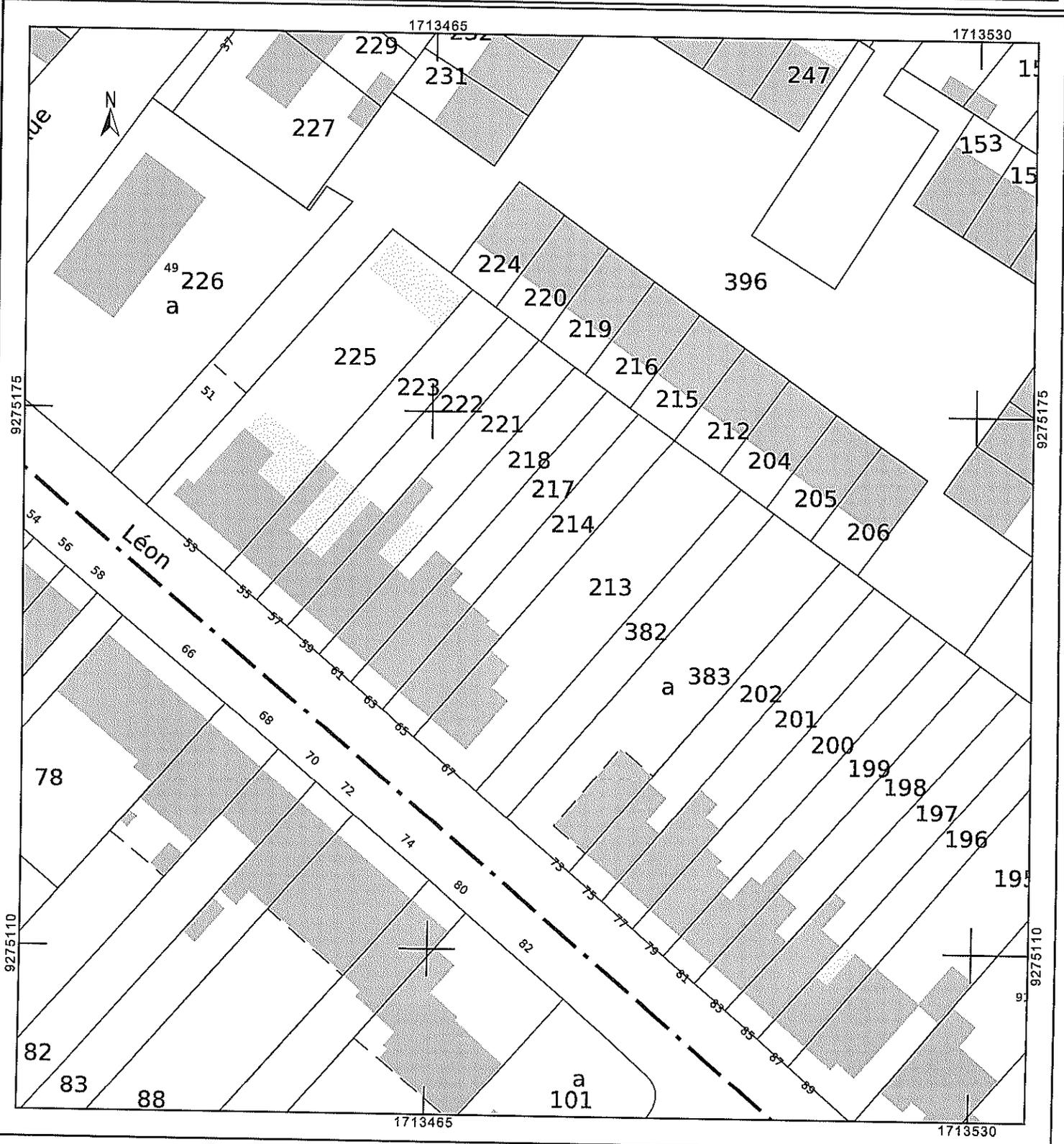
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
SDIF NORD  
POLE TOPOGRAPHIQUE GESTION  
CADASTRA 22 RUE LAVOISIER 59466  
59466 LOMME GEDEX  
tél. 03 20 95 65 53 -fax  
sdif.nord.ptgc@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

Direction Générale des Finances Publiques  
Centre des Impôts Foncier  
SDIF NORD  
Pôle Topographique Gestion  
Cadastre  
22 Rue Lavoisier  
59466 Lomme Cedex  
Tél. 03 20 95 65 53  
Fax 03 20 95 65 54  
sdif.nord.ptgc@dgfip.finances.gouv.fr



<b>Par :</b>	Patrick DUPONT-THIEFFRY cabinet individuel Patrick DUPONT-T	<b>N° CU 059512 24 O1055</b>
<b>Demeurant à :</b>	40 Rue du Faubourg de Roubaix 59800 Lille	<b>Demande déposée le</b> <b>25/10/2024</b>

**Vu la demande de Certificat d'urbanisme d'information (type a),**  
**Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 410-1 et R. 410-11 et suivants,**  
**Vu le Plan Local d'Urbanisme de la Métropole Européenne de Lille en vigueur,**

<b>TERRAIN DE LA DEMANDE</b>
<b>Sur un terrain sis :</b> 65 RUE LEON MARLOT à Roubaix
<b>Références cadastrales :</b> EX214
<b>Superficie du terrain de la demande :</b> 242,00 m <sup>2</sup>

<b>DROIT DE PREEMPTION ET BENEFICIAIRE DU DROIT</b>
Le terrain est soumis au Droit de Préemption Urbain simple : BENEFICIAIRE DU DROIT : Métropole Européenne de Lille. (Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une Déclaration d'Intention d'Aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et des conditions de la vente projetée.) <b>SANCTION :</b> Nullité de la vente en cas d'absence de déclaration

<b>SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysage transformée en Site Patrimonial Remarquable</li> <li>• PT2 Servitudes de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles</li> <li>• T7 Servitude aéronautique à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières</li> <li>• ZPI historiques issues des données de connaissance de l'État (DDTM du Nord)</li> </ul>

<b>DISPOSITIONS D'URBANISME</b>
<p>Votre terrain est soumis au(x) zonage(s) suivant(s) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• UCA4.1 : Villes-centres d'agglomération - Tissu résidentiel intermédiaire</li> <li>• Hauteur façade / hauteur absolue : 10/13</li> <li>• Règles de stationnement S2 (Dispositions générales)</li> <li>• Secteur de bonne qualité de desserte</li> <li>• Annexe sanitaire : Assainissement collectif</li> <li>• Emplacement réservé STL1 : Servitude de taille de logement</li> </ul> <p>La révision générale du Plan Local d'Urbanisme a été votée par le Conseil de la Métropole Européenne de Lille le 18 décembre 2020. Le débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a eu lieu le 23 avril 2021 (délibération n° 21 C 0179). L'autorité compétente peut donc décider de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan, en application de l'article L. 153-11 du Code de l'Urbanisme.</p>

## NATURE DES OBLIGATIONS DIVERSES APPLICABLES AU TERRAIN

- Archéologie préventive AP3 : Saisine pour les terrains d'une superficie égale ou supérieure à 5000 m<sup>2</sup>
- Périmètres à l'intérieur desquels le permis de démolir a été institué
- Périmètres à l'intérieur desquels les clôtures sont soumises à déclaration préalable
- Secteurs soumis à l'aléa retrait gonflement des argiles - Moyen
- Terrain à l'intérieur des limites d'agglomération
- Zonage du règlement local de publicité : ZP1 C

## RÉGIMES DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN (Articles L. 332-6 et suivants du Code de l'Urbanisme)

**TAXES** Les contributions cochées ci-dessous seront prescrites, selon le cas par le Permis de construire, le Permis d'aménager, les prescriptions faites par l'autorité compétente à l'occasion d'une Déclaration préalable (article L. 332-28 du Code de l'Urbanisme).

Taxe d'Aménagement :

Part Intercommunale : **5%**

Part Départementale : **1,45%**

Taxe d'Archéologie Préventive : **0,64%**

**PARTICIPATIONS** Les contributions cochées ci-dessous pourront être prescrites (article L. 332-28 du Code de l'Urbanisme) par :

- le Permis de construire
- le Permis d'aménager
- la Déclaration préalable

**Participations exigibles :**

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

**Participations devant faire l'objet d'une délibération préalable :**

Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC)

Participation au Traitement des Rejets Assimilés Domestiques (PTRAD)

## OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

La commune est située en zone de sismicité 2 en application des articles R. 563-1 à R. 563-8 du Code de l'Environnement. La commune est située en zone unique à risque d'exposition au plomb dans les immeubles d'avant 1949. Les certificats d'alignement, ainsi que les renseignements relatifs à l'assainissement, peuvent être obtenus via le site : <https://www.lillemetropole.fr/demandes-de-certificat-dalignement-demandes-dinformations-sur-le-raccordement>

La commune est concernée par le périmètre d'application des dispositifs d'autorisation préalable de mise en location « permis de louer » et d'autorisation préalable de travaux de division « permis de diviser ». La vérification et les démarches en ligne se font sur le site : <https://www.lillemetropole.fr/permis-de-louer>

## FORMALITÉS ADMINISTRATIVES PRÉALABLES A L'OPÉRATION

Le présent certificat n'exempte pas le projet d'une consultation auprès de l'Architecte des Bâtiments de France s'il est concerné.

Préalablement à l'édification de construction ou à la réalisation de l'opération projetée, les formalités ci-après devront être accomplies :

Demande de Permis de construire - Permis d'aménager - Déclaration préalable - Permis de démolir

Fait à Roubaix

#### DUREE DE VALIDITE

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 (Greffe des tribunaux de Grande Instance, Notaires, ...).

#### PROLONGATION DE VALIDITE

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.

#### RECOURS OBLIGATOIRE A UN ARCHITECTE

(Art L. 431-1 et suivants et R. 431-1 du Code de l'Urbanisme)

L'établissement du projet architectural par un architecte est obligatoire pour toutes constructions.

Toutefois, ne sont pas tenues de recourir à un architecte, les personnes physiques ou exploitations agricoles à responsabilité limitée à associé unique qui déclarent vouloir édifier ou modifier, pour elles-mêmes, une construction, à usage autre agricole dont la surface de plancher n'excède pas 150 m<sup>2</sup>.

(Pour les constructions à usage agricole, ce plafond est porté à 800 m<sup>2</sup>, et pour les serres de production dont le pied-droit a une hauteur à 4 mètres et dont la surface de plancher n'excède pas 2000 m<sup>2</sup>).

Le recours à l'architecte n'est pas non plus obligatoire pour les travaux soumis au permis de construire qui portent exclusivement sur l'aménagement et l'équipement des espaces intérieurs des constructions et des vitrines commerciales ou qui sont limités à des reprises n'entraînant pas de modifications visibles de l'extérieur (article L. 431-3 al 2).

#### DELAIS 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. Le tribunal administratif peut-être saisi au moyen de l'application informatique télerecours citoyens accessible par le biais du site : [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr). 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).