

**VENTE****SUR SAISIE IMMOBILIERE**

\*\*\*\*\*

**REPUBLIQUE FRANCAISE****AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

\*\*\*\*\*

**CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE  
CLAUSES ET CONDITIONS**

Auxquelles seront adjugés, à l'audience de vente du Juge de l'Exécution près le Tribunal de Grande Instance de BETHUNE, au plus offrant des enchérisseurs, les biens et droits immobiliers suivants :

**A BILLY MONTIGNY (62420) Avenue du 1<sup>er</sup> Mai,**  
Cadastré section AK n° 281 pour 9 a 22 ca

- **Au 5 rue Louis LETHIEN :**  
Lot 25 de la ZAC dénommée « AVENUE DU PREMIER MAI »

**Consistant en un LOT en : un PAVILLON d'habitation.**

**Saisis à l'encontre de :****1) Monsieur PETIT Grégory, Patrice,**

Né le 28/06/1974 à COURRIERES (62) de nationalité française,  
divorcé de Mme Vanessa DEBRUYNE par jugement TGI BETHUNE  
du 16/06/2016,  
Demeurant actuellement chez sa mère : 8 rue du Loing 62680  
MERICOURT

**2) Madame Vanessa, Monique DEBRUYNE,**

Née le 26/04/1974 à COURRIERES (62) de nationalité française,  
divorcée de M. Grégory PETIT par jugement TGI BETHUNE du  
16/06/2016,  
Demeurant : 5 rue Louis LETHIEN 62420 BILLY MONTIGNY

**Aux requêtes, poursuites et diligences de :**

**BNP PARIBAS**, Société Anonyme au capital de 2 496 865 996 € ayant son  
Siège Social à PARIS 9<sup>ème</sup> - 16 Boulevard des ITALIENS, Immatriculée  
au RCS PARIS sous le n° B 662 042 449,  
Représentée par son Directeur Général, domicilié en cette qualité audit  
siège

**Ayant pour avocat Maître BRUNET, Avocat associé de la SELARL  
BRUNET - CAMPAGNE - VENIEL, Société d'Avocats inscrite au  
Barreau de BETHUNE, demeurant à BETHUNE (62400)  
44 rue Louis Blanc, lequel se constitue sur la présente poursuite  
de vente.**

Tél : 03 21 57 63 60 - Fax : 03 21 57 28 93

Suivant commandement du ministère de Maître NANIN, Huissier de Justice associé à LENS (62), en date du 13 DECEMBRE 2017.

En vertu et pour l'exécution :

D'un acte notarié dûment en forme exécutoire reçu le 07/02/2007 par Maître SPRIMONT, Notaire associé à LENS contenant vente et prêt par BNP PARIBAS d'un montant en principal de 182 938.70 € à M. et Mme PETIT.

Pour avoir paiement de la somme de :

**La somme de 210 891.52 € arrêtée au 25/09/2017**

Se décomposant ainsi

- Capital restant dû au 05/06/2012, date la dernière échéance réglée	<u>166 387.69 €</u>
- Solde d'Intérêts contractuels au taux de 4.45% l'an échus au 25/09/2017	
compte tenu d'acomptes perçus depuis le 05/06/2012	32 856.70 €
-indemnité de 7 %	11 647.13 €
Outre intérêts conventionnels de retard au taux de 4.45 % à compter du 26/09/2017	

**ainsi que les frais y compris ceux exposés pour le présent acte**

**Le coût du commandement et tous frais conséquences faits ou à faire, susceptibles d'être avancés par le créancier pour le recouvrement de sa créance et la conservation de son gage et sous réserve et sans préjudice de tous autres dus, droits et actions, des intérêts sur intérêts en cours, de tous autres frais et légitimes accessoires, offrant de tous détail et liquidation en cas de règlement immédiat et en tenant compte de tous acomptes qui auraient pu être versés.**

**Ce commandement de payer valant saisie contient les copies et énonciations, prescrites par l'article R 321-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, c'est à dire :**

**1°) – Constitution de Maître BRUNET, Avocat associé de la SELARL BRUNET - CAMPAGNE - VENIEL, Avocat au Barreau de BETHUNE demeurant : 44 rue Louis Blanc - 62400 BETHUNE pour La BNP PARIBAS avec élection de domicile en son cabinet.**

2°) – l'indication de la date et de la nature du titre exécutoire en vertu duquel le commandement est délivré.

3°) – le décompte des sommes réclamées en principal, frais et intérêts échus, ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires.

4°) – l'avertissement que le débiteur doit payer lesdites sommes dans un délai de huit jours, qu'à défaut de paiement, la procédure à fin de vente de l'immeuble se poursuivra et qu'à cet effet, le débiteur sera assigné à comparaître à une audience du Juge de l'Exécution immobilier pour voir statuer sur les modalités de la procédure.

5°) – la désignation de chacun des biens ou droits sur lesquels porte la saisie immobilière, telle qu'exigée par les règles de la publicité foncière, ainsi qu'une copie de la matrice cadastrale.

6°) – l'indication que le commandement vaut saisie de l'immeuble et que le bien est indisponible à l'égard du débiteur à compter de la signification de l'acte et à l'égard des tiers à compter de la publication de celui-ci au Service de la Publicité Foncière de BETHUNE.

7°) – l'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que le débiteur en est séquestre.

8°) – l'indication que le débiteur garde la possibilité de rechercher un acquéreur de l'immeuble saisi pour procéder à sa vente amiable ou de donner mandat à cet effet et la mention que cette vente ne pourra néanmoins être conclue qu'après autorisation du Juge de l'Exécution immobilier.

9°) – la sommation, lorsque le bien fait l'objet d'un bail, d'avoir à indiquer à l'huissier de justice les nom, prénom et adresse du preneur ou, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination et son siège social.

10°) – l'indication qu'un huissier de justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble.

11°) – l'indication que le Juge de l'Exécution immobilier territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie et des contestations et demandes incidentes y afférentes est celui du Tribunal de Grande Instance de BETHUNE, Place Lamartine 62407 BÉTHUNE

12°) – l'indication que le débiteur qui en fait préalablement la demande peut bénéficier pour la procédure de saisie, de l'aide juridictionnelle s'il remplit les conditions de ressources prévues par la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique et le Décret n° 91-1266 du 19 DECEMBRE 1991 portant application de ladite loi.

13°) – l'indication si le débiteur est une personne physique, que s'il s'estime en situation de surendettement, il a la faculté de saisir la commission de surendettement des particuliers instituée par l'article L 331-1 du Code de la Consommation.

14°) – si le créancier saisissant agit en vertu d'une transmission, à quelque titre que ce soit, de la créance contenue dans le titre exécutoire fondant les poursuites, le commandement vise en outre l'acte de transmission à moins que le débiteur n'en ait été régulièrement avisé au préalable.

**Ce commandement n'ayant pas reçu satisfaction, a été publié pour valoir saisie au Service de la Publicité Foncière de BETHUNE – 2<sup>ème</sup> bureau le 15/01/2018 volume 2018 S n° 1.**

**Le Service de la Publicité Foncière de BETHUNE a délivré l'état hypothécaire ci-annexé certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie.**

*(cf. Etat hypothécaire ci-annexé)*

**De même et par exploit en date du 26 février 2018 délivré par Me NANIN, Huissier de justice associé à LENS (62), la BNP PARIBAS a fait délivrer à Monsieur PETIT et Madame DEBRUYNE, assignation à comparaître à l'audience d'orientation de Madame le Juge de l'Exécution immobilier près le Tribunal de Grande Instance de BETHUNE pour le MARDI 12 AVRIL 2018 à 9 Heures 30.**

*(cf. assignation ci-annexée)*

## DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS A VENDRE

En conséquence, il sera procédé à la vente aux enchères publiques à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution immobilier près le Tribunal de Grande Instance de BETHUNE

En UN SEUL LOT, des biens et droits immobiliers qui sont désignés comme suit au commandement sus indiqué :

**A BILLY MONTIGNY (62420) Avenue du 1<sup>er</sup> Mai,**  
Cadastré section AK n° 281 pour 9 a 22 ca

- **Au 5 rue Louis LETHIEN :**  
**Lot 25 de la ZAC dénommée « AVENUE DU PREMIER MAI »**

Aux termes du procès-verbal de description ci-après relaté, il est notamment indiqué ce qui suit :

Un PAVILLON d'habitation comprenant :

- Au rez-de-chaussée : entrée, W.C., bureau, séjour, cuisine, dégagement,
- A l'étage : palier, 3 chambres, une pièce, salle de bains/W.C.

Extension

Garage souterrain

Jardin

Place de parking extérieur.

**Et tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, appartenances, dépendances, ensemble de tous immeubles par destination, et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination, et tout droit et toute servitude pouvant y être attaché, et toute augmentation et amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve.**

**Selon acte en date du 11 janvier 2018, Maître Patrick NANIN, Huissier de justice associé à LENS (62), a procédé à un procès-verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente ci-après annexé**

*(cf. PV DE DESCRIPTION ci-annexé)*

## OBSERVATION

- Etant précisé que diverses observations ont été mentionnées dans l'acte notarié reçu par Me SPRIMONT, Notaire associé à LENS du 07/02/2007 ci-après relaté, et sont relatées ci-après :

Pièces constitutives de la ZAC - Les pièces constitutives de la ZAC ont été déposées au rang des minutes de Maître SPRIMONT, Notaire soussigné, le 2 octobre 2006.

## REGLEMENT DE LA ZAC

Ce terrain fait partie d'un ensemble de divers terrains dont la SEP AC, ancien propriétaire, a poursuivi l'acquisition dans le cadre d'une convention publique d'aménagement passée avec la ville de BILLY MONTIGNY, et signée le 11 juillet 2003, en vue d'aménager et d'équiper cette zone puis de revendre aux utilisateurs.

L'ensemble de ces terrains constitue la zone d'aménagement concertée (ZAC) créée le 9 janvier 2004, et dénommé "ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTEE DE L'AVENUE DU PREMIER MAI"

Le dossier de réalisation a été approuvé par délibération de la commune en date du 30 mars 2005.

## INFORMATION DE L'ACQUEREUR

Le vendeur déclare, pour l'information de l'acquéreur :

- que le terrain vendu est constitué de remblais hétérogènes dont l'épaisseur est généralement importante
- que les études de faisabilité ont été réalisés à la demande de l'aménageur, lesquelles ont révélé l'emprise d'un ancien site houiller dans le cadre de la mise en terril de stériles miniers, pour persistance de l'état de friches depuis plusieurs années, avec nature indéterminée des remblais et matériaux redéposés sur le site.
- qu'un diagnostic environnemental de la tranche superficielle du sous-sol du site a été effectué par la société ARCADIS, à la demande de l'aménageur pour connaître les risques potentiels d'utilisation du site sur la base du programme prévu pour l'opération,
- que les résultats ont précisé que le site, dans son état actuel, était compatible avec le projet d'aménagement si les préconisations suivantes étaient respectées,
- mise en place au droit des jardins potagers d'une épaisseur minimale de 0,60 m de remblais d'apport sain (terre végétale par exemple),

- réalisation d'analyses complémentaires dans les jardins potagers si la solution précédente n'était pas retenue afin de réduire les incertitudes inhérentes au risque calculé et décision sur les solutions à mettre en œuvre.
- gestion des déblais en filières adaptées,
- Interdiction d'utiliser les eaux souterraines (y compris pour l'arrosage des espaces verts).

### **CLAUSE D'INFORMATION SUR L'EXPLOITATION MINIERE**

Le terrain vendu se trouve dans une ancienne zone d'exploitation charbonnière et qu'il est à ce titre, susceptible d'avoir été ou d'être affecté par les effets des déhouillements, ainsi que pour les conséquences de l'activité minière.

Bien qu'il n'a été passé avec la Société " CHARBONNAGES DE France " ou leur substitue de convention destinée à restreindre les droits à indemnité ou réparation pour les dommages causés à l'immeuble, par suite de mouvements ou d'affaissements miniers, imputables aux travaux souterrains des Houillères, et afin de palier les effets éventuels des mouvements à la surface du sol, ou d'une manière générale, aux vestiges de l'exploitation industrielle, l'acquéreur s'oblige à n'édifier toute nouvelle construction qu'après avoir recueilli l'avis d'un professionnel compétent afin de déterminer les précautions à prendre en vue de la comptabilité du projet avec les contraintes et l'état du sol et du sous-sol.

### **PIECES RELATIVES A LA ZAC :**

Ainsi qu'il est mentionné dans la première partie du présent acte, la ZAC dont dépend l'immeuble vendu a fait l'objet des pièces constitutives ci-après :

- d'un cahier des charges de cession ou de location des terrains (CCCT)
- d'un cahier de limite des prestations générales et de prestations techniques
- d'un cahier des charges à usage des lots libres : prescriptions urbanistiques, architecturales et paysagères établies à partir du règlement du plan local d'urbanisme de BILLY MONTIGNY
- d'un cahier de limite des prestations particulières secteur des parcelles individuelles libres de constructeur
- et une note informative établie par l'aménageur à l'attention des acquéreurs sur les dispositions techniques à prévoir sur le site concernant l'infiltration des eaux pluviales dans le sol et les prescriptions induites par les caractéristiques environnementales des terrains.
- un plan masse de la division de la ZAC à usage des lots libres.

Une copie de chacune de ces pièces a été déposée au rang des minutes de Maître PRIMONT notaire soussigné ainsi qu'il est dit ci-dessus.

Aux termes dudit acte, il a été repris les clauses et conditions particulières ci-après textuellement rapportées :

### **CONDITIONS PARTICULIERES**

*La S.E.P.A.C. et l'acquéreur déclarent se soumettre aux charges et conditions fixées au cahier des charges de cession de terrain (C.C.C.T.) et à ses annexes ci-jointe dont l'acquéreur reconnaît avoir une parfaite connaissance pour en avoir eu communication antérieurement.*

*L'acquéreur s'engage à imposer sur les terrains cédés, la réalisation du programme de construction énoncé ci-dessus.*

*L'acquéreur s'engage à réaliser ses constructions conformément au plan-masse ci-annexé, lequel a été établi et arrêté d'un commun accord.*

*L'acquéreur déclare faire son affaire de l'obtention des autorisations administratives y compris de toute procédure de lotissement ultérieure qui pourraient s'avérer nécessaires à la réalisation du programme fixé ci-dessus étant précisé qu'il s'engage à faire toute diligence pour l'obtention de ces autorisations dans les délais les plus brefs.*

*L'acquéreur souffrira les servitudes passives et profitera des servitudes actives. A ce sujet, la S.E.P.A.C. déclare qu'elle n'a consenti aucune servitude particulière sur les biens vendus et qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles résultant du cahier des charges de cession de terrain, de la situation naturelle des lieux, de la loi et des règles d'urbanisme en vigueur, et des titres de propriété antérieurs.*

*La S.E.P.A.C. s'engage à réaliser les travaux de viabilisation extérieure des terrains vendus dans les conditions prévues au C.C.C.T.*

*La S.E.P.A.C. informe l'acquéreur de la présence du réseau de gaz naturel comme indiqué ci-dessus. Lors des cessions de terrains ultérieures, l'acquéreur s'engage expressément à inscrire dans les actes successifs l'existence de cette servitude, et des contraintes de plantation.*

### **CLAUSE D'INFORMATION SUR L'EXPLOITATION MINIERE**

*Aux termes d'un acte de transfert de propriété entre la Commune de BILLY-MONTIGNY et la S.E.P.A.C., reçu par Maître Paul SEROUX, Notaire à LENS, le 13 juin 2006, il a été repris la clause ci-après littéralement rapportée :*

*La Commune de BILLY-MONTIGNY. déclare et informe l'acquéreur qui le reconnaît que le terrain présentement vendu se trouve dans une ancienne zone d'exploitation charbonnière et qu'il est à ce titre, susceptible d'avoir été ou d'être affecté par les effets des déhouillements ainsi que par les conséquences de l'activité minière, de ses dépendances légales ou usines annexes.*

*A ce sujet, il est rappelé que l'article 75-2 du Code Minier précise que :*

*Le vendeur d'un terrain sur le tréfonds duquel une mine a été exploitée est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; m'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation. A défaut de cette information, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander aux frais du vendeur, la suppression des dangers ou des inconvénients qui compromettent un usage normal du terrain lorsque le coût de cette suppression ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.*

*Dans le cadre de ces dispositions,*

*La Commune de BILLY-MONTIGNY déclare :*

*1°- qu'elle n'a passé avec la société "LES CHARBONNAGES DE FRANCE ou leur substitué", de convention destinée à restreindre ses droits à indemnité ou réparations pour les dommages causés à l'immeuble présentement vendu, par suite de mouvements ou d'affaissements miniers, imputables aux travaux souterrains réalisés par ladite société.*

*De convention expresse entre les parties, l'acquéreur se trouvera subrogé dans tous les droits, actions et recours que le vendeur pourrait avoir à l'encontre de ladite société, pour les dommages causés à l'immeuble vendu, pour quelque cause que ce soit, et quand bien même les dommages ou leur cause seraient antérieurs aux présentes.*

*2°- que toutes les études scientifiques dont l'étude de l'INERIS "Affaissements et déformations au-dessus des exploitations minières : mécanisme et évolution dans le temps" ont conclu que les terrains situés dans une zone qui a été anciennement influencée par des travaux miniers, ne connaissent plus cinq ans après la fin de ces travaux, de mouvements discernables des mouvements naturels du sol.*

*Néanmoins, et afin de pallier les effets éventuels des mouvements à la surface du sol, ou, d'une manière générale, aux vestiges de l'exploitation industrielle, l'acquéreur s'oblige à n'édifier toute nouvelle construction qu'après avoir recueilli l'avis d'un professionnel compétent afin de déterminer les précautions à prendre en vue de la comptabilité du projet avec ces contraintes et l'état du sol et du sous-sol.*

*Au cas où, l'acquéreur, ses ayants droit ou ayants cause n'appliqueraient pas les prescriptions de la présente clause, le vendeur ne sera tenu envers l'acquéreur, les ayants droit ou ayants cause de ce dernier à aucune réparation de quelque nature que ce soit à raison des dommages que ses anciens travaux souterrains ou ses anciennes activités industrielles pourraient causer aux constructions érigées sur ces terrains.*

*Il est rappelé qu'aux termes de l'article 75.2. du Code Minier, l'exploitant minier ne peut s'exonérer de la responsabilité des dommages liés à son activité minière dans un contrat de mutation immobilière qui serait conclu avec une collectivité locale ou une personne physique non professionnelle après l'entrée en vigueur de la loi n° 94-588 du 15 Juillet 1994, modifiant le Code Minier.*

*Article 17 delà loi n° 94-588 du 15 Juillet 1994*

*Dans un contrat de mutation immobilière conclu avec une collectivité locale ou avec une personne physique non professionnelle, toute clause exonérant l'exploitant de la responsabilité des dommages liés à son activité minière est frappée de nullité d'ordre public.*

*Rappel des dispositions de l'article 2 de la loi 99.245 du 30 Mars 1999*

*Par contre, si l'immeuble présentement vendu fait l'objet ultérieurement d'un contrat de mutation immobilière au profit d'un acquéreur n'ayant pas la qualité de collectivité locale, de groupement de collectivités locales ou de personne physique non*

professionnelle, CHARBONNAGES DE FRANCE ne sera pas tenu envers l'acquéreur à aucune garantie, indemnité ou réclamation en raison de tous les dommages et de leurs conséquences que leurs travaux souterrains ont pu ou pourraient causer à ce terrain ainsi qu'à toutes nouvelles constructions ou installations que l'on pourrait y ériger par la suite.

En conséquence, la nullité évoquée à l'article 17 reproduit ci-dessus étant directement liée à la qualité de l'acquéreur, ne saurait valablement être invoquée par un acquéreur subséquent qui n'aurait pas la qualité de Collectivité Locale ou de personne physique non professionnelle.

Hormis les dispositions spéciales de cette clause, le vendeur ne sera tenu envers l'acquéreur, ses ayants droits ou ayants cause à aucune garantie, indemnité ou réclamation, en raison des dommages et de leurs conséquences que leurs travaux souterrains ont pu ou pourraient causer à ces terrains ainsi qu'à toute nouvelle construction ou installation que l'on pourrait ériger par la suite.

Cette condition constitue une condition essentielle de la présente vente, et sera obligatoirement reproduite dans tout contrat de mutation immobilière ultérieur, et tous actes constitutifs de droits au profit de toute personne tels qu'échange, apport de société, bail, mise à disposition,... et publiée.

Déclaration relative aux installations classées pour la protection de l'environnement :

En application des dispositions de l'article 8.1 de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976, le vendeur informe l'acquéreur qui le reconnaît :

. Qu'à sa connaissance, aucune installation classée soumise à autorisation n'a été exploitée sur le terrain vendu,

. Qu'il n'a jusqu'à ce jour constaté aucun désordre, danger ou inconvénient qui pourrait résulter d'une telle activité ancienne sur le terrain vendu et qu'aucun événement n'a été de nature à induire une telle situation.

Dès lors, l'acquéreur reconnaît qu'il ne saurait se prévaloir des dispositions du second alinéa de l'article 8-1 de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976.

L'acquéreur déclare avoir parfaite connaissance de cette situation et en prendre acte.

Il déclare en faire son affaire, sans recours de quelque sorte contre la SEP AC vendeur, concernant les conséquences d'une éventuelle pollution des terrains vendus.

## **ENVIRONNEMENT - POLLUTION**

La S.E.P.A.C. informe l'acquéreur qui reconnaît en avoir une parfaite connaissance, sans que cela constitue un empêchement ou un vice rédhibitoire ni même une gêne à la réalisation du programme, que les terrains vendus sont constitués de remblais hétérogènes dont l'épaisseur est généralement importante et que les études de faisabilité géotechniques ont été réalisées à sa demande, lesquelles ont révélées l'emprise d'un ancien site houiller dans le cadre de la mise en terril de stériles miniers, puis persistance de l'état de friche depuis plusieurs années avec nature indéterminée des remblais et matériaux redéposés sur le site.

En outre, la S.E.P.A.C. fait observer que la Société ARCADIS a procédé en 2004 à deux campagnes d'investigations de terrains par sondages, prélèvements et analyses d'échantillons d'eau et de sols en laboratoire (au total 39 sondages et plusieurs dizaines d'échantillons) au droit des terrains de la ZAC de l'Avenue du 1<sup>er</sup> Mai à Billy Montigny.

L'état des lieux du site a notamment mise en évidence aux contaminations des sols par des métaux lourds, des hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP) et des composés

organo-halogénés volatils (COHV). Les points investigués ayant présenté une contamination ont des niveaux de concentration très variables et souvent proches des seuils de tolérance.

A la suite de ces résultats et compte tenu des usages sensibles envisagés sur le site, la S.E.P.A.C. a demandé à ARCADIS, la réalisation d'une Evaluation Détaillée des Risques (EDR) pour la santé humaine, conformément à la méthodologie du Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable.

Cette EDR a été réalisée pour l'installation du site en lieu de résidence (espaces verts et potagers) et d'apprentissage (établissement scolaire) pour des adultes et des enfants.

#### *Méthodologie de L'EDR*

*Les voies d'exposition retenues dans le cadre des scénarios envisagés ont été*

- *l'ingestion de sols contaminés,*
- *l'ingestion de légumes auto-produits pour la zone résidentielle,*
- *le contact cutané avec des sols contaminés,*
- *l'inhalation de vapeurs provenant du dégazage des sols et de la nappe à l'intérieur comme à l'extérieur des bâtiments,*
- *l'inhalation de polluants adsorbés sur les poussières.*

*Pour effectuer les calculs de risques, ARCADIS est parti du principe :*

- *qu'aucun transfert ne pourrait avoir lieu entre les sols pollués et la canalisation d'alimentation en eaux potables mises en place au sein des terrains ;*
- *que l'eau de la nappe ne fait l'objet d'aucune utilisation (aucun risque par contact direct avec les eaux souterraines n'a donc été calculé).*

*Les calculs réalisés se réfèrent à la circulaire du 10 décembre 1999 relative aux sites et sols pollués. Ce texte définit pour des substances générant des effets toxiques, des valeurs maximales pour lesquelles les risques sanitaires ne sont pas acceptables.*

*Il définit pour des substances :*

- *à seuil, un indice de risque (IR 1) ;*
- *sans seuil (cas de substances cancérigènes), un Excès de Risque Individuel (ERI10).*

*Les calculs de risques ont été menés sur la base d'une valeur de concentration pour chacune des substances détectées. Ces valeurs, déterminées grâce à une approche statistique, sont représentatives des concentrations relevées sur l'ensemble du site.*

#### *Résultats de l'EDR*

*L'étude a mis en évidence que l'usage résidentiel du site devait faire l'objet d'un certain nombre de préconisations compte tenu de la valeur des risques liés à l'ingestion de sol ou de légumes produits sur site, en particulier sur les zones : jardins privés ou espaces non recouverts.*

***Ces préconisations consistent soit en la mise en place d'une épaisseur de 0,60 m de remblais d'apport sain au droit des jardins, soit la réalisation d'analyses complémentaires (prélèvement d'échantillons et analyse de la teneur en arsenic) afin de réduire les incertitudes inhérentes aux risques calculés et statuer sur les solutions à mettre en œuvre. Par ailleurs, aucun arbre fruitier ne sera planté dans les jardins.***

*En outre, des règles particulières consistant à la garde de mémoire de ce site sont prescrites notamment par l'information des propriétaires successifs et des personnes qui pourraient avoir à intervenir par terrassement ou autres sur les terrains dont il s'agit.*

*La destination des matériaux excavés et leur gestion devront être assurées conformément à la réglementation en vigueur avec une traçabilité de ces opérations et mise en œuvre des précautions d'hygiène et de sécurité pour les personnes en contact avec ces terrains pendant la phase de réalisation des travaux.*

*L'administration pourra vérifier la bonne application des prescriptions mentionnées dans l'EDR ainsi que la traçabilité des opérations liées à la gestion des déblais (destination et provenance des terrains d'apport sain).*

*Le détail des précisions techniques ci-dessus se rapportant aux préconisations énoncées dans l'EDR fait l'objet d'une note établie par ARCADIS qui demeure ci-jointe et annexée après mention.*

*L'ensemble des documents d'études menés sur ces différents points ont été remis dès avant ce jour à l'acquéreur, professionnel de l'immobilier, qui le reconnaît, et déclare avoir pris la mesure de ces éléments sur la définition et la mise en œuvre de son programme.*

*Afin de garder la mémoire du site, les conclusions de l'étude EDR, la note précisant les points ci-dessus et les rapports d'études devront être rappelés et annexés dans tous les actes de ventes ultérieurs pour porter à la connaissance contractuelle des acquéreurs les solutions possibles de manière à ce que ces derniers puissent prendre les mesures nécessaires au bon déroulement des opérations.*

## **LOI SUR L'EAU**

### *Information particulière*

*L'acquéreur reconnaît avoir été informé préalablement à ce jour, que l'arrêté préfectoral au titre de la loi sur l'eau, applicable pour l'infiltration des eaux pluviales provenant de la ZAC n'a pas encore été délivré à ce jour.*

*A cet égard, le vendeur précise :*

*- qu'un dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau a été constitué en vue de définir le dispositif d'assainissement à mettre en œuvre pour permettre le rejet au milieu naturel des eaux pluviales issues de l'opération, dans le respect de la réglementation en vigueur,*

*- qu'un diagnostic environnemental complet, jusqu'au stade EDR (évaluation détaillée des risques) a été mené par le vendeur au travers d'une mission confiée au cabinet ARCADIS,*

*- que l'hydrogéologue agréé a émis un avis favorable en date du 06 juillet 2005.*

*- qu'un projet d'arrêté contenant les prescriptions imposées pour l'infiltration des eaux pluviales provenant de la ZAC avenue du 1er Mai, ci-annexé, a été transmis à la S.E.P.A.C., en date du 20 juin 2006.*

*- que l'examen du dossier en comité départemental d'hygiène (CDH), le 29 juin 2006, a conclu au report de la délivrance de l'arrêté, le dossier devant être réexaminé au CDH prévu le 14 septembre 2006, après transmission par la S.E.P.A.C. de documents complémentaires, non exigés lors de la constitution du dossier,*

*- qu'après les transmissions des données complémentaires, le Comité Départemental d'Hygiène a émis un avis favorable à l'infiltration des eaux pluviales provenant de la ZAC ainsi qu'il résulte d'un projet d'arrêté qui demeurera ci-joint et annexé après mention.*

*- que la confirmation des dispositifs de collecte des eaux pluviales, de traitement et d'entretien des ouvrages privatifs, seront portés par la SEP AC à la connaissance de l'acquéreur dès obtention de l'arrêté préfectoral.*

*Engagements de l'acquéreur et renonciation à recours*

*L'acquéreur, qui reconnaît avoir été parfaitement informé des dispositions des projets d'arrêt, déclare vouloir expressément conclure la présente vente nonobstant le défaut de délivrance de l'arrêté, et en conséquence, prend*

*Engagement de se soumettre pour les terrains le concernant à toutes prescriptions et leur conséquence qu'il contiendra, afin de réaliser le programme de construction visé ci-dessus en conformité avec les lois et règlements en vigueur.*

*L'acquéreur renonce à cet égard à tout recours contre le vendeur.*

*Date d'achèvement des viabilités*

*Le vendeur déclare à l'acquéreur que les travaux de viabilisation des biens présentement vendus ne sont pas achevés au jour des présentes.*

*L'acquéreur déclare expressément ne pas vouloir attendre l'achèvement de la viabilisation des lots vendus pour conclure la présente vente.*

*Le vendeur s'engage, dans les conditions ci-dessous précisées, à achever les travaux de viabilité des lots vendus, sauf :*

- trottoirs,*
- réalisation des noues et des ouvrages du domaine public nécessaires à l'infiltration des eaux pluviales,*
- accès définitifs aux parcelles (franchissement des noues),*
- plantation en domaine public,*

*au plus tard à la date prévisionnelle du 31 octobre 2006 sauf imprévus techniques.*

*Cependant, ce délai sera prolongé dans les cas suivants :*

*- si l'arrêté d'autorisation Loi sur l'eau n'était pas délivré à la suite du CDH du 14 septembre, le délai serait majoré du temps nécessaire à la délivrance effective de l'arrêté contenant les prescriptions relatives à la zone,*

*- dès lors que l'arrêté d'autorisation Loi sur l'eau serait délivré, mais s'il contenait des prescriptions supplémentaires entraînant des travaux nouveaux à la charge de l'aménageur pour la réalisation des travaux de viabilité, le délai serait majoré du temps nécessaire à la réalisation de ces travaux. "*

## **RAPPEL DE SERVITUDES ET CONDITIONS PARTICULIERES**

### **CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **CLAUSE RELATIVE AUX AFFAISSEMENTS MINIERS**

*La présente cession est consentie à la condition expresse que les Houillères ne seront jamais tenues envers l'acquéreur, ses ayants droit à aucune garantie, indemnité ou réclamation, à raison de tous dommages et leurs conséquences que leurs travaux souterrains ont pu ou pourraient causer à quelque époque que ce soit, à l'immeuble ci-avant défini, ainsi qu'à toute nouvelle construction ou installation que Ton pourrait ériger par la suite.*

*La présente clause sera obligatoirement reproduite dans tous contrats de cession et transcrite.*

#### **- ACHAT EN L'ETAT**

*L'acquéreur prendra l'immeuble vendu dans son état actuel qu'il déclare bien connaître, le jour de la réalisation de la vente, sans pouvoir exercer aucun recours en répétition contre les Houillères pour cause de mauvais état du sol, du sous-sol, ou d'erreurs dans la désignation ou dans la contenance.*

*L'acquéreur dégage totalement la responsabilité des Houillères du chef de tous dommages ou accidents consécutifs à l'état du sol, du sous-sol, notamment à la présence de toutes excavations, galeries, fondations ou installations anciennes ou subsistantes sur ledit terrain, canalisation d'eau, égouts, câbles électriques ou téléphoniques abandonnés dans le sol.*

*L'acquéreur renonce, tant pour lui-même que pour ses ayants droit ou ayants cause, à tous recours contre les Houillères, et les garantit de tous recours qui pourraient être exercés par toutes personnes de ces chefs.*

*La présente clause vaut pacte d'assurance.*

#### **- CLAUSE DE DESTINATION DES LIEUX**

*La présente cession étant consentie à des conditions particulières, à l'effet de permettre la création d'espaces verts et d'une voie primaire intercommunale sud reliant le centre sportif L. DELANNOY à la route de Méricourt dans un délai de dix ans, Il ne pourra être disposé par quiconque de l'immeuble ci-dessus à des fins autres que celles qui ont été prévues.*

*Sauf accord écrit des Houillères la construction d'immeubles à usage d'habitation, de même que la cession ou la location de tout ou partie des terrains en vue de la construction d'immeubles à usage d'habitation sont notamment interdites.*

*En tout état de cause, l'accord écrit des Houillères ne dispense pas l'acquéreur, ses ayants droit et ayants cause, de faire leur affaire personnelle des autorisations nécessaires auprès des autorités administratives compétentes.*

*L'Inobservation de cette clause entraînerait la résolution de plein droit de la présente cession aux frais de l'acquéreur si bon semble aux Houillères.*

#### **- CONDUITE DE GAZ**

*Les Houillères signalent la présence à titre gratuit d'une conduite de grisou de diamètre 250 dite de Sallaumines à Drocourt telle que reprise au plan n° 9005 à l'échelle 1/2000<sup>ème</sup> joint sous trait vert.*

*Cette conduite actuellement hors-exploitation pourrait éventuellement faire l'objet d'une remise en service avant le trente et un décembre mil neuf cent quatre-vingt-dix.*

*En tout état de cause me zone de dix mètres de part et d'autre de l'axe de la conduite sera grevée d'une servitude de non aedificandi.*

*L'acquéreur sera tenu :*

- *d'une part, dans me bande de terrain de trois mètres de part et d'autre de la conduite de laisser le terrain dégagé de tout dépôt ou obstacle pour permettre des interventions immédiats par du personnel des Houillères ou tout organisme ou entreprise dûment agréé par elles en cas d'incident de toutes natures.*

*. en cas d'incident ou de nécessité d'intervention sur la conduite, le service Gaz devra pouvoir intervenir sans autre délai que de prévenir l'acquéreur.*

*. l'acquéreur devra laisser le libre accès des siphons situés à l'intérieur du terrain aux agents et aux camions citernes chargés de la vidange de ces siphons.*

*. toute défectuosité à la conduite ou à son revêtement provoquée par le fait de l'acquéreur sera réparée à ses frais.*

- *d'autre part, dans la zone non aedificandi de dix mètres de part et d'autre de la conduite à ne pas imperméabiliser le sol En cas d'ouvrage traversant cette zone, l'acquéreur s'engage à demander aux Houillères la mise en place, à ses seuls frais, d'un fourreau de protection (ex : route - assainissement...)*

- la charge dessus de la conduite sera maintenue en permanence égale à celle existante au moment de la cession, sauf dérogation du service Gaz des Houillères.

Au-delà de la zone de non aedificandi et jusqu'à cinquante mètres de part et d'autre de l'axe de la conduite, toute construction à usage d'habitation ou pouvant recevoir du public, est strictement interdite, quelque soit la nature du gaz transporté.

Cette zone peut être ramenée à dix mètres si l'acquéreur s'engage à demander aux Houillères la mise en place, à ses seuls frais, d'un film plastique autour de la conduite permettant l'installât ion d'un système de drainage.

Toute plantation d'arbres à racines fuyantes est strictement interdite dans me zone de cinq métrés de part et d'autre de Taxe de la conduite.

Les membres du personnel des Houillères ou des entreprises intervenant pour leur compte et de leurs engins mécanisés auront à tout moment libre accès à la zone de protection ci-dessus définie, de jour comme de nuit, dimanches et fêtes, chaque jour calendaire pour les équipes de surveillance du réseau, pour la visite, l'entretien, la réparation ou toute autre mesure que les Houillères estimeraient nécessaires.

Le service Gaz des Houillères ne pourra être tenu pour responsable des incidents dus au non-respect des servitudes ci-dessus définies, qui devront être chaque fois qu'il sera nécessaire, obligatoirement reproduites dans tous les contrats et publiées.

Concernant cette clause, il est ici précisé qu'aux termes d'une lettre en date du 09 Décembre 2003, la Société COKES DE DROCOURT a adressé à la Ville de BILLY-MONTIGNY, un courrier informant cette dernière, qu'à dater du 19 Décembre 2003, COKES DE DROCOURT aurait terminé le traitement définitif des réseaux gaz hors service de CHARBONNAGES DE FRANCE et de COKES DE DROCOURT, occupant le territoire de la Commune.

Une copie de cette lettre est demeurée ci-jointe et annexée après mention par le notaire soussigné.

#### **- CONDUITE DE GAZ HORS SERVICE**

L'acquéreur souffrira la présence dans les fonds cédés d'une canalisation de gaz hors service de diamètre 150 dite "Ateliers Centraux de Billy" telle que représentée sous trait vert au plan joint.

Celle-ci restera dans les lieux, en l'état, sans que les Houillères soient tenues à l'enlever.

En cas de nécessité, les Houillères pourront procéder aux frais de l'acquéreur ou personnes substituées, aux travaux de sectionnement de cette conduite, au contrôle d'atmosphère, à son inertisation éventuelle et à son obturation à chaque extrémité.

#### **- CLAUSE RELATIVE AUX AUTRES INSTALLATIONS EN SERVICE**

L'acquéreur souffrira la présence à titre gratuit dans les fonds cédés des installations suivantes, dont l'entretien reste à la charge des Houillères :

- deux conduites d'eau de diamètre 350 et 250 représentées sous trait bleu au plan joint

- un câble téléphonique 14 paires dit "Pont du 3 à Drocourt" représenté sous trait rouge au plan joint.

L'acquéreur, ses ayants droit et ayants cause dégageront la responsabilité des Houillères du chef de tous dommages, tant matériels que corporels pouvant survenir à quiconque du fait de ces installations. Ils autoriseront les Houillères et toutes entreprises qui leur seraient substituées à pénétrer sur le site vendu aux présentes à toute heure du jour et de la nuit pour le contrôle, l'entretien, la réparation ou le remplacement de ces installations, ceci sans indemnité.

*Ils ne devront effectuer, notamment sur une bande de terrain de trois mètres de part et d'autre de Taxe des conduites d'eau et du câble téléphonique aucun dépôt ou construction, de façon à en permettre en tout temps le libre accès pour toute intervention nécessaire. En cas de besoin, ils pourront éventuellement les déplacer après l'accord des Houillères, mais les frais de cette opération seront à leurs charges exclusives.*

*L'acquéreur ses ayants droit, et ayants cause prendront toutes dispositions utiles en accord avec les services techniques des Houillères, pour que ces installations ne subissent pas de dégradations, étant entendu que la réparation des dommages qui seraient causés à ces installations du fait de l'acquéreur, seraient à sa charge exclusive.*

*Avant d'entreprendre tout terrassement ou nivellement du terrain, l'acquéreur, ses ayants droit et ayants cause seront tenus de se rapprocher des Services Techniques des Houillères pour connaître le niveau d'assise des installations.*

*Le fait de se rapprocher des Houillères ne dispense pas l'acquéreur du respect de la procédure réglementaire de la Déclaration d'intention de Travaux.*

*Concernant cette clause, il est ici précisé qu'aux termes d'une lettre en date du 26 Juillet 2002, CHARBONNAGES DE FRANCE a informé la Ville de BILLY-MONTIGNY, que le câble téléphonique était définitivement hors service et aurait été déposé en partie et que les tuyauteries d'eau étaient la propriété de la Compagnie Générale des Eaux.*

#### **- CLAUSE DE NON UTILISATION ET DE NON COMMERCIALISATION DES MATERIAUX EN PLACE**

*L'acquéreur s'engage expressément ainsi que ses ayants droit ou ayants cause à ne faire aucune exploitation des matériaux quels qu'ils soient (remblais, schistes existants dans les fonds, objet des présentes ou même abandonnés après l'arrêt de l'exploitation) en vue de l'utilisation ou de la cession de quelque nature que ce soit (vente - donation - échange)*

*Il devra les laisser en place, sauf remodelage de détail sur le site.*

*Toutes quantités de matériaux utilisés ou cédés en violation de cet engagement devront être payées aux Houillères suivant les barèmes applicables à des cessions identiques.*

#### **- CLAUSE RELATIVE A LA PRESENCE DE "SAPES DE GUERRE"**

*Le sous-sol de l'ensemble Immobilier vendu aux présentes est susceptible d'être parcouru par des galeries, souterrains, sapes de guerre.*

*En conséquence, l'acquéreur devra procéder à ses frais exclusifs, à toutes études du sol et prendre toutes mesures particulières qui s'imposeraient, sans aucun recours contre les Houillères, celles-ci étant expressément dégagées de toute responsabilité pour quelque cause que ce soit pour les dommages de toute nature qui surviendraient au projet d'aménagement envisagé du fait de ces excavations.*

#### **- VOISINAGE**

*L'acquéreur ne pourra exercer aucune réclamation contre les Houillères, leurs ayants droit ou ayants cause, à quelque titre que ce soit ni demander le versement d'indemnité en raison des explosions, des poussières industrielles, des fumées, des émanations de gaz, des mauvaises odeurs, des eaux ou autres inconvénients provenant du voisinage des installations des Houillères ou de toutes autres entreprises en rapport avec elles, et les garantira expressément au besoin contre tous recours des mêmes chefs.*

*La présente clause valant pacte d'assurance, elle sera obligatoirement reproduite dans tous contrats de cession et transcrite.*

**- CLAUSE RELATIVE A LA NATURE DES TERRAINS CEDES AUX PRESENTES**

*- Nature particulière du bien cédé :*

*L'acquéreur prend le terril n° 104 en son état actuel, qu'il déclare bien connaître. Il reconnaît avoir été complètement informé par les Houillères de la nature particulière du bien concerne (terrain et dépôts de matériaux constituant le terril h° 104, lequel comporte encore des matières énergétiques susceptibles de brûler) et de tous les risques pouvant en résulter (notamment risque de combustion du terril, émanation de gaz, instabilité et éboulements, explosions...)*

*Il déclare en conséquence réaliser cet achat en toute connaissance de cause, sans pouvoir faire état ultérieurement de vices apparents ou cachés, inhérents aux matériaux compris dans la cession.*

*Il reconnaît avoir été informé par les Houillères de tous les risques susceptibles d'intervenir du fait d'un aménagement du terril prévu par l'acquéreur, compte tenu de la nature particulière des matériaux (dégagement de vapeur, de gaz toxiques, éboulements, combustion, explosions)*

*/II fera son affaire personnelle de toutes vérifications analyses, contrôles à effectuer par des experts qualifiés, afin de déterminer et faire exécuter toutes précautions et mesures nécessaires notamment pour la sécurité en vue de l'utilisation des lieux projetée et ceci sans aucun recours à rencontre des Houillères.*

*- Exonération de la responsabilité des Houillères du fait de la nature particulière du bien cédé.*

*A compter de la cession, l'acquéreur reçoit la garde juridique du bien cédé, tant de la structure que du comportement de celui-ci.*

*Il est ici rappelé qu'aux termes de l'article 24 du Code Minier, les terrils sont des biens meubles.*

*En conséquence, l'acquéreur dégage la responsabilité des Houillères à raison de tout accident ou incident, tant corporel que matériel pouvant survenir directement ou indirectement à toutes personnes, du fait du bien vendu et de son comportement (poussières - troubles de voisinage - dégâts de lapins - remontées d'eau- effondrements-éboulements - dégagement de gaz ou de vapeurs toxiques - combustions - explosions de matériaux) et s'interdit tous recours à rencontre des Houillères pour ces raisons.*

*De la même façon, l'acquéreur garantit les Houillères de tous recours qui pourraient être exercés contre elle de ces chefs, par toutes personnes, qu'il s'agisse de ses ayants droit ou ayants cause, des préposés, des tiers ou des usagers ou encore de l'Administration, la présente valant pacte d'assurance.*

*L'acquéreur reconnaît les risques inhérents à un terril de mines ainsi que ceux liés à un travail et à une présence humaine sur un tel site et à son ouverture éventuelle au public. Il fera son affaire personnelle de toutes assurances nécessaires pour se prémunir contre de tels risques, auprès de compagnies notoirement solvables.*

*Si un aménagement doit être réalisé sur le site ou une réalisation quelconque (construction ....), l'acquéreur s'interdit tout recours à l'encontre des Houillères du fait du mauvais état du sol, du sous-sol, de la tenue et de nature des matériaux constituant le terril, qui serait de nature à compromettre l'opération d'aménagement projetée ou à détruire cet aménagement après sa réalisation (combustion - éboulement - ou rendre impossible toute utilisation des lieux (dégagement de gaz toxique...)).*

*Il garantit les Houillères de tous recours qui pourraient être exercés à rencontre des Houillères de ces chefs, par toutes personnes y compris par l'Administration, la présente valant pacte d'assurance.*

*Il est bien entendu que les Houillères ne pourront jamais être tenues, directement ou indirectement, à aucune obligation ni participation financière du fait d'une opération d'aménagement ou d'une construction ou réalisation quelconque effectuée par l'acquéreur du site.*

*L'acquéreur garantit les Houillères de tous recours qui pourraient être exercés à leur encontre de ce chef par toutes personnes, la présente valant pacte d'assurance.*

*- Exonération de la responsabilité des Houillères du fait des affaissements miniers  
Les Houillères ne seront tenues vis à vis de l'acquéreur à aucune indemnisation, à quelque titre que ce soit, du fait des dommages que leurs travaux souterrains ont pu ou pourraient causer aux biens meubles et immeubles concernés par la présente. Cette clause vaut servitude d'exploitation minière.*

*Clause d'exclusivité au profit des Houillères pour tout travail à réaliser sur le terril en vue d'une vente des matériaux*

*L'acquéreur s'engage à ne pas procéder à une exploitation, en vue de la vente des matériaux constituant le terril (schistes-matériaux contenant des matériaux énergétiques).*

*Si une telle exploitation sous quelque forme que ce soit était projetée, l'exclusivité en serait confiée aux Houillères ou à toutes personnes à elles substituées.*

*A défaut, les matériaux devront être payés aux Hou mères selon les barèmes en vigueur (pour les produits charbonneux destinés à être brûlés dans une centrale thermique,*

*le prix de substitution, dans l'hypothèse d'une disparition des valeurs référence HBNPC,*

*serait celui du prix moyen de la thermie de charbon consommées dans les centrales thermiques françaises).*

#### *Réglementation*

*A compter de la cession, l'acquéreur sera substitué aux Houillères vis à vis de l'Administration pour l'observation de toutes les dispositions légales, réglementaires ou mesures administratives individuelles qui seraient imposées par celles-ci notamment pour la conservation du terril dans le cadre de la Police Administrative Spéciale des Mines et des Carrières.*

*Il s'engage à respecter et à faire respecter les dispositions qui pourraient être imposées par l'Administration à quelque titre que ce soit.*

*L'acquéreur recueillera l'accord de l'Administration sur cette clause et garantit les Houillères de tous recours qui seraient exercées contre elles par l'Administration ou des tiers, la présente clause valant pacte d'assurance.*

*Plus spécialement, l'acquéreur s'engage à respecter et à faire respecter les dispositions de "l'article 3 bis du décret n° 51-508 du quatre mai mil neuf cent cinquante et un modifié : "Les terrils et dépôts stériles doivent être établis, utilisés et entretenus, de manière à assurer leur stabilité et celle des terrains sous-jacents ainsi que la sécurité du voisinage. Lorsque l'exploitant cesse d'utiliser ces terrils et dépôts, leur surveillance et leur entretien doivent continuer d'être assurés, ou des mesures prises pour réaliser la permanence de leur stabilité.*

*L'accès des terrils et dépôts de stériles doit être interdit aux personnes qui n'y sont pas appelées par leur fonction.*

*De même, l'acquéreur s'interdit tous recours à rencontre des Houillères si le bien cède se révélait impropre au projet d'aménagement communal et à une ouverture au public du fait d'un refus d'autorisation administrative, pour quelque cause que ce soit.*

*Il s'engage à ne rien demander aux Houillères et les garantit de tous recours qui pourraient être exercés à leur encontre par toutes personnes (investisseurs, tiers ...) la présente valant pacte d'assurance.*

*Les dispositions du présent article seront opposables à toutes personnes ou organismes que l'acquéreur pourrait être amené à se substituer et devront être transcrites dans tout acte de cession éventuel.*

*Il est bien entendu que l'acquéreur fait son affaire personnelle du respect de toutes réglementations (Police des Mines et Carrières, des Bois et Forêts...) sans aucun recours contre les Houillères à raison de tout aménagement ou travail sur le terril.*

**- CLAUSE RELATIVE AU TERRIL N° 104B LIMITROPHE**

*L'emprise cédée se trouve à proximité du terril portant le n° 104 B à la nomenclature des Houillères.*

*Les Houillères se réservent expressément la faculté de l'exploiter et l'acquéreur fera son affaire personnelle de tous inconvénients, inconforts de voisinage (poussière ~ bruits...) et dommages pouvant provenir de la présence ou de l'exploitation de ce terril*

*L'acquéreur renonce, en conséquence, tant pour lui-même que pour toutes personnes qui lui seraient substituées, à tous recours et réclamations de ces chefs contre les Houillères, Charbonnages de France, Surchiste ou Sociétés et Entreprises qui seraient en rapport direct ou indirect avec elles, et les garantira expressément au besoin comme assureur contre tous recours des mêmes chefs.*

*La présente clause sera obligatoirement reproduite dans tous les contrats de cession et transcrite.*

**- CLOTURE**

*L'acquéreur devra, à ses frais exclusifs et dans le délai de six mois au plus à compter de la signature de l'acte de vente, installer à la limite du terrain vendu, une clôture efficace de manière à séparer sa propriété des terrains des Houillères riverains.*

*Il devra assurer l'entretien de cette clôture qui sera sa propriété exclusive.*

**- AUTORISATIONS**

*Toutes les demandes d'autorisations à effectuer auprès des Administrations compétentes en vue de la réalisation de l'aménagement et des implantations envisagés seront à la charge de l'acquéreur notamment celles auxquelles la vente n'est pas subordonnée et il en fera son affaire personnelle la responsabilité des Houillères ne pouvant être recherchée du fait de ces autorisations.*

*L'acquéreur renonce à tous recours à rencontre des Houillères du fait des dispositions du présent article.*

*Aux termes d'un acte reçu par Maître Paul SEROUX, Notaire à LENS, le 13 juin 2006, il a été constaté le transfert de propriété par la Ville de BILLY- MONTIGNY à la S.E.P.A.C. de Vensemble des terrains.*

## ORIGINE DE PROPRIETE

**Les biens leur appartenant aux termes de l'acte de Me Jean-Pierre SPRIMONT, Notaire associé à LENS (62) en date du 07/02/2007 publié au 2<sup>ème</sup> Bureau des Hypothèques de BETHUNE le 09/03/2007 volume 2007 P n° 1322,**

**pour les avoir acquis de :**

- La Société dénommée « **CV3A SARL** », Société à Responsabilité Limitée au capital de 7 622.45 €, dont le siège social est à LILLE (59000) 51 rue Marcel Hénaux, identifiée au SIREN sous le n° 443669496 – immatriculée au RCS LILLE, représentée par son gérant, M. Jean-Paul CAILLET demeurant à LILLE (59000) 51 rue Hénaux,

Moyennant le prix principal de 56 700 €, payé comptant et quittancé audit acte,

au moyen d'un prêt en principal de 182 938,70 € consenti par BNP PARIBAS, créancière poursuivant la présente vente.

En ce qui concerne l'origine antérieure, L'adjudicataire en fera son affaire personnelle et il est d'ores et déjà autorisé à se procurer à ses frais exclusifs tous actes de propriété antérieure qu'il avisera, toutes autorisations lui étant données par le poursuivant lequel ne pourra en aucun cas être inquiété, ni recherché, à ce sujet.

## **CLAUSES SPECIALES**

### **A/ SUPERFICIE**

Conformément aux termes de la loi 96-1107 du 18 DECEMBRE 1996 et du décret 97-532 du 23 MAI 1997 et selon mesures établies par EXPERTO

**La surface privative est de : 161.35 m<sup>2</sup>**

### **B/ RENSEIGNEMENTS D'URBANISME**

Les renseignements d'urbanisme **feront l'objet d'un dire postérieur**

### **C/ DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES UNIQUES**

Conformément à l'article L.271-4-1 du titre 7 du livre II du code de la construction et de l'habitation, il est annexé au présent cahier des conditions de la vente, le dossier de diagnostic technique

*(cf. dossier de diagnostics techniques ci-annexés)*

Toutes les indications qui précèdent ont été réunies par l'avocat poursuivant, à l'aide de renseignements qu'il a pu se procurer, de notes ou documents desquels ils ont été puisés.

En conséquence, il ne pourra être recherché à l'occasion d'erreurs, inexactitudes ou omissions, qui pourraient s'y trouver malgré tout le soin apporté.

Il appartiendra à l'adjudicataire comme subrogé aux droits du vendeur de se procurer lui-même tous titres établissant la propriété du lot immobilier mis en vente ainsi que de vérifier tous autres éléments.

## CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

Le présent cahier des ventes constitue un contrat judiciaire auquel sont tenus les candidats adjudicataires, l'ensemble des parties et leur conseil.

La vente aura lieu aux charges, clauses et conditions suivantes :

### ARTICLE PREMIER

#### Election de domicile – Titre de propriété

Domicile reste élu, pour le poursuivant au Cabinet de l'Avocat par lui constitué dans la présente poursuite. A défaut par l'adjudicataire d'avoir notifié par acte d'Avocat, au poursuivant dans les dix jours de la vente, une autre élection de domicile à BETHUNE, elle aura lieu, de plein droit, au Cabinet de l'Avocat qui aura misé et sera resté adjudicataire pour lui. Ces domiciles élus sont attributifs de juridiction. Toutes signification, et notamment celles relatives à la réitération des enchères, aux offres réelles, à l'appel, et tous actes d'exécution, pourront y être faits aussi valablement qu'aux domiciles réels.

Le poursuivant n'ayant pas en sa possession les titres de propriétés des biens à vendre, l'adjudicataire n'en pourra exiger aucun ; mais il sera subrogé aux droits de la partie saisie, pour retirer, en en payant le coût, tous extraits ou toutes expéditions des actes établissant la propriété des immeubles adjudés.

### ARTICLE DEUXIEME

#### Audience d'orientation – Mise à prix – Adjudication

L'audience d'orientation aura lieu le :

**MARDI 12 AVRIL 2018 à 9 heures 30**

Conformément aux dispositions de l'article R 322-15 du Code des Procédures Civiles d'Exécution :

*« A l'audience d'orientation, le Juge de l'Exécution immobilier, après avoir entendu les parties présentes ou représentées, vérifie que les conditions des articles L 311-2, L 311-4 et L 311-6 sont réunies, statue sur les éventuelles contestations et demandes incidentes et détermine les modalités de poursuite de la procédure, en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou en ordonnant la vente forcée.*

***Lorsqu'il autorise la vente amiable, le Juge s'assure qu'elle peut être conclue dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la situation du bien, des conditions économiques du marché et des diligences éventuelles du débiteur ».***

**L'adjudication aura lieu en UN LOT pardessus la ou les mises à prix ci-après indiquées :**

**CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150 000 €)**

**offerte par le poursuivant, outre les clauses et conditions du présent cahier des conditions de vente.**

### **ARTICLE TROISIEME 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 fixée au préalable par le juge sera contrôlé par lui.**

**Le prix de vente de l'immeuble, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente, sont consignés entre les mains du séquestre désigné, produisent intérêts dans les termes prévus à l'article 13 ci-dessus, et son acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.**

**Les frais taxés sont versés directement par l'acquéreur, 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, ou de vente amiable non validée mais acceptée par les parties, justifiant d'un désistement du poursuivant.**

**Le vendeur restera tenu de l'intégralité des frais judiciaires, droits, émoluments et frais de postulation dus à l'avocat du créancier saisissant, et états de frais des avocats des créanciers inscrits dans le cadre de la procédure de saisie immobilière, dont il s'oblige au paiement sur demande desdits avocats, et s'engage à les provisionner chez le notaire en charge de la réalisation de la vente amiable, pour versement direct, par ledit notaire, aux avocats concernés, en sus des frais de poursuite à la charge de l'acquéreur, dès après la régularisation de l'acte de vente.**

Les fonds qui seraient consignés à la CAISSE DES DEPOT ET CONSIGNATION par le Notaire seront transmis par ses soins au séquestre désigné dans le cahier des conditions de vente, soit le Bâtonnier de l'Ordre des Avocats du Barreau de BETHUNE, après le prononcé du jugement constatant la vente amiable autorisée, aux fins de distribution aux créanciers par l'avocat poursuivant.

#### **ARTICLE QUATRIEME** **La vente forcée**

Conformément aux dispositions des articles R 322-26 à R 322-29 du Code des Procédures Civiles d'Exécution ci-après reproduits :

**Article R 322-26 :**

*Lorsque le Juge de l'exécution immobilier ordonne la vente forcée, il fixe la date de l'audience à laquelle il y sera procédé dans un délai compris entre deux et quatre mois à compter du prononcé de sa décision.*

*Le Juge détermine les modalités de visite de l'immeuble à la demande du créancier poursuivant.*

**Article R 322-27:**

*Au jour indiqué, le créancier poursuivant ou, à défaut, tout créancier inscrit, alors subrogé dans les poursuites, sollicite la vente.*

*Si aucun créancier ne sollicite la vente, le Juge constate la caducité du commandement de payer valant saisie. Dans ce cas, le créancier poursuivant défaillant conserve à sa charge l'ensemble des frais de saisie engagés sauf décision contraire du juge spécialement motivée.*

**Article R 322-28 :**

*La vente forcée ne peut être reportée que pour un cas de force majeure ou sur la demande de la commission de surendettement formée en application de l'article L.331-5 du Code de la consommation.*

**Article R 322-29:**

*Lorsque la vente forcée est renvoyée à une audience ultérieure, il est procédé à une nouvelle publicité dans les formes et délais de la première vente forcée.*

**ARTICLE CINQUIEME**  
**Les enchères**

Conformément aux dispositions des articles R 322-40 à R 322-49 du Code des Procédures Civiles d'Exécution ci-après reproduits :

**Article R 322-40 :**

*Les enchères doivent être portées par le ministère d'un avocat. L'avocat doit être inscrit au barreau du Tribunal de Grande Instance devant lequel la vente est poursuivie. Il ne peut être porteur que d'un seul mandat.*

**Article R 322-41:**

*Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou le chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre ou du consignataire désigné dans le cahier des conditions de vente représentant 10% du montant de la mise à prix sans que le montant de cette garantie puisse être inférieur à 3 000.00 € Le récépissé reproduit les dispositions des troisième et quatrième alinéas du présent article.*

*La somme encaissée par le séquestre ou le consignataire est restituée dès l'issue de l'audience d'adjudication à l'enchérisseur qui n'a pas été déclaré adjudicataire.*

*Lorsque l'adjudicataire est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux créanciers participant à la distribution et, le cas échéant, au débiteur pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.*

**Article R 322-42 :**

*Les frais de poursuite dûment justifiés par le créancier poursuivant et, le cas échéant, par le surenchérisseur, sont taxés par le Juge et publiquement annoncés avant l'ouverture des enchères. Il ne peut rien être exigé au-delà du montant de la taxe. Toute stipulation contraire est réputée non écrite.*

**Article R 322-43 :**

*Le Juge rappelle que les enchères partiront du montant de la mise à prix fixé, selon le cas, dans le cahier des conditions de vente ou par la décision judiciaire prévue au second alinéa de l'article 2206 du Code Civil.*

**Article R 322-44 :**

*Les enchères sont pures et simples. Chaque enchère doit couvrir l'enchère qui la précède.*

**Article R 322-45 :**

*Les enchères sont arrêtées lorsque 90 secondes se sont écoulées depuis la dernière enchère. Ce temps est décompté par tout moyen visuel ou sonore qui signale au public chaque minute écoulée.*

*Le Juge constate sur le champ le montant de la dernière enchère, laquelle emporte adjudication.*

**Article R 322-46 :**

*L'avocat dernier enchérisseur est tenu de déclarer au greffier, avant l'issue de l'audience, l'identité de son mandant.*

**Article R 322-47 :**

*A défaut d'enchère et lorsque le montant de la mise à prix a été modifié par le Juge, le bien est immédiatement remis en vente sur baisses successives de ce montant, le cas échéant jusqu'au montant de la mise à prix initiale.*

**Article R 322-48 :**

*Les dispositions de la présente section sont prescrites à peine de nullité de l'enchère soulevée d'office.*

*Toute nouvelle enchère régulièrement portée couvre la nullité des enchères précédentes.*

*La nullité de la dernière enchère entraîne de plein droit la nullité de l'adjudication.*

**Article R 322-49 :**

*Les contestations relatives à la validité des enchères sont formées verbalement à l'audience, par ministère d'avocat. Le Juge statue sur le champ et, le cas échéant, reprend immédiatement les enchères dans les conditions prévues à l'article R 322-43.*

*En sus de la consignation prévue à l'article R 322-41, l'adjudicataire sera tenu de consigner entre les mains de son conseil une somme équivalente au montant des frais prévisibles, ce comprenant notamment les frais taxés et les divers émoluments de la vente.*

**ARTICLE SIXIEME**  
**La surenchère**

**Conformément aux dispositions des articles R 322-50 à R 322-55 du Code des Procédures Civiles d'Exécution ci-après reproduits :**

**Article R 322-50 :**

***Toute personne peut faire une surenchère du dixième au moins du prix principal de la vente***

**Article R 322-51:**

***A peine d'irrecevabilité, la surenchère est formée par acte d'avocat et déposée au greffe du Juge de l'Exécution immobilier dans les dix jours suivant l'adjudication. Elle vaut demande de fixation d'une audience de surenchère.***

***L'avocat doit attester s'être fait remettre de son mandant une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque du dixième du prix principal de la vente.***

***La déclaration de surenchère ne peut être rétractée.***

**Article R 322-52 :**

***Au plus tard le troisième jour ouvrable suivant la déclaration de surenchère, le surenchérisseur la dénonce par acte d'huissier de justice au créancier poursuivant, à l'adjudicataire et au débiteur saisi, à peine d'irrecevabilité. L'acte de dénonciation rappelle les dispositions de l'article R 311-6 et du deuxième alinéa du présent article ; une copie de l'attestation prévue au deuxième alinéa de l'article R 322-51 y est jointe.***

***La validité de la surenchère peut être contestée dans les quinze jours de sa dénonciation.***

**Article R 322-53 :**

***L'audience de surenchère est fixée par le Juge de l'exécution à une date comprise dans un délai de deux à quatre mois suivant la déclaration de surenchère.***

***En cas de contestation de la déclaration de surenchère, ce délai court à compter de la date de la décision de rejet.***

***Le débiteur saisi, le créancier poursuivant, les créanciers inscrits, l'adjudicataire et le surenchérisseur sont avisés par le Greffe de la date de l'audience par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.***

**Article R 322-54 :**

***Les formalités de publicité sont réalisées à la diligence du surenchérisseur où, à son défaut, du créancier poursuivant, sur la mise à prix modifiée par la surenchère.***

**Article R 322-55 :**

***Le jour de l'audience, les enchères sont reprises dans les conditions prévues par les articles R 322-39 à R 322-49, sur la mise à prix modifiée par la surenchère.***

***Si cette surenchère n'est pas couverte, le surenchérisseur est déclaré adjudicataire.***

***Aucune surenchère ne pourra être reçue sur la seconde adjudication.***

**ARTICLE SEPTIEME  
Formalités après l'adjudication  
Consignation du prix  
Intérêts**

**Dans les deux mois de la date d'adjudication définitive, à peine de réitération des enchères, ainsi qu'il est prescrit par les articles R 322-56 et R 322-66 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, l'adjudicataire devra procéder au paiement du prix et des frais taxés.**

**Conformément à l'article R 322-56 dudit Code, à défaut de consignation du prix de vente dans le délai de deux mois, celui-ci sera augmenté de plein droit des intérêts au taux légal jusqu'à la consignation complète du prix.**

**Ladite consignation du prix devra être réalisée entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des Avocats du Barreau de BETHUNE, qui en sera constituée séquestre avec affectation spéciale à la distribution à faire aux créanciers saisissants ou inscrits qui exerceront sur le prix leurs droits préférentiels sur l'immeuble, puis éventuellement et sous réserve d'autres oppositions, aux paiements à faire à la partie saisie.**

**Les fonds produiront intérêts à un taux égal au taux d'intérêt servi par la Caisse des dépôts et consignations.**

**Les intérêts sont acquis aux créanciers et, le cas échéant, au débiteur, pour leur être distribués avec le prix de l'immeuble.**

**Si le prix n'est pas versé dans le délai de trois mois, le taux de l'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration de ce délai.**

**Si l'adjudicataire est premier créancier inscrit ou venant en rang utile au vu de l'état ordonné des créances, il n'est obligé, ni à ce paiement, ni à cette consignation à due concurrence du montant principal dudit état.**

Si le prix est consigné dans les 45 jours de l'adjudication définitive, la notification qui leur en sera faite interdira aux avocats poursuivants de prendre l'inscription de privilège du vendeur. S'il est consigné au-delà, l'adjudicataire paiera, outre les frais indiqués à l'article 6 qui précède, le coût de l'expédition levée de la sentence et de l'inscription prise du privilège, y compris les émoluments de l'avocat rédacteur du bordereau.

L'intervention du séquestre prévue au présent article est uniquement destinée à garantir au profit des vendeurs et des créanciers inscrits la conservation du prix leur revenant. Le séquestre ne pourra en aucune façon être tenu pour responsable ou garant à l'égard de quiconque des obligations de l'adjudicataire, hors celle de représenter en temps voulu la somme consignée. La mission de séquestre ne donne lieu à aucun émolument.

Dans les trois mois de la date d'adjudication définitive, ainsi qu'il est prévu à l'article 33 B du décret n° 55-22 du 4 JANVIER 1955, l'adjudicataire devra faire publier la sentence d'adjudication au bureau des Hypothèques de la situation des biens.

Conformément aux dispositions des articles R 322-62 et R 322-63 du Code des Procédures Civiles d'Exécution et à défaut pour l'adjudicataire d'avoir procédé à ladite publication, le créancier poursuivant pourra y procéder en ses lieu et place aux frais de l'adjudicataire défaillant.

#### **ARTICLE HUITIEME** **Frais et droits d'enregistrement**

L'adjudicataire sera tenu d'acquitter en sus de son prix et dans les vingt jours qui suivront l'adjudication définitive, ou éventuellement le jugement qui aura annulé la surenchère, tous les droits d'enregistrement, de Greffe et autres auxquels donnera lieu l'adjudication.

Il sera tenu de payer également en sus de son prix et dans le même délai tous les frais, depuis le commandement de saisie inclus, pour parvenir à la vente, dont le montant sera indiqué, après taxe, avant la mise en adjudication.

Si plusieurs lots sont mis en adjudication dans la même poursuite, les frais de poursuite seront supportés par les adjudicataires au prorata des mises à prix.

L'adjudicataire devra payer également en sus de son prix et dans le même délai le montant des émoluments dus aux avocats poursuivants.

Il devra quarante-huit heures au moins avant l'expiration du délai de trente jours qui suivra l'adjudication, ou éventuellement le jugement définitif qui aura déclaré nulle la surenchère, rapporter au Greffier du Tribunal la justification du paiement de tous les frais sus indiqués ; la quittance de ces frais demeurera jointe et annexée à la minute du jugement d'adjudication qui ne pourra être expédiée à l'adjudicataire qu'au vu de cette justification.

L'adjudicataire devra également, conformément à l'article R 322-65 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, solliciter la radiation des inscriptions d'hypothèques grevant le bien ainsi que la radiation du commandement de saisie et payer les débours et émoluments y afférents.

#### **ARTICLE NEUVIEME** **Fiscalité immobilière**

En cas de vente assujettie à la TVA par application de l'article 257 C.G.I. le montant de la TVA dont la charge incombe au vendeur sera acquitté par l'adjudicataire comme il sera indiqué ci-après.

Dans certains cas exceptionnels, prévus par l'article 285 3° du C.G.I. où la loi met la TVA à la charge de l'acquéreur (vente de certains terrains à bâtir notamment), celui-ci paiera la TVA en sus de son prix.

Dans tous les autres cas, il appartiendra au vendeur dans le délai de dix jours à compter de l'adjudication définitive, de déposer entre les mains de l'Inspecteur des Impôts du lieu de la situation de l'immeuble, la déclaration qui permettra la liquidation de la TVA, cette déclaration devant s'accompagner de toutes les pièces justificatives.

A défaut par le vendeur de satisfaire à cette obligation, l'adjudicataire règlera en sus du prix le montant de cette dernière d'ordre et pour le compte du saisi ou du vendeur et compte tenu de ses droits à déduction, le tout sans recours possible dont la partie saisissante, le vendeur ou son Conseil.

Si lors de la distribution amiable ou par voie de distribution judiciaire du prix d'adjudication, le règlement des créances inscrites absorbe l'intégralité du prix ou ne laisse pas une somme suffisante pour permettre le règlement intégral de la TVA, cette taxe sera réputée avoir été payée par l'acquéreur en l'acquit de son vendeur auprès de qui il pourra en recouvrer le montant par toutes les voies de droit, bénéficiant pour l'exercice de cette action en répétition du privilège de l'article 1926 C.G.I. comme subrogé dans le bénéfice du privilège du Trésor, conformément aux dispositions de l'article 1250 du Code Civil.

L'adjudicataire devra, au moment du règlement de la taxe, se faire délivrer par le Receveur des Impôts une quittance subrogative.

A défaut d'acquitter la TVA avant enregistrement, l'adjudicataire sera redevable en sus du prix du droit d'enregistrement dû en matière de vente immobilière.

#### **ARTICLE DIXIEME** **Réitération des enchères**

Conformément aux dispositions des articles R 322-66 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution ci-après reproduits :

**Article R 322-66 :**

*A défaut pour l'adjudicataire 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.*

**Article R 322-67 :**

*Toute personne qui poursuit la réitération des enchères se fait délivrer par le greffe un certificat constatant que l'adjudicataire n'a pas justifié de la consignation du prix ou du paiement des frais taxés.*

*La personne qui poursuit la réitération des enchères fait signifier le certificat au saisi, à l'adjudicataire et, le cas échéant, au créancier ayant sollicité la vente.*

*Outre les mentions prescrites pour les actes d'huissier de justice, la signification faite à l'acquéreur comporte, à peine de nullité :*

*1° - la sommation d'avoir à payer le prix et les frais de la vente dans un délai de huit jours ;*

*2° - Le rappel des dispositions du deuxième alinéa de l'article L 322-12 et des articles R 311-6, R 322-56, R 322-58, R 322-68, R 322-69, et R 322-72 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.*

**Article R 322-68 :**

*L'adjudicataire peut contester le certificat dans un délai de quinze jours suivant sa signification. La décision du Juge de l'exécution statuant sur cette contestation n'est pas susceptible d'appel.*

**Article R 322-69 :**

*Faute pour l'adjudicataire de satisfaire à la sommation qui lui a été faite, l'immeuble est remis en vente par la voie d'une nouvelle adjudication.*

***La nouvelle audience de vente est fixée par le Juge de l'exécution sur requête de la partie qui poursuit la réitération des enchères , à une date comprise dans un délai de deux à quatre mois suivant la date de la signification du certificat du greffe à l'acquéreur.  
En cas de contestation du certificat prévu à l'article R 322-67, ce délai court à compter de la date de la décision de rejet.***

***Le débiteur saisi, le créancier poursuivant, les créanciers inscrits et l'adjudicataire défaillant sont avisés par le Greffe de la date de l'audience par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.***

**Article R 322-70 :**

***Les formalités de publicité sont réitérées dans les formes et conditions prévues par les articles R 322-31 à R 322-36.  
Elles comportent, en outre, le montant de l'adjudication.***

**Article R 322-71 :**

***Le jour de l'audience, les enchères sont réitérées dans les conditions prévues par les articles R 322-39 à R 322-49.***

**Article R 322-72 :**

***L'adjudicataire défaillant de la vente initiale conserve à sa charge les frais taxés lors de cette adjudication. Passé un délai de deux mois suivant celle-ci, il est tenu des intérêts au taux légal sur son enchère jusqu'à la nouvelle vente.  
L'adjudicataire à l'issue de la nouvelle adjudication doit les frais afférents à celle-ci.***

**ARTICLE ONZIEME  
Solidarité**

**Il y aura solidarité pour le paiement du prix et l'exécution du présent cahier des charges entre tous les acquéreurs cointéressés sur le même lot dans les trois cas suivants :**

- 1°) si plusieurs personnes se réunissent pour enchérir**
- 2°) si l'adjudicataire revend tout ou partie des immeubles adjugés avant son entière libération.**

**Dans le cas où l'adjudicataire ou l'une des personnes coobligées ci-dessus indiquées décéderait avant complète libération, il y aura indivisibilité de la dette entre ses héritiers.**

**ARTICLE DOUZIEME**  
**Prohibition de détériorer l'immeuble**

**Avant le paiement intégral de son prix, l'adjudicataire ne pourra se livrer à aucune entreprise de démolition, à aucun changement de nature à diminuer la valeur de l'immeuble.**

**ARTICLE TREIZIEME**  
**Paiement provisionnel**

**Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de premier rang peut demander, par requête au Juge de l'Exécution, à être payé à titre provisionnel pour le principal de sa créance par le séquestre ou le consignataire.**

**La décision du juge de l'exécution est notifiée par le créancier de premier rang au débiteur et aux créanciers inscrits, lesquels disposent d'un délai de quinze jours pour faire opposition à cette décision.**

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

**ARTICLE QUATORZIEME**  
**Formalités après la consignation**  
**Distribution du prix**

**L'adjudicataire devra, dans les trois mois de l'adjudication, notifier par acte du palais à l'avocat poursuivant la date de la publication avec indication des volume et numéro.**

**I – Lorsqu'il n'existe qu'un créancier répondant aux conditions de l'Article L 331-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.**

**Celui-ci adresse au Bâtonnier de l'Ordre des Avocats du Barreau de BETHUNE, une demande de paiement de sa créance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans un délai de deux mois suivant la publication du titre de vente.**

**La demande de paiement est motivée et accompagnée :**

- d'un état hypothécaire certifié à la date de la publication du commandement de payer valant saisie**
- d'une copie revêtue de la formule exécutoire du jugement d'orientation et, selon le cas, du jugement d'adjudication ou du jugement constatant la fin de l'instance à laquelle est annexée une copie du contrat de vente amiable**

- d'un certificat du greffe du Juge de l'exécution attestant qu'aucun créancier inscrit après la date de la publication du commandement n'est intervenu dans la procédure. Le certificat du greffe ne peut être délivré avant l'expiration d'un délai de quinze jours suivant la publication du titre de vente.

Le Bâtonnier de l'Ordre des Avocats du Barreau de BETHUNE procède au paiement dans le mois de la demande. A l'expiration de ce délai, les sommes dues portent intérêt au taux légal.

Dans le même délai, il informe le débiteur du montant versé au créancier et le cas échéant, lui remet le solde.

Le Bâtonnier de l'Ordre des Avocats du Barreau de BETHUNE ne peut refuser le paiement que si les documents produits démontrent l'existence d'un autre créancier répondant aux conditions de l'article L 331-1 précité. En cas de contestation, le Juge de l'exécution est saisi par le créancier poursuivant ou de débiteur.

**II – Lorsqu'il existe plusieurs créanciers répondant aux conditions de l'Article L 331-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.**

Conformément aux dispositions des articles R 332-2 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution ci-après reproduits :

**Article R 332-2 :**

*La partie poursuivante notifie, dans les deux mois suivant la publication du titre de vente, une demande de déclaration actualisée des créances aux créanciers inscrits, ainsi que, si elle en a connaissance, aux créanciers énumérés au 1°bis de l'article 2374 et à l'article 2375 du Code Civil.*

*Le décompte actualisé est produit par conclusions d'avocat, dans les quinze jours suivants la demande qui en est faite.*

*A défaut, le créancier est déchu des intérêts postérieurs à la déclaration prévue au 4° de l'article 41 ou à l'article 47. Lorsqu'une déclaration de créance n'avait pas à être faite en vertu de ces dispositions, la demande de déclaration actualisée de créance vaut sommation au sens de l'article 2215 du Code Civil ».*

*Nonobstant la déchéance qu'ils encourent dans la procédure de distribution en application de l'article 2215 du Code Civil, les créanciers sommés de déclarer leur créance et qui ont omis de le faire peuvent y procéder dans les formes prévues par l'alinéa ci-dessus aux fins de se voir répartir le solde éventuel.*

**Article R 332-3 :**

*L'avocat de la partie poursuivante élabore un projet de distribution. A cette fin, il peut convoquer les créanciers.*

**Article R 332-4 :**

***Le projet de distribution est établi et notifié aux créanciers mentionnés à l'article 113 et au débiteur, dans un délai d'un mois suivant l'expiration du délai imparti aux créanciers pour actualiser leur créance.***

**Article R 332-5 :**

***A peine de nullité, la notification mentionne :***

***1°) qu'une contestation motivée pour être formée par acte d'avocat à avocat, auprès de la partie poursuivante, accompagnée des pièces justificatives nécessaires ;***

***2°) – qu'à défaut de contestation dans le délai de quinze jours suivant la réception de la notification, le projet est réputé accepté et qu'il sera soumis au Juge de l'exécution aux fins d'homologation.***

**Article R 332-6 :**

***A défaut de contestation ou de réclamation dans les quinze jours suivant la réception de la notification, la partie poursuivante, ou, à défaut, toute partie au projet de distribution, sollicite son homologation par le juge. A peine d'irrecevabilité, la requête doit être formée dans un délai d'un mois à compter de l'expiration du délai précédent.***

***Le Juge de l'exécution confère force exécutoire au projet de distribution, après avoir vérifié que tous les créanciers parties à la procédure et le débiteur ont été en mesure de faire valeur leurs contestations ou réclamations dans le délai prévu à l'article R 332-5.***

**Article R 332-7 :**

***Lorsque le projet de distribution fait l'objet d'une contestation, le requérant convoque les créanciers partis à la procédure et débiteur. Les intéressés doivent être réunis dans un délai compris entre quinze jours et un mois suivant la première contestation.***

**Article R 332-8 :**

***Si les créanciers parties à la procédure et le débiteur parviennent à un accord sur la distribution du prix et, lorsqu'il est fait application de l'article III, sur la mainlevée des inscriptions et publications, il en est dressé un procès-verbal signé des créanciers et du débiteur.***

***Une copie en est remise ou adressée au débiteur et aux créanciers.***

***A la requête de la partie la plus diligente, le Juge de l'exécution confère force exécutoire au procès-verbal d'accord sur la production de celui-ci, après en avoir vérifié la régularité.***

**Article R 322-9 :**

***Les notifications et les convocations auxquelles donne lieu le présent chapitre sont faites conformément aux règles des notifications entre avocats. L'article 652 du Nouveau Code de Procédure Civile est applicable.***

**Article R 322-10 :**

***Aux requêtes mentionnées aux articles R 332-6 et R 332-8 sont joints :***

***1°) – un état hypothécaire postérieur à la publication de la vente***

***2°) – les justificatifs de réception du projet de distribution***

***3°) – le projet de distribution ou le procès-verbal d'accord contenant, le cas échéant, autorisation de mainlevée des inscriptions et radiation du commandement de payer valant saisie. Lorsque le prix de vent provient d'une saisie immobilière, il est joint en outre :***

***1°) - le cahier des conditions de vente***

***2°) - le jugement d'orientation***

***3°) –selon le cas, le jugement constatant la vente auquel est annexée la copie du contrat de vente amiable ou le jugement d'adjudication.***

***L'ordonnance statuant sur la requête n'est pas susceptible d'appel.***

**Article R 333-1 :**

***A défaut de procès-verbal d'accord revêtu de la formule exécutoire, la partie poursuivante saisit le Juge de l'exécution en lui transmettant le projet de distribution, un procès-verbal exposant les difficultés rencontrées ainsi que tous documents utiles.***

***A défaut de diligence de la partie poursuivante, toute partie intéressée peut saisir le Juge de l'exécution d'une requête aux fins de distribution judiciaire. Lorsque la distribution porte sur des sommes provenant d'une saisie immobilière, la demande est formée conformément à l'article 7. A défaut, elle est formée par assignation.***

**Article R 333-2 :**

*Lorsqu'il y a lieu à ventilation du prix de plusieurs immeubles vendus collectivement, le Juge, à la demande des parties ou d'office, peut désigner un expert par ordonnance. Le Juge fixe le délai dans lequel l'expert devra déposer son rapport au vu duquel la ventilation sera prononcée.*

**Article R 333-3 :**

*Le Juge établit l'état des répartitions et statue sur les frais de distribution. Le cas échéant, le Juge ordonne la radiation des inscriptions des hypothèques et privilèges sur l'immeuble prises du chef du débiteur.*

**Article R 334-2 :**

*Le séquestre ou le consignataire procède au paiement des créanciers et le cas échéant du débiteur, dans le mois de la notification qui lui est faite, selon le cas, du projet de distribution homologué ou du procès-verbal d'accord revêtu de la formule exécutoire ou d'une copie revêtue de la formule exécutoire de la décision arrêtant l'état de répartition.*

**Article R 334-3 :**

*Le délai à l'expiration duquel la consignation du prix de vente par l'acquéreur produit à l'égard du débiteur tous les effets d'un paiement est de six mois.*

## **ARTICLE QUINZIEME**

### **Frais de la procédure de distribution**

**En application de l'article R 331-2 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, les frais de la procédure de distribution, hormis ceux des contestations ou réclamations, sont avancés par la partie sollicitant la distribution et prélevés par priorité à tous autres.**

**En l'absence d'indication du mode de calcul de ces frais dans l'article ci-dessus, l'avocat poursuivant, chargé de la distribution du prix ou du paiement de celui-ci, tant après une vente amiable qu'après une vente forcée, percevra, outre les débours par lui exposés, les émoluments calculés conformément aux articles R 663-22, R 663-23 et R 663-30 du Code de Commerce applicables aux opérations de vérification de créances et de répartition des fonds issus d'une vente immobilière effectuées par les mandataires judiciaires.**

Ces émoluments, ainsi que les émoluments de postulation relatifs à la procédure de saisie-immobilière seront prélevés sur les fonds à répartir et supportés par les créanciers au prorata de la somme qui reviendra à chacun d'eux.

Dans l'hypothèse où il n'y aurait pas lieu à distribution en présence d'un unique créancier, les émoluments de postulation relatifs à la procédure de saisie-immobilière seront prélevés par priorité sur la somme revenant audit créancier.

Dans l'hypothèse où il resterait des fonds suffisants à revenir au débiteur saisi, les émoluments de postulation de la procédure de saisie-immobilière seront prélevés en priorité sur ceux-ci.

#### ARTICLE SEIXIEME

##### A) Transmission de propriété – B) Servitudes

A) – L'adjudicataire sera propriétaire par le seul fait de l'adjudication, sauf exercice d'un droit de préemption ou assimilé. Il prendra les biens dans l'état où ils seront au jour de l'adjudication, sans pouvoir prétendre à aucune diminution du prix ni à aucune indemnité contre le vendeur pour, surenchère, dégradation, réparation, curage de puits, de fosses d'aisances, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance, lors même que la différence excéderait un vingtième. La vente est faite sans garantie de la nature ou de la solidité du sol et du sous-sol, en raison des fouilles ayant pu être faites sous sa surface, des excavations ayant pu se produire, des remblais qui ont pu être apportés, des éboulements et des glissements de terre, sans garantie non plus à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant les biens vendus des propriétés voisine. L'adjudicataire devra en faire son affaire personnelle, étant subrogé tant activement que passivement dans tous les droits réels ou personnels attachés aux biens et appartenant au saisi contre qui la vente est poursuivie.

B) - L'adjudicataire, qu'il y en ait ou non déclaration, jouira des servitudes actives et souffrira les servitudes passives, occultes ou apparentes, quels que soient leur nature, leurs caractères, leur importance et leurs origines, y compris les servitudes de zone militaire ou de zone sanitaire, celles créées dans l'intérêt de la navigation aérienne ou des monuments historiques, et celles résultant des plans d'aménagement des circonscriptions d'urbanisme, ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à défendre les autres à ses risques, périls et fortune, sans aucun recours contre le poursuivant, le saisi ou ses créanciers, et sans que la présente clause puisse attribuer à l'adjudicataire, ni aux tiers, d'autres et plus amples droits que ceux

**résultant des titres ou de la loi. Tout enchérisseur devra faire son affaire personnelle de la situation des biens vendus au regard de la réglementation d'urbanisme et sera censé s'être renseigné directement et personnellement auprès de toute administration compétente et à cet effet, indépendamment des renseignements précisés au présent cahier des charges.**

#### **ARTICLE DIX SEPTIEME** **Entrée en jouissance**

**L'adjudicataire, bien que propriétaire par le seul fait de l'adjudication n'entrera néanmoins en jouissance :**

**a) – si l'immeuble est libre de location et d'occupation, qu'à l'expiration du délai de surenchère, et, en cas de surenchère, que le jour de l'adjudication définitive sur surenchère**

**b) – si l'immeuble est loué en totalité, par la perception des loyers ou fermages qu'à partir du premier du terme qui suivra cette adjudication et, en cas de surenchère, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra l'adjudication définitive.**

**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.**

**d) – si l'immeuble est occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, qu'à l'expiration du délai de surenchère et en cas de surenchère que du jour de l'adjudication définitive.**

**L'adjudicataire fera son affaire personnelle, sans aucun recours envers qui que ce soit, de toutes expulsion ou indemnités d'occupation qui s'avèreraient nécessaires.**

**L'acquéreur sera tenu de notifier au locataire éventuel son nom ou sa dénomination et son domicile ou siège social, ainsi que le cas échéant, ceux de son mandataire.**

**Conformément aux dispositions de l'article L 322-9 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, l'adjudicataire ne peut avant la consignation du prix et le paiement des frais de la vente, 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.**

## **ARTICLE DIX HUITIEME** **Charges et impôts**

**Les impôts et taxes de toute nature seront dus par les propriétaires ou occupants au 1er janvier précédant la date d'adjudication définitive.**

**L'adjudicataire supportera les charges de toute nature dont les biens sont grevés, à compter ou à ventiler du jour de l'adjudication définitive.**

**Il pourra retenir sur les intérêts de son prix, et éventuellement sur le prix lui-même, le montant des impôts, taxes ou charges qu'il aurait été tenu de payer à la décharge de la partie saisie et le montant des fruits civils qui auraient été perçus par la partie saisie pour un temps postérieur à l'adjudication définitive.**

## **ARTICLE DIX-NEUVIEME** **Locations – Fermages**

**L'adjudicataire devra maintenir et exécuter, pour le temps restant à courir ou à proroger, les baux à loyer ou à fermage et les contrats de jouissance qui ont été consentis par le saisi, ainsi que toutes les occupations légales résultant de l'application de la loi, toutes contestation avec les locataires, fermiers ou occupants lui demeureront personnelles ; toutefois, ceux de ces baux qui n'auront pas acquis date certaine avant le commandement ou qui seraient entachés de fraude, pourront sous réserve des dispositions légales sur le maintien dans les lieux, être annulés à la demande de l'adjudicataire, qui est, à cet égard, pleinement subrogé aux droits du créancier poursuivant ou des créanciers inscrits**

**L'adjudicataire tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires ou fermier, des dépôts de garantie ou des loyers qu'ils justifieront avoir constitués ou versés d'avance, s'ils ont été déclarés dans le présent cahier des charges ou dans un dire, trois jours avant l'adjudication. A défaut de déclaration, il en retiendra le montant sur le prix de son adjudication.**

**La clause ci-dessus, qui concerne les loyers payés avant leur exigibilité, ne s'applique pas aux termes des loyers qui sont stipulés payables par anticipation.**

**ARTICLE VINGTIEME**  
**Assurances**

**L'adjudicataire, dès le prononcé de l'adjudication, devra souscrire ou maintenir à ses frais, auprès de telle compagnie qu'il avisera, toutes polices d'assurances contre l'incendie, les dégâts des eaux, la responsabilité civile...**

**Il paiera, s'il y a lieu, toutes les primes et les droits venant à échéance, à compter de l'adjudication.**

**En cas de sinistre, l'indemnité allouée par l'assurance appartiendra à due concurrence aux créanciers poursuivants ou inscrits et, éventuellement, à la partie saisie, à l'effet de quoi l'adjudication en vaudra délégation et transport à leur profit.**

**Ainsi fait et dressé par Maître BRUNET, Avocat associé de la SELARL BRUNET - CAMPAGNE - VENIEL, Avocat poursuivant.**

**A BETHUNE,  
Le**

**CAHIER DES  
CONDITIONS DE VENTE  
DE SAISIE IMMOBILIERE**

\*\*\*\*

**Créancier poursuivant :  
BNP PARIBAS**

**débiteur saisi :  
M. PETIT et  
Mme DEBRUYNE**

**Me BRUNET  
Avocat  
SELARL BRUNET - CAMPAGNE - VENIEL**

**Adresse des biens vendus :**

**Un PAVILLON d'habitation  
sis à BILLY MONTIGNY (62420) Avenue du 1<sup>er</sup> Mai,  
- Au 5 rue Louis LETHIEN :  
Lot 25 de la ZAC dénommée « AVENUE DU PREMIER MAI »**

**Dépôt au Greffe :**

**Mise à prix :  
150 000 €**

**Audience d'orientation :  
MARDI 17 AVRIL 2018**

**Audience d'adjudication**