

Jean de BERNY  
Avocat honoraire

Benoît de BERNY  
Caroline FOLLET  
Charlotte HERBAUT  
AVOCATS AU BARREAU  
DE LILLE

BP 30043 – 59009 – LILLE CEDEX  
Tél 03.20.06.26.15  
Fax 03.20.63.27.83

CF/BM 180405

## CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE

**Audience d'adjudication : MERCREDI 05 JUIN 2019 à 14 heures**

**Des lots 1 à 5** dans un ensemble immobilier à usage industriel avec l'intégralité des parties communes– 37 rue de Lille, 30 rue Faidherbe, 40 et 55 rue de la Gare et 28 rue François Fénelon cadastré section AN numéro 15, pour 02a 95ca, section AN numéro 24, pour 01a 03ca, section AN numéro 25, pour 43a 26ca, section AN numéro 113, pour 02ha 19a 27ca, section AN numéro 114 pour 44a 01ca et section AK numéro 21, pour 13a 53ca, soit ensemble 03ha 24a 05ca, ainsi qu'une partie d'immeuble à usage industriel cadastré section AN numéro 26, pour 36ca

### **Propriété de :**

**La SAS JEAN CABY**, société au capital de 12 000 000 € dont le siège social est à SAINT ANDRE LEZ LILLE (59350), 40 rue de la Gare, identifiée au SIREN sous le numéro 440 372 043, et immatriculée au RCS LILLE METROPOLE, représentant par ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège.

### **A LA DEMANDE DE :**

**Me Emmanuel LOEUILLE, mandataire judiciaire**, ayant Etude Immeuble MERCURE – 445 Bld Gambetta – 59200 TOURCOING,

**La SELAS MJS PARTNERS, société d'exercice libéral de mandataires judiciaires**, ayant Etude 65 Bld de la République à ROUBAIX, prise en la personne de Me Nicolas SOINNE, mandataire judiciaire, inscrite au RCS LILLE METROPOLE sous le numéro 403 608 136,

Es qualités de co-liquidateurs en charge de la liquidation judiciaire de la SAS JEAN CABY, et désignés en cette fonction par jugement du Tribunal de commerce de Lille Métropole, en date du 27.06.2018.

**Ayant pour Avocat constitué, avec élection de domicile en son Cabinet : Me Caroline FOLLET**, Avocat associé au Barreau de LILLE, membre de l'Association de BERNY – FOLLET – HERBAUT, y demeurant 22/24 Avenue du Peuple Belge, BP 60242 – 59002 LILLE CEDEX,

## **CHAPITRE I : DISPOSITIONS PARTICULIERES**

### **I°/ ENONCIATIONS LIMINAIRES**

Par jugement en date 27.06.2018, le Tribunal de Commerce de LILLE METROPOLE ouvrait une procédure de liquidation judiciaire à l'encontre de la SAS JEAN CABY, ayant son siège social à SAINT ANDRE LEZ LILLE (59350), 40 rue de la Gare, identifiée au SIREN sous le numéro 440 372 043 - RCS LILLE METROPOLE.

La SELAS MJS PARTNERS, représentée par Me Nicolas SOINNE et Me Emmanuel LOEUILLE étaient désignés en qualité de co-liquidateurs.

Par ordonnance rendue le 17.10.2018, Monsieur Guy CARTON, Juge commissaire, en charge de la procédure collective, autorisait les co-liquidateurs à procéder à la vente du site industriel de SAINT ANDRE, sur la mise à prix de 16 000 000 € (seize millions d'euros) sans faculté de baisse.

L'ordonnance a été dûment notifiée. Elle a été publiée au service de la publicité foncière de LILLE, 1<sup>er</sup> bureau, le 13.12.2018, volume 2018S numéro 34.

### **Sont annexés au présent cahier des conditions de vente :**

- Extrait KBIS – SAS JEAN CABY
- Ordonnance du 17.10.2018
- Etat hypothécaire sur publication de l'ordonnance

### **II°/ DESIGNATION – DESCRIPTION – OCCUPATION – SUPERFICIE**

#### 1°/ Désignation

**Département du Nord**

**Commune de SAINT ANDRE**

**37 rue de Lille, 30 rue Faidherbe, 40 et 55 rue de la Gare, 28 rue François Fénelon**

**Dans un ensemble immobilier repris au cadastre sous les références suivantes :**

<b>Section</b>	<b>Numéro</b>	<b>Lieudit</b>	<b>surface</b>
AN	15	37 rue Faidherbe	00ha 02a 95ca
AN	24	30 rue Faidherbe	00ha 01a 03ca
AN	25	40 rue de la Gare	00ha 43a 26ca
AN	113	40 rue de la Gare	02ha 19a 27ca
AN	114	37 rue de Lille	00ha 44a 01ca
AK	21	55 rue de la Gare	00ha 13a 53ca
<b>Contenance totale</b>			<b>3ha 24a 05ca</b>

- **Le lot 01** : un ensemble à usage industriel comprenant les bâtiments "A", "B", "C", "D", "E", "F", "G", "H", "I", "J", "K", "L", "M", "N", des installations de stockage et techniques ; la jouissance privative de terrains aménagés en voies de desserte, et de déplacement, aires de stationnement, espaces verts, etc, et les 8.527/10.000èmes des parties communes générales
- **Le lot 02** : un bâtiment élevé sur rez-de-chaussée et un étage (partiel) "O", et les 1.320/10.000èmes des parties communes générales
- **Le lot 03** : un bâtiment élevé sur sous-sol (partiel) et rez-de-chaussée avec un étage "P", et les 61/10.000èmes des parties communes générales
- **Le lot 04** : un bâtiment élevé sur rez-de-chaussée avec étage (partiel) "Q", et les 86/10.000èmes des parties communes générales
- **Le lot 05** : un bâtiment élevé sur simple rez-de-chaussée "R", et les 6/10.000èmes des parties communes générales

Etant encore précisé que les lots 01 à 05 forment l'intégralité de l'ensemble immobilier.

### **Ainsi qu'une parcelle cadastrée section AN numéro 26 – 28 rue Fénelon, pour 36ca.**

Tels que ces biens immobiliers existent, se présentent et comportent avec toutes leurs aisances et dépendances, sans exception, ni réserve.

### **Sont annexés au présent cahier des conditions de vente :**

- Matrice cadastrale
- Plan cadastral

### **Etat descriptif de division – règlement de copropriété et origine de propriété**

- L'ensemble immobilier cadastré section AN numéros 15-24-25-113-114 et section AK numéro 21 a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété reçu par acte de Me DESROUSSEAUX, notaire à LILLE, le 30.10.1997, publié au service de la publicité foncière de LILLE, 1<sup>er</sup> bureau, le 21.11.1997, volume 97P numéro 10155 avec attestation rectificative dressée par acte de Me Jacques DUTOIT, notaire à LILLE, le 04.03.1998 et publié au service de la publicité foncière, le 04.03.1998, volume 98P numéro 2597.
- Le lot 02 de l'ensemble immobilier cadastré section AN numéros 15-24-25-113-114 et section AK numéro 21 est la propriété de la SAS JEAN CABY, pour en avoir fait l'acquisition aux termes d'un acte reçu par Me PERRET, notaire à VENISSIEUX, le 31.12.2009 et publié au service de la publicité foncière de LILLE, 1<sup>er</sup> bureau, le 29.03.2010, volume 2010P numéro 3044.
- Les lots 01, 03 à 05 de l'ensemble immobilier cadastré section AN numéros 15-24-25-113-114 et section AK numéro 21 sont la propriété de la SAS JEAN CABY, aux termes du dépôt de traité de fusion suivant acte reçu par Me Thierry ABRIAL, notaire à LANDIVISIAU, le 15.12.2008 et publié au service de la publicité foncière de LILLE, 1<sup>er</sup> bureau, le 08.06.2009, volume 2009P numéro 3561.

- La parcelle cadastrée section AN numéro 26 est la propriété de la SAS JEAN CABY suite au dépôt de traité de fusion suivant acte reçu par Me Thierry ABRIAL, notaire à LANDIVISIAU, le 15.12.2008 et publié au service de la publicité foncière de LILLE, 1<sup>er</sup> bureau, le 08.06.2009, volume 2009P numéro 3561.

### **Sont annexés au présent cahier des conditions de vente :**

- Etat descriptif de division en date du 30.10.1997 et attestation rectificative en date du 04.03.1998
- Acte de Me PERRET en date du 31.12.2009
- Acte de Me ABRIAL en date du 15.12.2018

L'adjudicataire sera considéré avoir eu parfaitement connaissance de ces actes et de leur contenu, dont il fait son affaire personnelle.

### **2°/ Description - occupation**

Est annexé au présent cahier des conditions de vente, le PV de constat et description dressé par Me Jérémie BIENAIME, huissier de justice associé à LILLE en date du 20.12.2018, auquel tout amateur et l'adjudicataire pourront se référer.

Il s'agit d'un ensemble immobilier à usage industriel désormais libre d'occupation, composé de plusieurs bâtiments distincts. Il fait l'objet d'un gardiennage

**Il est expressément rappelé que l'adjudicataire prendra le bien dans l'état où il se trouve lors de l'adjudication ou de l'entrée en jouissance.**

**Il fera son affaire personnelle de tout désordre, non-conformité, vice quelconque apparent ou caché, le tout sans pouvoir exercer aucun recours de quelque nature qu'il soit contre les poursuivants ou leur conseil, ni prétendre à indemnisation ou réduction du prix d'adjudication.**

### **III°/ DIAGNOSTICS IMMOBILIERS ET SUPERCIFIE**

Est annexé au présent cahier des conditions de vente, l'intégralité des rapports établis par le Cabinet AXIMO DIAGNOSTICS, en date du 20.11.2018, avec :

- Courrier de la Société AXIMO DIAGNOSTICS, en date du 04.02.2019, dont il ressort que l'immeuble n'est pas soumis au diagnostic de performance énergétique.
- Pour chaque bâtiment ou partie d'immeuble :
  - Le certificat de surface
  - Le rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante,

Auxquels tout amateur et l'adjudicataire pourront se référer.

Il en ressort en synthèse et conclusions que la superficie totale s'élève à 37 267.98m<sup>2</sup>.

Dans un certains nombres de bâtiments et bureaux, il a été relevé la présence de matériaux et produits contenant de l'amiante.

Se trouve enfin annexé au dossier technique du Cabinet AXIMO DIAGNOSTICS, l'état des risques et pollutions en date du 20.12.2018, auxquels tout amateur et l'adjudicataire pourront se référer.

#### **IV°/ INSTALLATION CLASSEE – POLLUTION**

Sont annexés au présent cahier des conditions de vente :

- La fiche d'établissement concernant l'installation classée de la SAS JEAN CABY (2 pages)
- Le descriptif des risques géorisques concernant le site (17 pages)
- La fiche détaillée Basias NPC 5902605 (17 pages)
- La notification de mise à l'arrêt définitif adressé en octobre 2018 (44 pages)
- Les différents arrêtés préfectoraux rendus concernant l'exploitation (72 pages)
- Le courrier de la MEL en date du 10.01.2019 émettant un avis favorable sur la proposition de remise en état du site pour un "usage industriel"
- Le diagnostic simplifié de pollution des sols établi par le Cabinet SOCOTEC en date des 24 et 25.10.2018 avec les annexes (201 pages)
- Attestation AEROLIA en date du 24.01.2019 (1 page)

Sont littéralement reproduites ci-après, les conclusions et recommandations du rapport SOCOTEC :

*"Ce présent diagnostic constitue une évaluation environnementale du site JEAN CABY localisé au 40 rue de la Gare à SAINT ANDRE LEZ LILLE dans le cadre de la cessation définitive d'activité du site.*

*La société JEAN CABY implantée sur ce site depuis 1929 était spécialisée dans la fabrication et la conservation de produits alimentaires (charcuterie). L'activité a totalement cessé en juin 2018.*

*Au jour des investigations en octobre 2018, le site ne comportait plus aucun stockage, le process était toujours en place et toutes les utilités étaient en état de fonctionnement.*

*A ce jour, le site relève du régime d'autorisation d'exploiter au titre de la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement. La procédure de cessation d'activité selon le code de l'environnement est en cours.*

*Dans le cadre de cette cessation d'activité, les mandataires judiciaires en charge de la liquidation vont proposer à l'autorité compétente en matière d'urbanisme la remise en état du site pour un usage industriel similaire à celui exercé depuis 1929 sur le site.*

#### **Vulnérabilité**

*Les terrains superficiels au droit du site sont composés d'alluvions modernes.*

*Au droit du site, la première nappe susceptible d'être rencontrée est la nappe des alluvions de la Deûle de faible importance. La masse d'eau de la craie de la vallée de la Deûle est la seconde masse d'eau au droit du site séparée de celle des alluvions par une couche d'argile.*

Plusieurs forages d'eaux sont présents à proximité du site, ils ont majoritairement été abandonnés ou n'ont pas été retrouvés par le BRGM. Le site JEAN CABY comporte encore à ce jour deux forages en état de fonctionnement exploitant la nappe de la craie.

Aucun captage pour l'alimentation en eau potable n'est localisé dans un environnement proche du site. Le site est localisé à 50m du canal de la Deûle.

Le site n'est ni localisé, ni bordé, ni situé à proximité d'un espace protégé.

### **Etat des lieux à ce jour**

Vingt-sept sondages de sol ont été réalisés au regard des activités qui sont et qui ont été exercées sur le site.

Il est rappelé que pour des raisons de sécurité, aucun sondage n'a été réalisé au droit des zones comportant des transformateurs électriques en fonctionnement. La zone de la centrale de production de froid à l'ammoniaque n'a pu être investiguée puisque celle-ci semble surmonter un sous-sol technique inaccessible (vide sanitaire).

Au regard des sondages et analyses réalisés, des contaminations en métaux, hydrocarbures totaux, hydrocarbures aromatiques polycycliques, hydrocarbures monoaromatiques et solvants chlorés ont été identifiées.

Les contaminations en hydrocarbures monoaromatiques et solvants chlorés sont locales et faibles.

De manière générale, les contaminations en métaux, hydrocarbures totaux et hydrocarbures aromatiques polycycliques sont faibles à modérées. On notera des toutefois des anomalies notables voire des sources de contamination concentrée (très forte concentration et faible extension spatiale) pour quelques sondages (plomb pour S15 et surtout pour S27 / hydrocarbures totaux pour S14, S15 et S16, HAP pour S3 et S22).

Localement pour les hydrocarbures totaux, des fractions volatiles en faibles concentrations ont été identifiées.

De par les composés mis en évidence et les concentrations relevées, au regard du contexte environnemental, la contamination présente au droit du site n'est pas susceptible de migrer hors site.

L'origine de l'ensemble de ces contaminations peut être attribuée aux activités exercées par la société JEAN CABY (utilités du site, stockage de produits...) ou à la qualité des remblais d'apports.

### **Usage actuel (usine à l'arrêt, cessation d'activité)**

En présence d'un sol contaminé, un risque existe s'il subsiste à la fois, une source de contamination, un moyen de transfert et une cible (un occupant). En l'absence d'occupant il n'y a pas de risque.

### **Usage futur**

Dans le cadre de la cessation d'activité, les mandataires judiciaires vont proposer à l'autorité compétente en matière d'urbanisme la remise en état du site pour un usage industriel similaire à celui exercé depuis 1929 sur le site.

Le site constitue un complexe industriel fréquenté par des travailleurs adultes non en contact direct avec le sol, il est très majoritairement doté de bâtiments, cours et voiries comportant des dalles de béton.

## **Bâtiments**

Les dalles de béton isolent le sol des occupants, interdisant de fait les risques par contact cutané, ingestion de sol et inhalation de poussières. Des composés volatils ont été identifiés (fractions C10-C16 des hydrocarbures totaux, naphthalène, hydrocarbures monoaromatiques et solvants chlorés) et peuvent dégazer du sol vers le milieu air ambiant et ainsi générer un risque par inhalation de vapeurs. Toutefois au regard de la nature de ces composés mais surtout des taux de contamination en composés volatils mesurés (relativement faibles), le risque par inhalation de composés volatils est très faible.

## **Zones extérieures**

Pour ces zones où le sol n'est pas pulvérulent, les revêtements de surface (dalle de béton, ou les schistes pour le parking) fixent le sol en place. Les travailleurs ne sont pas en contact direct avec le sol. Les risques par ingestion, contact cutané et inhalation de poussières demeurent mais sont très faibles. Au regard de la situation en plein air et des taux de contamination en composés volatils dans les sols, le risque par inhalation de composés volatils est non significatif.

**Sur la base de ces investigations, des contaminations liées à l'activité JEAN CABY ont été identifiées. L'état de contamination des sols ne présente cependant pas d'incompatibilité pour la réalisation d'un usage industriel futur similaire à celui exercé par JEAN CABY**

## **Remarques : traitement / maintien en place des sources de contamination marquées, concentrée**

Pour certains sondages, des sources de contamination marquée voire des sources de contamination concentrée ont été identifiées. Au-delà de la prise en compte de l'usage, la méthodologie sites et sols pollués actuelle demande la suppression des sources de contamination concentrée et non le maintien en place de celles-ci.

□ Le sondage **S14** (salle compresseurs) présente une contamination de 6000 mg/kg MS en hydrocarbures totaux pour la couche de sol 0-1m. Le traitement de cette source nécessite le démantèlement de la dalle du bâtiment voir la démolition du bâtiment en place (chaufferie historique à l'étage). Cette source ne peut donc être traitée à ce jour mais elle peut rester confinée sous la dalle du local.

□ Le sondage **S22** réalisé dans le sous-sol jambon présente une concentration en HAP de 360 mg/kg MS. Cette contamination très marquée voire concentrée liée à la qualité de remblais n'est pas accessible par des engins de chantier à ce jour.

Cette source de contamination est à maintenir en place (confinée sous la dalle basse du sous-sol).

□ Les sondages **S15** et **S16** (ancienne zone des cuves dans un atelier mécanique / actuelle cour) présentent des contaminations de surface ou profondes anormales en hydrocarbures voire en plomb. Les taux de contamination mesurés sont marqués, la notion de source de contamination concentrée est tangente pour ces sondages. Le maintien de la source de contamination en place est préconisé pour cette zone dans le cadre d'un usage industriel.

□ Le sondage **S3** (rétention zone de la cuve de gasoil et huiles) présente une concentration en HAP de 1200 mg/kg MS. Elle n'est que de 50 mg/kg MS pour le sondage **S4** réalisé à quelques mètres du sondage **S3**. Le sondage **S3** représente une source de contamination concentrée à associer aux activités réalisées au droit de cette zone ou à la qualité des remblais. Cette source est à traiter dans le cadre de la cessation d'activité.

□ Le sondage **S27** (parking en schiste) présente une contamination concentrée en plomb (26000mg/kg MS). Dans le cadre de la cessation d'activité, il convient de réaliser de nouveaux sondages au droit de cette zone afin de dimensionner la source de contamination en plomb dont l'origine est incertaine (qualité des remblais, opérations de brûlage lors des manifestations liées à la fermeture du site...)

### **Remarques complémentaires**

□ L'ensemble des études relatives à la pollution des sols réalisées sur le site devra être annexé aux documents notariés afin de pérenniser l'information.

□ Au regard des contaminations mesurées, de l'état actuel du site, de la proposition des mandataires judiciaires de remettre le site en état pour un usage industriel et du contexte environnemental du site, SOCOTEC ne préconise pas la réalisation d'investigation du milieu des eaux souterraines (mis en place de piézomètres) et du milieu air du sol (mise en place de piézaires ou mesure à la canne de gaz de sol)

□ Les forages du site JEAN CABY doivent être comblés dans les règles de l'art dans le cadre de la cessation d'activité.

□ Le site JEAN CABY étant soumis au régime d'autorisation au titre de la réglementation ICPE, la cessation d'activité est à réaliser conformément au code de l'environnement. Cette présente étude relative à la pollution des sols est à joindre au dossier de cessation d'activité.

□ Le site étant localisé sur la commune de SAINT ANDRE LEZ LILLE, en zone urbaine, secteur très convoité pour la réalisation de logements, dans le cadre d'un projet de reconversion du site autre qu'un usage industriel similaire à celui exercé par JEAN CABY, cette étude et le projet de reconversion seront à transmettre à un professionnel dans le domaine des sites et sols pollués afin de statuer sur la compatibilité entre l'état de contamination des sols et l'usage envisagé. Cette présente étude servira donc de base, le cas échéant pour la mise en place d'un plan de gestion avec analyses de risque sanitaire et/ou diagnostic complémentaire et/ou dépollution et/ou mesures compensatoires."

Il est expressément rappelé que des installations soumises à autorisation au titre de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ont été exploitées sur les parcelles, objet de la présente vente.

En ce qui concerne les terres qui pourraient être excavées, elles deviendront alors des meubles et, si elles sont polluées, elles seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans une installation régulièrement autorisée à les réceptionner et à les traiter selon leur degré de pollution.

Le terrain est actuellement dans un état de friche industrielle. La proposition d'usage futur considéré est un usage industriel. La MEL a donné un avis favorable pour une remise en état correspondant à cet usage.

Tout élément complémentaire concernant ces opérations, actuellement en cours, fera l'objet d'un dire qui sera ultérieurement déposé pour être annexé au présent cahier des conditions de vente et former partie indissociable de celui-ci.

**Il sera néanmoins et dès à présent rappelé, qu'en matière d'adjudication, l'adjudicataire prend le bien dans l'état où il se trouve.**

S'agissant de la vente d'un immeuble d'une société en liquidation judiciaire, les co-liquidateurs ne sont pas tenus d'une obligation d'information et de conseil à l'égard de l'acquéreur (cassation civile 3<sup>ème</sup>, 21.12.2017, numéro 16-20.675).

**En conséquence, l'adjudicataire fera son affaire personnelle de toute pollution présente sur le site. Il devra prendre toutes mesures pour y remédier dans les meilleurs délais, et se conformer aux prescriptions légales applicables en la matière, le tout à ses entiers frais, risques et périls et sans pouvoir prétendre à une indemnisation ou réduction du prix d'adjudication. Le cas échéant, il en justifiera sur simple demande aux organes de la procédure collective.**

**Si, pour une raison quelconque, les opérations de remise en état entreprises par la procédure collective telles qu'évoquées ci-dessous ne pouvaient être menées à leur terme avant l'adjudication, il appartiendra à l'adjudicataire de les poursuivre à ses entiers frais, risques et périls, et de manière à ce qu'aucun recours ne puisse être exercé contre le poursuivant ou son conseil, à ce titre, par qui que ce soit.**

Par ailleurs et comme indiqué ci-après dans le paragraphe concernant les dispositions d'urbanisme, le plan local d'urbanisme (PLU) de la Métropole Européenne de Lille est en cours de révision. Il prévoit notamment que l'intégralité du site soit, après adoption du "PLU 2" situé en zone UVC7.1, zone urbaine, très majoritairement dédiée à l'habitat.

Ainsi et dans l'hypothèse où le site devait ultérieurement accueillir des logements, cet usage plus sensible nécessiterait d'effectuer d'autres opérations de dépollution, ce dont l'adjudicataire sera considéré avoir eu parfaite connaissance.

Devenu propriétaire par suite de l'adjudication, Il lui appartiendra de faire toutes démarches utiles auprès des différentes autorités compétentes afin de se conformer aux prescriptions édictées par ces dernières, ainsi qu'à toutes les dispositions légales et réglementaires applicables en la matière.

## **V°/ DISPOSITIONS D'URBANISME**

### **1/ Certificats d'urbanisme**

Sont annexés au cahier des conditions de vente, trois certificats d'urbanisme, établis par la Commune de SAINT ANDRE :

- CU 059527 18 00219 en date du 13.11.2018 (AN26)
- CU 059527 18 00217 en date du 13.11.2018 (AK21)
- CU 059527 18 00216 en date du 13.11.2018 (AN15- AN25 – AN113 – AN114 et AN24)

Il en ressort que les parcelles AN 15 – 24 – 25 – 26 – 113 et 114 sont actuellement situées en zone UF du plan local d'urbanisme. La parcelle AK21 est située en zone UBb 0.60.

**Toutefois, le PLU de la Métropole Européenne de Lille est en cours de modification.**

### **2/ Modifications du PLU**

Par délibération du 13.02.2015 (15 C 0084), le Conseil Métropolitain a prescrit la révision générale du plan local d'urbanisme (PLU) sur les 85 communes qui composaient alors le MEL et a engagé à cet effet la concertation avec le public et les communes.

Par délibération du 19.10.2017 (17 C 0741), le Conseil Métropolitain a arrêté le bilan de la concertation et le projet de PLU conformément aux articles L153-14 à L153-18 du Code de l'urbanisme.

Par délibération en date du 15.12.2017 (17 C 1038), certaines corrections ont été apportées aux erreurs techniques de la délibération d'arrêt du projet de PLU du 19.10.2017.

Conformément à l'article L153-16 du Code de l'urbanisme, ce projet a été soumis pour avis aux personnes publiques associées à son élaboration.

En application de l'article L153-33 du Code de l'urbanisme, il a également été transmis aux communes membres.

Des réserves ont été émises par certains conseils municipaux.

Par conséquent et conformément à l'article L153-15 du Code de l'urbanisme, le projet de PLU2 a de nouveau été soumis au suffrage du Conseil Métropolitain.

A cet égard, se trouvent notamment annexés au cahier des conditions de vente :

- La délibération du Conseil Métropolitain en date du 15.06.2018 par laquelle le projet de PLU tel qu'arrêté les 19.10 et 15.12.2017 a de nouveau été arrêté. Il est consultable via un lien repris dans la délibération.
- La délibération du Conseil Municipal de SAINT ANDRE en date du 12.04.2018 qui sollicitait certaines modifications concernant l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation), de projet urbain – SAINT ANDRE LEZ LILLE - "Site Jean CABY", annexé au projet de PLU2.
- L'orientation d'aménagement et de programmation "projet urbain" – "Site Jean CABY", telles qu'annexées au PLU2, de nouveau arrêtées par délibération de la MEL du 15.06.2018 : à cet égard, le poursuivant entend préciser que ce document indique en préambule :

"Le site Jean CABY constitue un ensemble de bâtiments industriels au cœur du tissu urbain existant et couvre une superficie totale de 5 hectares."

**En réalité, le périmètre de cette OAP tel qu'il existe actuellement semble inclure, en plus des parcelles de la présente procédure, d'autres immeubles qui sont expressément exclus de la vente, ce dont l'adjudicataire fera son affaire personnelle à ses entiers frais, risques et périls, et ce sans pouvoir engager la responsabilité du poursuivant ou de son conseil, ni prétendre à indemnisation ou réduction du prix d'adjudication.**

En effet, l'ensemble immobilier dépendant de la liquidation judiciaire de la SAS Jean CABY est d'une superficie totale de 3ha 24a 05ca et non 5 hectares.

- Un extrait de la carte générale de destination des sols concernant le PLU2 dont il ressort que l'ensemble immobilier devrait désormais se situer en zone UVC7.1.

L'extrait du PLU2 concernant précisément les dispositions particulières relatives au tissu résidentiel diversifié – UVC7.1.

En l'état actuel du projet de PLU2, arrêté le 15.12.2017 et de nouveau arrêté le 15.06.2018, que l'ensemble immobilier actuellement très majoritairement situé en zone UF du PLU devrait désormais se situer en zone UVC7.1, zone urbaine très majoritairement dédiée à l'habitat et regroupant de manière variée des logements collectifs, individuels groupés ou individuels pavillonnaires.

L'emprise au sol maximum serait de 50 %. Dans le cadre de l'OAP, il serait envisagé la construction de 400 logements minimum ; étant rappelé qu'à ce stade, il pourrait être inclus dans le périmètre du site d'autres parcelles que celles étant la propriété exclusive de la SAS Jean CABY, objet de la présente vente.

A la suite de la délibération du 15.06.2018, l'enquête publique a été ouverte sur une période s'étendant du 20.11.2018 au 11.01.2019.

A titre de simples renseignements et sans que ces informations puissent engager en quoi que ce soit la responsabilité du poursuivant ou de son conseil, il sera encore précisé que, de manière générale :

Aux termes de l'enquête, le Commissaire enquêteur dispose d'un délai de trente jours pour rédiger son rapport, dont l'objet est de relater le déroulement de l'enquête et d'examiner les observations recueillies (Code de l'environnement, article R123-19).

C'est ainsi qu'il comporte dans une première partie, l'exposé du déroulement de l'enquête, l'examen des observations recueillies, le rappel de l'objet du projet, plan ou programme, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête, la synthèse des observations du public, l'analyse des propositions et contre productions produites durant l'enquête et les observations de l'auteur du PLU en réponse aux observations du public.

Dans une seconde partie, le commissaire enquêteur consigne ses conclusions motivées en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou, au contraire, si elles ne sont pas suivies, c'est-à-dire défavorables au projet de PLU.

A cette occasion, le commissaire enquêteur doit émettre un avis personnel. Son avis est libre, il n'est pas tenu de suivre le sens des observations du public.

Ce rapport est adressé au Président de l'EPCI (ou au Maire), ainsi que pour copie au Président du Tribunal Administratif, dans les trente jours suivant la fin de l'enquête. Si dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur n'a pas remis son rapport et ses conclusions motivées, ni justifié d'un motif pour le dépassement du délai, le Président de l'EPCI (ou le Maire) peut, après une mise en demeure du commissaire enquêteur, restée infructueuse, demander au Président du Tribunal Administratif ou au Conseiller qu'il délègue de dessaisir le commissaire enquêteur et de lui substituer son supplément, nouveau commissaire enquêteur.

Celui-ci doit, à partir du résultat de l'enquête, remettre le rapport et les conclusions motivées dans un délai maximal de trente jours à compter de sa nomination (article R12320 du Code de l'environnement).

Une copie du rapport et des conclusions sont également adressées à la Mairie de chacune des communes où s'est déroulée l'enquête et à la Préfecture de chaque département concerné pour y être sans délai tenu à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

A cet égard et à titre purement informatif, se trouve annexée au présent cahier des conditions de vente, la brochure édictée par la MEL, concernant précisément l'enquête publique et les suites.

Il en ressort notamment que l'enquête publique est menée par une commission d'enquêtes indépendantes composée de quinze commissaires enquêteurs nommés par le Président du Tribunal Administratif de LILLE.

Au regard de ses conclusions et des avis émis, le Conseil de la Métropole devra approuver la version définitive du PLU2. Le projet actuel peut subir des modifications.

Le projet de PLU2 est consultable sur le registre numérique : [www.registre-numerique.fr/PLU2-MEL](http://www.registre-numerique.fr/PLU2-MEL)

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de l'existence de la procédure de modification du PLU qui est en cours ainsi que de l'ensemble des changements que cette modification entraînera, à ses entiers frais, risques et périls, et ce sans pouvoir engager la responsabilité des poursuivants ou de leur conseil, et sans pouvoir prétendre à indemnisation ou réduction du prix d'adjudication.

Il fera notamment son affaire personnelle de toute modification de quelque nature qu'elle soit qui pourrait être apportée au projet de PLU2, tel qu'il existe actuellement et concernant précisément les dispositions d'urbanisme applicables aux parcelles, objet de la présente vente ou concernant les orientations d'aménagement et de programmation édictées à l'égard du site "Jean CABY" à ses entiers frais, risques et périls et ce sans pouvoir engager la responsabilité du poursuivant ou de son conseil, ni prétendre à indemnisation ou réduction du prix d'adjudication.

Dans les mêmes conditions, il fera son affaire personnelle des conséquences de tout recours de quelque nature qu'il soit (formé à l'encontre du PLU2, de l'un quelconque des actes ou délibérations nécessaires à sa mise en application...) et qui retarderaient ou empêcheraient son entrée en vigueur.

En attendant l'adoption du PLU2, le PLU en vigueur reste le document de référence opposable pour tout projet de construction.

### 3/ Assainissement

Sont annexés au présent cahier des conditions de vente, les courriers de MEL (METROPOLE EUROPEENNE DE LILLE) en date du 04.02.2019, dont il ressort que les parcelles sont considérées comme raccordables au réseau collectif d'assainissement.

Toutefois, la conformité et la réalité du branchement n'ont pu être vérifiées, ce dont l'adjudicataire fera son affaire personnelle à ses entiers frais, risques et périls.

En tout état de cause, l'adjudicataire sera considéré avoir eu parfaite connaissance des dispositions légales en vigueur, et notamment :

- de l'art. L1331-1 prescrivant au propriétaire d'un immeuble l'obligation de se raccorder aux égouts disposés pour recevoir les eaux domestiques et établis sur la voie publique à laquelle ces égouts ont accès et ce, dans un délai de deux ans à compter de la mise en service de l'égout,

- de l'art. L1331-4 mettant à la charge exclusive des propriétaires les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement,
- de l'art. L1331-5 imposant, dès l'établissement du branchement, la mise hors d'état de services ou de créer des nuisances à venir des fosses et autres installations de même nature par les soins et aux frais des propriétaires,
- de l'art. L1331-6 prévoyant que la commune peut procéder à l'exécution d'office auprès des propriétaires des travaux nécessaires si, après mise en demeure, ils n'ont pas été réalisés dans les délais impartis.

Il fera son affaire personnelle de l'éventuelle absence de rattachement du bien immobilier au réseau d'assainissement collectif, de tout désordre affectant l'installation actuelle et de tous travaux à mettre en place pour y remédier ou procéder au raccordement du bien au tout à l'égout, le tout à ses frais, risques et périls, et sans pouvoir exercer aucun recours que ce soit contre le poursuivant ou son conseil, ni prétendre à indemnisation ou réduction du prix d'adjudication.

#### 4/ Certificat d'alignement

Sont annexés au présent cahier des conditions de vente, les courriers de MEL (METROPOLE EUROPEENNE DE LILLE), en date du 04.02.2019, dont il ressort que les différentes parcelles ne sont, à ce jour, grevées d'aucune servitude d'alignement. La validité du certificat est d'un an.

### **VI°/ ETAT DES INSCRIPTIONS GREVANT L'IMMEUBLE**

De l'état hypothécaire sur publication en date du 13.12.2018, il en ressort que les biens sont grevés des inscriptions qui suivent :

- Hypothèque conventionnelle publiée le 25.04.2017, volume 2017V numéro 1910, au profit de la Caisse d'Epargne et de Prévoyance Nord France Europe et de la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuelle Nord de France, ayant élu domicile en l'Etude de Me ROUSSEL, notaire à LILLE – 42-46 rue Basse, BP 199 – 59029 LILLE CEDEX.
- Hypothèque conventionnelle publiée le 11.05.2017, volume 2017V numéro 2165, au profit de la Société BERIVO STRATEGIC ASSET FINANCE LIMITED, ayant élu domicile en l'Etude de Me ROUSSEL, notaire à LILLE – 42-46 rue Basse, BP 199 – 59029 LILLE CEDEX.
- Hypothèque conventionnelle publiée le 11.05.2017, volume 2017V numéro 2166, au profit de la Société BERIVO STRATEGIC EQUIPMENT LEASING COMPAGNY LIMITED, ayant élu domicile en l'Etude de Me ROUSSEL, notaire à LILLE – 42-46 rue Basse, BP 199 – 59029 LILLE CEDEX.

- Hypothèque judiciaire provisoire publiée le 19.05.2017, volume 2017V numéro 2316, avec bordereau rectificatif valant reprise pour ordre du 22.09.2017, volume 2017V numéro 4250, au profit de la Société GSE, ayant élu domicile au Cabinet de Me Xavier MARCHAND, avocat de la SELARL CARAKTERS, avocat au barreau de PARIS, ayant Cabinet à PARIS (75008) – 69 Bld Malesherbes.

## **VII° / DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

Il sera déposé une déclaration d'intention d'aliéner auprès de la Mairie de SAINT ANDRE LEZ LILLE ainsi qu'à la Métropole Européenne de LILLE, par le Greffe du Tribunal.

Les biens mis en vente étant situés dans une zone soumise au droit de préemption urbain, ou susceptible de le devenir, il est précisé à l'adjudicataire que l'administration concernée peut faire jouer son droit de préemption.

Selon la Loi numéro 98-657 du 29.07.1998, et notamment son article 108, le titre I du Livre VI du Code la construction et de l'habitation est complété par un chapitre VI relatif aux "dispositions applicables en matière de saisie mobilière du logement principal", ainsi rédigé :

*"En cas de vente sur saisie immobilière d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble constituant la résidence principale d'une personne qui remplit les conditions de ressources pour l'attribution d'un logement à loyer modéré, il est institué, au bénéfice de la commune, un droit de préemption destiné à assurer le maintien dans les lieux du saisi. Ce droit de préemption est exercé suivant les modalités prévues par le code de l'urbanisme en matière de droit de préemption urbain, en cas de vente par adjudication lorsque cette procédure est rendue obligatoire de par la loi ou le règlement.*

*La commune peut déléguer ce droit, dans les conditions définies à [l'article L. 213-3](#) du code de l'urbanisme, à un office public de l'habitat."*

## **VIII°/ CLAUSE SPECIALE RELATIVE AU PAIEMENT DU PRIX ET DES INTERETS**

Les adjudicataires ne pourront invoquer un retard dans la délivrance de la grosse du jugement d'adjudication par le Greffe pour tenter de se dispenser du paiement du prix et des intérêts tels que prévus dans le présent cahier des conditions de vente.

## **IX°/ DECHARGE DE RESPONSABILITE**

L'adjudicataire fera son affaire personnelle, sans aucun recours envers qui que ce soit, de toute expulsion et indemnité d'occupation qui s'avérerait nécessaire.

Toutes les dispositions qui précèdent ont été réunies par l'avocat poursuivant, à l'aide des 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, d'inexactitudes ou d'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 tout titre établissant la propriété du bien immobilier mis en vente ainsi que de vérifier tout autre élément.

Il est rappelé que, conformément aux dispositions de l'art. 1649 du Code civil, la garantie des vices cachés n'est pas due en matière de vente par autorité de justice.

L'immeuble ci-dessus désigné est ainsi mis en vente sous les plus expresses réserves et sans aucune garantie de la part du poursuivant et de son avocat, lesquels déclinent toute responsabilité dans le cas d'erreurs ou d'inexactitudes de la désignation, numéro du plan, contenance, origine de propriété ou autres énonciations.

Les futurs acquéreurs sont censés connaître les biens pour les avoir vus et visités avant l'adjudication, et en vue de celle-ci et après avoir pris tous renseignements auprès des services municipaux compétents, auprès des services de l'urbanisme, et le cas échéant, auprès du syndic de copropriété si le bien est soumis à ce régime.

Ainsi, le poursuivant et son avocat ne pourront être recherchés à ce sujet et les futurs acquéreurs, du seul fait de leur acquisition, feront leurs affaires personnelles de toutes les contestations qui pourraient ultérieurement survenir pour quelque cause que ce soit.

La présente clause ne pourra en aucune façon être considérée comme une clause de style mais doit être considérée comme une condition imposée à l'adjudicataire. Il ne pourra en aucun cas rechercher la responsabilité du créancier poursuivant ou de ses mandataires, notamment avocat et huissier, pour défaut de conformité des immeubles aux réglementations en vigueur.

Les différents diagnostics sont annexés au présent cahier des conditions de vente pour ceux qui ont pu être établis. Si d'autres diagnostics parviennent au poursuivant avant la vente, ils feront l'objet d'une annexion complémentaire ultérieure.

L'adjudicataire sera considéré avoir eu parfaite connaissance des conclusions de ces différents diagnostics et fera son affaire personnelle de celles-ci à ses entiers frais, risques et périls et ce sans pouvoir engager la responsabilité du poursuivant ou de son conseil, ni prétendre à indemnisation ou réduction du prix d'adjudication.

## **X°/ TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE**

Indépendamment du paiement du prix d'adjudication et de l'ensemble des frais, l'adjudicataire fera également son affaire personnelle du règlement éventuel de la TVA immobilière, telle que notamment prévue par l'article 257 du Code général des impôts dont un extrait est littéralement reproduit ci-après :

*"I. – Les opérations concourant à la production ou à la livraison d'immeubles sont soumises à la taxe sur la valeur ajoutée dans les conditions qui suivent.*

*1. Sont assimilés à des biens corporels et suivent le régime du bien immeuble auquel ils se rapportent :*

*1° Les droits réels immobiliers, à l'exception des locations résultant de baux qui confèrent un droit de jouissance ;*

*2° Les droits relatifs aux promesses de vente ;*

3° Les parts d'intérêts et actions dont la possession assure en droit ou en fait l'attribution en propriété ou en jouissance d'un bien immeuble ou d'une fraction d'un bien immeuble ;

4° Les droits au titre d'un contrat de fiducie représentatifs d'un bien immeuble.

2. Sont considérés :

1° Comme terrains à bâtir, les terrains sur lesquels des constructions peuvent être autorisées en application d'un plan local d'urbanisme, d'un autre document d'urbanisme en tenant lieu, d'une carte communale ou de l'article L. 111-3 du code de l'urbanisme ;

2° Comme immeubles neufs, les immeubles qui ne sont pas achevés depuis plus de cinq années, qu'ils résultent d'une construction nouvelle ou de travaux portant sur des immeubles existants qui ont consisté en une surélévation ou qui ont rendu à l'état neuf :

a) Soit la majorité des fondations ;

b) Soit la majorité des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage ;

c) Soit la majorité de la consistance des façades hors ravalement ;

d) Soit l'ensemble des éléments de second œuvre tels qu'énumérés par décret en Conseil d'Etat, dans une proportion fixée par ce décret qui ne peut être inférieure à la moitié pour chacun d'entre eux.

3. Sont également soumises à la taxe sur la valeur ajoutée :

1° Les livraisons à soi-même de travaux immobiliers mentionnés à l'article 278 sexies A réalisées par des personnes assujetties au sens de l'article 256 A ;

2° Les livraisons à soi-même d'immeubles mentionnés au II de l'article 278 sexies réalisées hors d'une activité économique, au sens de l'article 256 A, par toute personne dès lors assujettie à ce titre."

L'adjudicataire fera son affaire personnelle du paiement de la TVA immobilière et souscrira à cet effet toute déclaration prévue par la Loi, le tout sans pouvoir engager la responsabilité du poursuivant ou de son conseil, ni prétendre à indemnisation ou réduction du prix d'adjudication.

## **XI° PRIVILEGE DU TRESOR**

Sont littéralement retranscrits ci-après, les dispositions de l'art. 1920 du Code général des impôts.

1. Le privilège du Trésor en matière de contributions directes et taxes assimilées s'exerce avant tout autre sur les meubles et effets mobiliers appartenant aux redevables en quelque lieu qu'ils se trouvent. Ce privilège s'exerce, lorsqu'il n'existe pas d'hypothèques conventionnelles, sur tout le matériel servant à l'exploitation d'un établissement commercial, même lorsque ce matériel est réputé immeuble par application des dispositions de l'article 524-1 du Code civil.

2. Le privilège établi au 1 s'exerce en outre :

- 1° Pour la fraction de l'impôt sur les sociétés due à raison des revenus d'un immeuble, sur les récoltes, fruits, loyers et revenus de cet immeuble ;
  - 2° Pour la taxe foncière sur les récoltes, fruits, loyers et revenus des biens immeubles sujets à la contribution.
3. Le privilège institué par les 1 et 2 peut être exercé pour le recouvrement des versements qui doivent être effectués par des contribuables en exécution de l'article 1664 avant la mise en recouvrement des rôles dans lesquels seront comprises les impositions en l'acquit desquelles les versements seront imputés et dès l'exigibilité desdits versements.
  4. Le privilège institué par le 1 peut être exercé pour le recouvrement des acomptes qui doivent être versés en l'acquit de l'impôt sur les sociétés dans les conditions prévues par l'article 1668.
  5. Le privilège peut être exercé pour le recouvrement de l'imposition forfaitaire annuelle des sociétés instituée par l'article 233 septies.

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de l'exercice éventuel de ce privilège par l'administration fiscale au titre des taxes qui pourraient rester dues par l'ancien propriétaire, et à son encontre, sans aucun recours contre la partie poursuivante ni son conseil, ni pouvoir prétendre à une indemnisation du prix.

## **XII°/ MONTANT DES ENCHERES**

Les enchères doivent être portées par le ministère d'un avocat inscrit au barreau de LILLE.

Chaque enchère doit être portée pour un montant minimum de DIX MILLE EUROS (10 000 €), sauf décision contraire de M. le Juge de l'exécution, assurant l'audience des ventes.

## **XIII°/ CONDITIONS ORDINAIRES AUXQUELLES LA VENTE EST POURSUIVIE**

Suit le cahier des charges des conditions générales de la vente.

## **OBSERVATIONS GENERALES**

Tous les renseignements relatifs à la décision, la description de l'immeuble, son occupation, son état, ses références cadastrales et sa contenance, ainsi que ceux relatifs à l'origine de propriété sont donnés à titre de simples renseignements, sans aucune garantie de la part du poursuivant et de son conseil, dont l'adjudicataire ne pourra en quoique ce soit engager la responsabilité, ni prétendre à garantie.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de l'état de l'immeuble, comme de son occupation, présente et future, sans pouvoir engager la responsabilité du poursuivant, ni exercer quelque recours que ce soit contre le poursuivant et son conseil, ou prétendre à garantie.

## **CHAPITRE II : DISPOSITIONS GENERALES**

### **ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE**

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles L. 642-18 et suivants et les articles R. 642-22 et suivants du code de commerce.

### **ARTICLE 2 – ETAT DE L'IMMEUBLE**

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

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

### **ARTICLE 3 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS**

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

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

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

## **ARTICLE 4 – PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES**

Les droits de préemption, de substitution ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur.

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de préemption, de substitution et assimilés, institués par la loi, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

## **ARTICLE 5 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS**

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

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

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

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

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

## **ARTICLE 6 – SERVITUDES**

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

## **CHAPITRE II : ENCHERES**

### **ARTICLE 7 – RECEPTION DES ENCHERES**

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

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état civil ou à la dénomination de ses clients.

S'il y a surenchère, la consignation ou la caution bancaire est restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

## **ARTICLE 8 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR**

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du bâtonnier ou de la CARPA (à déterminer par le règlement intérieur de chaque Ordre), représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 euros.

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

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

## **ARTICLE 9 – SURENCHERE**

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

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

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

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

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

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

## **ARTICLE 10 – REITERATION DES ENCHERES**

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

Si le prix de la nouvelle vente forcée est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article 2212 du code civil.

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

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

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

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

## **CHAPITRE III : VENTE**

### **ARTICLE 11 – TRANSMISSION DE PROPRIETE**

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption.

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

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

### **ARTICLE 12 – VERSEMENT DU PRIX DE LA VENTE FORCEE**

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

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

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

### **ARTICLE 13 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES**

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

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

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

### **ARTICLE 14 – DROITS DE MUTATION**

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

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

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

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

### **ARTICLE 15 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS**

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

## **CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE**

### **ARTICLE 16 – DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT**

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

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

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

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

### **ARTICLE 17 – ENTREE EN JOUISSANCE**

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

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère.
- b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1er jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1er jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

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

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

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

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

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

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

### **ARTICLE 19 – TITRES DE PROPRIETE**

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

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

### **ARTICLE 20 – PURGE DES INSCRIPTIONS**

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

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

En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble dont il pourra demander la collocation au liquidateur.

### **ARTICLE 21 – ELECTION DE DOMICILE**

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

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

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

## **CHAPITRE V : CLAUSES SPECIFIQUES**

### **ARTICLE 22 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE**

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

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

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

### **ARTICLE 23 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT**

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

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

## **CHAPITRE III : MISE A PRIX**

Indépendamment des clauses et conditions particulières et générales qui précèdent, les enchères seront poursuivies sur les mises à prix de :

**16 000 000 € (SEIZE MILLIONS D'EUROS)**

Pièces annexées au présent cahier des conditions de vente et faisant partie indissociable de celui-ci :

1. Extrait KBIS SAS JEAN CABY
2. Ordonnance de Monsieur le Juge commissaire en date du 17.10.2018
3. Etat hypothécaire sur publication en date du 13.12.2018
4. Matrice cadastrale
5. Plans cadastraux
6. Etat descriptif de division et règlement de copropriété reçu par Me DESROUSSEAUX, le 30.10.1997
7. Attestation rectificative dressée par Me DUTOIT, le 04.03.1998
8. Acte de Me PERRET, notaire à VENISSIEUX, du 31.12.2009
9. Acte de Me ABRIAL, notaire à LANDIVICIO, du 15.12.2008
10. PV de constat et description en date du 20.12.2018
11. Ensemble des rapports établis par le Cabinet AXIMO DIAGNOSTICS en date du 20.11.2018 avec un courrier du cabinet concernant le DPE et avec pour chaque bâtiment ou partie d'immeuble, le certificat de surface et le rapport de mission de repérage et produits contenant de l'amiante
12. fiche d'établissement concernant l'installation classée de la SAS JEAN CABY (2 pages)
13. Descriptif des risques géorisques concernant le site (17 pages)
14. Fiche détaillée Basias NPC 5902605 (17 pages)
15. Notification de mise à l'arrêt définitif adressé en octobre 2018 (44 pages)
16. Les différents arrêtés préfectoraux rendus concernant l'exploitation (72 pages)
17. Courrier de la MEL en date du 10.01.2019 émettant un avis favorable sur la proposition de remise en état du site pour un "usage industriel"
18. Diagnostic simplifié de pollution des sols établi par le Cabinet SOCOTEC en date des 24 et 25.10.2018 avec les annexes (201 pages)
19. Attestation AEROLIA en date du 24.01.2019 (1 page)
20. Certificat d'urbanisme d'information CU 059527 18 00219 en date du 13.11.2018 (AN26)
21. Certificat d'urbanisme d'information CU 059527 18 00217 en date du 13.11.2018 (AK21)
22. Certificat d'urbanisme d'information CU 059527 18 00216 en date du 13.11.2018 (AN15-AN25 – AN113 – AN114 et AN24)
23. Certificats d'alignement pour les différentes parcelles délivrées par la MEL, en date du 04.02.2019
24. Certificats de raccordement pour les différentes parcelles délivrées par la MEL, en date du 04.02.2019
25. Délibération du Conseil Métropolitain en date du 15.06.2018
26. Délibération du Conseil Municipal de SAINT ANDRE en date du 12.04.2018
27. OAP – "Site Jean CABY" – projet de PLU2
28. Cartographie suivant projet de PLU2
29. Dispositions particulières relatives à la zone UVC 7.1 – projet de PLU2
30. Fascicule MEL concernant l'enquête publique