

**VENTE  
SUR SAISIE IMMOBILIERE**

**Extrait des Minutes du Greffe du Tribunal Judiciaire de  
LYON, Département du RHONE.**

**REPUBLIQUE FRANCAISE  
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

**Le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de  
LYON, Département du RHONE a tranché en l'audience  
publique du**

**La sentence d'adjudication suivante :**

<p><b>CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE Clauses et Conditions</b></p>
---

**Auxquelles seront adjugés, à l'audience de vente du  
Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de LYON,  
Département du RHONE, au plus offrant des  
enchérisseurs, les biens et droits immobiliers suivants :**

**→ Sur la commune de GIVORS 69700 7 rue Roger SALENGRO dans un ensemble immobilier en copropriété comprenant cour et bâtiment élevé sur sous-sol, rez de chaussée et trois étages.**

Cadastré :

Section	N°	Lieu-dit	Surface
AR	165	7 rue Roger Salengro	00ha 01a 71ca

**Les lots 1, 2, 3 4, 5, 6, et 7.**

Lot 1 : caves au sous-sol avec les 52/1000èmes des parties communes,

Lot 2 : un local professionnel au rez de chaussée, composé de 2 pièces sur rue et deux pièces sur cour, couloir central et deux portes palières, et les 258/1000èmes des parties communes,

Lot 3 : un appartement au 1<sup>er</sup> étage composé de salle à manger, de séjour sur rue, chambre et cuisine sur cour, salle de bains, WC et Hall, une porte palière et les 233/1000èmes des parties communes,

Lot 4 : un appartement au 2<sup>ème</sup> étage composé de bureau, et chambre sur rue, deux chambres sur cour, salle de bains, deux portes palières avec les 233/1000èmes des parties communes,

Lot 5 : un local professionnel au 3<sup>ème</sup> étage, composé de deux pièces sur rue, deux pièces sur cour, hall et une porte palière et les 169/1000èmes des parties communes,

Lot 6 : une cour à usage professionnel de 10m<sup>2</sup> environ, le lot du lot n°2 et un WC avec les 13/1000èmes des parties communes,

Lot 7 : une cour à usage d'agrément à l'est du tènement avec 42/1000èmes des parties communes.

Selon acte de vente de Maître Pierre BAZAILLE Notaire associé de la SCP « Pierre BAZAILLE et Marie Anne BONAMOUR notaires associés » titulaire d'un office notarial à GIVORS 23 rue Denfert Rochereau, en date du 29 juin 1998 publié et enregistré au SPF de LYON 4 le 14 aout 1998 volume 98 V n°3677.

*(Renseignements hypothécaires dans annexes procédurales)  
Matrice dans annexes documentaires)  
(Acte de vente dans annexes documentaires)*





- Une hypothèque légale du TRESOR en date du 8 septembre 2017 publiée et enregistrée au SPF de LYON 4 le 11 septembre 2017 volume 2017 V n°3008.

**Pour avoir paiement de la somme de :**

**1°) – Décompte des créances**

• **Impôt sur le Revenu 2008 Rôle n° 11/53011:**

Mise en recouvrement le 31/08/2011	113 601.50 €
Majoration le 15/10/2011	12 532.00 €

• **Impôt sur le Revenu 2013 Rôle n° 16/92901:**

Mise en recouvrement le 31/10/2016	4 975.00 €
Majoration le 15/12/2016	498.00 €

• **Contribution sociale 2012 Rôle n° 16/53201:**

Mise en recouvrement le 31/10/2016	3 473.00 €
Majoration le 15/12/2016	347.00 €

• **Intérêts moratoires:** 27 100.00 €

**TOTAL 189 626.50 €**

Le coût du commandement et tous frais conséquents 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°) La constitution de **Maître Florence CHARVOLIN du Barreau de LYON** 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 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 au Service de LYON 4<sup>ème</sup> bureau le 2 mars 2021 références D 02381 volume 2021 S 00005.**
- 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 ;
- 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** territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie et des contestations et demandes incidentes y afférentes est celui du **Tribunal Judiciaire de LYON - NOUVEAU PALAIS DE JUSTICE 67 rue Servient 69003 LYON.**
- 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 décembre 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. 712-4 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 LYON 4<sup>ème</sup> bureau le 2 mars 2021 références D 02381 volume 2021 S 00005.**

**Le Service de la Publicité Foncière de LYON a délivré le 4 mars 2021, l'état hypothécaire ci annexé à la date de publication du commandement de payer valant saisie.**

*(Cf État hypothécaire ci-annexé dans annexes procédurales)*

De même, et par exploit en date du 30 avril 2021 la SAS HUISSIERS REUNIS OFFICE DE MORNANT 13 rue Louis Guillaumond 69440 MORNANT représentée par Maître Xavier DELARUE, Huissier de Justice, a fait délivrer à Monsieur et Madame assignation à comparaître à l'audience d'orientation de Monsieur le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de LYON pour le :

**Mardi 22 Juin 2021 à 9 heures 30  
Salle G**

*(Cf assignation ci-annexée dans annexes procédurales)*

**L'adjudication aura lieu en un lot pardessus la mise à prix ci-après indiquée :**

**136 000.00 €  
(Cent trente six mille euros)**

**Offerte par le poursuivant, outre les clauses et conditions du présent cahier des charges.**

<b>CLAUSES ET CONDITIONS SPECIALES</b>
--

**A - 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 près le Tribunal Judiciaire de LYON en 1 LOT, des biens et droits immobiliers qui sont désignés comme suit au commandement sus indiqué :**

**→ Sur la commune de GIVORS 69700 7 rue Roger SALENGRO dans un ensemble immobilier en copropriété comprenant cour et bâtiment élevé sur sous-sol, rez de chaussée et trois étages, cadastré :**

Section	N°	Lieu-dit	Surface
AR	165	7 rue Roger Salengro	00ha 01a 71ca

**Les lots 1, 2, 3 4, 5, 6, et 7.**

Lot 1 : caves au sous-sol avec les 52/1000èmes des parties communes,

Lot 2 : un local professionnel au rez de chaussée, composé de 2 pièces sur rue et deux pièces sur cour, couloir central et deux portes palières, et les 258/1000èmes des parties communes,

Lot 3 : un appartement au 1<sup>er</sup> étage composé de salle à manger, de séjour sur rue, chambre et cuisine sur cour, salle de bains, WC et Hall, une porte palière et les 233/1000èmes des parties communes,

Lot 4 : un appartement au 2<sup>ème</sup> étage composé de bureau, et chambre sur rue, deux chambres sur cour, salle de bains, deux portes palières avec les 233/1000èmes des parties communes,

Lot 5 : un local professionnel au 3<sup>ème</sup> étage, composé de deux pièces sur rue, deux pièces sur cour, hall et une porte palière et les 169/1000èmes des parties communes,

Lot 6 : une cour à usage professionnel de 10m<sup>2</sup> environ, le lot du lot n°2 et un WC avec les 13/1000èmes des parties communes,

Lot 7 : une cour à usage d'agrément à l'est du tènement avec 42/1000èmes des parties communes.

Selon acte de vente de Maître Pierre BAZAILLE Notaire associé de la SCP « Pierre BAZAILLE et Marie Anne BONAMOUR notaires associés » titulaire d'un office notarial à GIVORS 23 rue Denfert Rochereau, en date du 29 juin 1998 publié et enregistré au SPF de LYON 4 le 14 aout 1998 volume 98 V n°3677.

*(Acte de vente dans annexes documentaires)*

Le descriptif suivant fait apparaître :

**Rez-de-chaussée – appartement**

L'entrée se fait à l'appartement par le Sud depuis le couloir, par une porte post-formée côté extérieur et plane côté intérieur, ouvrant sur un couloir.



## Couloir

Il fuit en direction du Nord et dessert :

- ➔ A l'Est, un salon,
- ➔ au Nord/Est, une chambre,
- ➔ au Nord, une salle de douches,
- ➔ au Nord/Ouest, une autre chambre,
- ➔ au Sud/Ouest, une cuisine,
- ➔ au Sud/Ouest de la partie évasée du couloir, un WC.

Le sol est carrelé aspect marbre. La cueillie inférieure est habillée de plinthes en bois. Les murs et le plafond sont peints en blanc. Le plafond est percé de cinq spots.

Les portes d'accès des trois pièces de vie sont vitrées. Les portes d'accès à la salle de douches, aux WC sont post-formées. La vitre de la porte d'accès à la cuisine est repeinte.

Le couloir est chauffé par un radiateur fixé en patrie Sud du mur Est

## Salon

Le sol est carrelé aspect marbre. La cueillie inférieure des murs est habillée de plinthes. Les murs et le plafond sont peints en blanc.

Le mur Ouest est percé d'un interrupteur et d'une prise électrique. Le mur Sud est percé de deux prises électriques. Le mur Est est percé de deux prises électriques et d'une prise téléphone. Il est également percé d'une fenêtre à double battant, en double vitrage, sur châssis bois, sécurisée par volets roulants en bois.

L'allège est équipée d'un radiateur.

L'éclairage artificiel est assuré par une ampoule sur douille pendante au plafond.

## Chambre Nord/Est

Le sol est carrelé aspect marbre. La cueillie inférieure des murs est habillée de plinthes. Les murs et le plafond sont peints en blanc.

Le mur Est est percé d'une prise électrique et d'une

L'éclairage naturel est assuré par à double battant, en double vitrage, sur châssis bois, sécurisée par volets roulants en bois. L'allège est équipée d'un radiateur. L'éclairage artificiel est assuré par un plafonnier.

## Salle de douches

Il s'agit d'une pièce aveugle.

Le sol est carrelé imitation marbre. Les murs sont faïencés sur l'intégralité de leur hauteur. Le plafond, peint en blanc, est percé de quatre spots et d'une bouche d'aération.

L'éclairage artificiel est commandé par un interrupteur installé côté couloir.

Le mur Ouest est percé de trois prises électriques et équipé d'un radiateur.

L'équipement sanitaire est composé, au Nord/Est, d'une cabine de douches en quart de cercle, fermée par parois en plexiglass et alimentée par un robinet mitigeur avec sélectionneur pomme/pommeau de douches.

Il est également composé d'un meuble bas, suspendu, à deux tiroirs, surmonté d'une vasque en émail avec plan de travail, alimentée par un robinet mitigeur eau chaude/eau froide. Une alimentation d'évacuation lave-linge est fixée au Sud/Est.

## Pièce Nord/Ouest

L'accès se fait par une porte vitrée.

Le sol est carrelé imitation marbre comme celui des pièces précédemment visitées. La base des murs est habillée de plinthes. Les murs et le plafond sont peints en blanc. Les murs Nord et Ouest sont percés d'une prise électrique.

La pièce est chauffée par un radiateur.

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre basculante à simple battant, en double vitrage, sur châssis PVC, sécurisée par volet roulant à courroie mécanique.

## Cuisine

Le sol percé d'une bonde d'évacuation d'eau en partie centrale est carrelé imitation marbre. La cueillie inférieure des murs est habillée de plinthes carrelées. Les murs sont peints en blanc. Le plafond, également peint en blanc, est percé de huit spots et d'une bouche d'aération VMC.

Les faces d'appuis du mur Sud sont faïencées et percées de deux prises électriques. Au-devant de celui-ci, présence d'un meuble kitchenette en mélaminé blanc à deux portes, surmonté d'un évier en inox à double bac avec égouttoir, alimenté par robinet mitigeur.

Le mur Ouest est percé d'une porte-fenêtre, à double battant, en double vitrage, sur châssis PVC, donnant sur la cour intérieure de l'immeuble. Elle est sécurisée par volet mécanique hors d'usage. La partie Ouest du mur Nord reçoit une chaudière de marque ELM LEBLANC. Le mur Nord est également percé d'une prise électrique.

### Cour intérieure

Le couloir central, au Sud de l'appartement, mène à l'Ouest, à une porte vitrée armée, ouvrant sur la cour.

La cour est en deux parties. Le sol de la partie principale, à l'Est, en béton, est percé d'une bonde centrale. Les murs sont enduits. Elle est délimitée, à l'Ouest par une bordure à l'Ouest de laquelle, la cour est composée d'une jardinière. Un prunier est planté en partie Nord de cette jardinière. Le mur Ouest est en pisé. Le revêtement de ce mur a chuté en partie basse.

Au Nord/Est de la cour, présence d'une dépendance fermée par une porte vitrée armée ouvrant sur un placard condamné.

En partie extrême Est de la cour, un préau abrite la fenêtre de la chambre Nord/Ouest et la porte-fenêtre de la cuisine de l'appartement du rez-de-chaussée.

Au Nord/Est, un escalier demi-tournant descendant mène au sous-sol et aux caves dont la trémie est sécurisée par un garde-corps en fer forgé.

### Sous-sol

L'accès commun se fait par une porte en bois. Le sol est en terre battue. Les murs sont en pierres.

Je constate la présence de quatre caves voûtées situées au Nord/Ouest, au Nord/Est, au Sud/Est et au Sud/Ouest. Cette dernière est dépourvue de porte.

Les portes des autres caves sont ouvertes. Des câbles sont rampants aux plafonds. L'éclairage artificiel est hors d'usage. Les canalisations sont apparentes.

Au fond de la cave Sud/Est se trouvent les compteurs d'eau.

### 1<sup>er</sup> étage – appartement

Accompagné de Monsieur \_\_\_\_\_, je me rends au premier étage et rencontre une personne auprès de laquelle, je décline mes nom, prénom, qualité et le but de ma mission. Celle-ci me déclare être Monsieur |\_\_\_\_\_|. Il me déclare également être le et titulaire du bail de l'appartement du premier étage, occupé également par Monsieur |\_\_\_\_\_|.

Je lui signifie l'ordonnance rendue en date du 22 avril 2021 par Monsieur le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de LYON, sur requête en date du 19 avril 2021 et poursuites mes constatations.

L'accès se fait par une porte plane en bois équipée d'une serrure et de deux verrous. Elle ouvre sur une vaste pièce à usage de couloir/salle à manger.

#### Couloir/salle à manger

Le sol est pour partie, carrelé et pour autre, composé de parquet. La partie carrelée présente un défaut de planéité. Le carrelage est cassé par endroits.

La base des murs est habillée de plinthes carrelées pour la partie carrelée et en bois pour la partie parquet. Les murs sont tendus de toile de verre. Le plafond est peint en blanc. Les cueillies sont peintes de couleur crème.

La partie Sud du couloir est abritée par un plafond à la française.

Il dessert :

- à l'Ouest, une cuisine,
- au Nord/Ouest, une chambre,
- au Nord/Est, une autre chambre,
- au Sud/Est, un salon,
- Au Sud, les sanitaires.

L'éclairage artificiel est assuré par deux ampoules sur douille et une suspension. Au Sud, entre la porte d'entrée et les sanitaires se trouvent le tableau électrique et l'interphone.

Une prise électrique perce le mur Est.

#### Cuisine

L'accès se fait par une porte poste formée en bois ouvrant sur une pièce fixée Est/Ouest dont le sol carrelé présente un défaut de planéité. Certains carreaux sont cassés. La cueillie inférieure des murs est agrémentée de plinthes. Les murs sont peints de couleur crème. Le mur Sud est percé de trois prises électriques. Le mur Nord est équipé d'un radiateur à eau. d

Le plafond peint en blanc est percé d'une double aération et d'un éclairage artificiel assuré par une ampoule sur douille.

Cette pièce s'évase en direction de l'Ouest pour accueillir au Sud une plaque de cuisson, un meuble kitchenette en mélaminé surmonté d'un évier en inox à un bac avec égouttoir, alimenté par un robinet mitigeur eau chaude eau froide et une chaudière marque SAUNIER DUVAL. Une hotte aspirante est fixée au droit de la plaque de cuisson qui est superposée sur un frigidaire bas.

Dans la partie de la pièce fixée Est/Ouest, présence d'une alimentation et d'une évacuation lave-linge et de meubles suspendus en partie haute.

Le plafond est à la Française de cette partie de pièce fixée Est/Ouest. Le plafond de la partie Ouest de la pièce est peint en blanc.

L'éclairage naturel est assuré, à l'Ouest, par une fenêtre à trois battants dont un double, en double vitrage, sur châssis bois sécurisé par volet roulant mécanique donnant sur la cour et, au Nord/Ouest, par une porte-fenêtre à simple battant, en double vitrage, sur châssis PVC donnant sur le balcon, fermée par volet roulant électrique commandé par un bouton poussoir.

### Balcon

Le sol est carrelé. Le balcon est sécurisé par un garde-corps en fer forgé.

Les murs sont peints en blanc.

Je relève la présence d'un frigidaire à l'encoignure Nord/Est. La partie Sud du mur Est du balcon est percé de deux prises électriques étanches en saillie en.

Ce mur Est est également percé d'une fenêtre sécurisée par volets bois battant. Le mur Ouest en dessous de la fenêtre précitée est percé d'une bouche d'aération.

La sous-face du balcon du deuxième étage est composée de parpaings.

### Chambre Nord/Ouest

L'accès se fait par une porte post-formée en bois.

Le sol est habillé de moquette. La cueillie inférieure des murs est équipée de plinthes en bois. Les murs et le plafond sont peints en blanc. Une empreinte est visible en partie Ouest du plafond.

Le mur Est est percé d'une prise électrique. Le mur Nord également.

L'éclairage artificiel est assuré par un plafonnier par une applique fixée au mur Est.

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre à double battant, en double vitrage, sur châssis PVC perçant le mur Ouest et donnant sur le balcon, sécurisée par volets bois. L'allège de cette fenêtre est équipée d'un radiateur à eau.

### Pièce Nord/Est

L'accès se fait également par une porte post-formée en bois.

Le sol est habillé d'un parquet en chevrons. La cueillie inférieure des murs est habillée de plinthes. Les murs sont tapissés. Le plafond est tendu de toile de verre. Le mur Ouest est percé d'une prise électrique et d'un interrupteur et équipé d'une applique. Le mur Nord est percé d'une prise téléphone, d'une prise antenne et d'une prise électrique.

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre à double battant, en double vitrage, sur châssis PVC, sécurisée par volets bois battants dont l'allège est équipée d'un radiateur à eau.

### Salon

L'accès se fait par une porte vitrée à vitrage armé.

Le sol est carrelé. La cueillie inférieure des murs est équipée de plinthes en bois. Les murs sont peints en blanc. La cueillie supérieure des murs est agrémentée de corniches en plâtre. Le plafond, tendu de toile de verre, est agrémenté d'une rosace en partie centrale.

Le mur Nord est percé de deux trous dépourvus de prises et interrupteurs et d'une prise téléphone. Le mur Ouest est percé d'une prise électrique.

La pièce est équipée, au Sud/Est, d'un placard mural fermé par une porte plane en bois.

L'éclairage naturel est assuré, à l'Est, par deux fenêtres à double battant, en double vitrage, sur châssis PVC sécurisées par volets bois battants. Les allèges sont équipées de radiateurs.

### Salle de bains

L'accès se fait par une porte post-formée côté extérieur, plane côté intérieur en bois, équipée d'une condamnation.

Il s'agit d'une pièce aveugle, surélevée d'une marche par rapport au couloir.

La contremarche de la surélévation est carrelée, de même que le sol de la salle de bains. Au Sud/Est, présence d'un receveur de douches à l'italienne surmonté et condamné partiellement d'une baignoire en châssis polyester dont les tabliers sont en agglomérés.

Les murs sont faïencés. Le plafond est peint en blanc. Le mur Ouest est percé d'une bouche d'aération. Le mur Nord est percé d'une prise et équipé d'une applique.

La baignoire est alimentée par un robinet mitigeur eau chaude, eau froide avec sélecteur douche/robinet et pommeau.

Au Sud/Ouest, présence d'une cuvette anglaise surmontée d'une chasse d'eau dorsale à tirette.

Au Nord/Est, présence d'un meuble vasque en émail blanc d'un seul tenant, surmonté d'un miroir et d'une tablette.

#### Parties communes :

Les quatre compteurs de gaz sont fixés à la partie Ouest du mur Sud du couloir du rez-de-chaussée, juste avant l'accès à la cour. En face de la montée d'escalier, le mur Sud est équipé du compteur électrique et du tableau électrique des communs.

En face des compteurs de gaz, une porte ouvre sur un placard sous-escalier.

Le sol du couloir du rez-de-chaussée est percé d'un regard, quasiment en face de la montée d'escaliers. L'éclairage artificiel de la partie Ouest du couloir est assuré par une applique. Celui de la partie Est est assuré par un plafonnier.

La porte d'entrée de l'immeuble est une porte post-formée en bois.

Les interphones et les quatre boîtes aux lettres sont accessibles depuis la rue.

#### 2<sup>ème</sup> étage – appartement

Le palier est carrelé. L'entrée se fait depuis l'Ouest par une porte plane en bois qui ouvre et ferme correctement. Elle est équipée d'une serrure trois points. Elle ouvre sur un couloir fixé Sud/Nord.

#### Couloir

Le sol est carrelé. Les murs et le plafond sont peints. La cueillie inférieure des murs est habillée de plinthes. L'éclairage artificiel est assuré par une suspension au plafond. Un radiateur à eau, le compteur électrique et le tableau électrique et l'interphone sont installés.

Ce couloir est percé de plusieurs portes bois peintes de couleur claire :

- ↳ Celle au Sud/Ouest est la porte d'entrée ouvrant sur la cage d'escalier,
- ↳ Celle à l'Ouest ouvre sur la cuisine,
- ↳ Celle au Nord/Ouest ouvre sur une chambre,
- ↳ Celle au Nord/Est ouvre sur une salle de bains,
- ↳ Celle au Nord/Est ouvre sur une chambre,

- ↳ Celle au Sud/Est ouvre sur le salon,
- ↳ Celle au Sud ouvre sur le WC.

### Cuisine

La pièce est fixée Est/Ouest.

Le sol carrelé est identique à celui du couloir. La cueillie inférieure des murs est habillée de plinthes incurvées. Les murs et le plafond sont peints en blanc.

La pièce est équipée, au Sud, de meubles hauts suspendus et bas surmontés d'un plan de travail. Un lave-linge, un lave-vaisselle, un four traditionnel, un four micro-ondes, une hotte aspirante sont installés au Sud.

La face d'appui du mur Sud, faïencée, est percée de cinq prises électriques. Le mur Nord est percé de trois prises électriques.

Une chaudière murale de marque SAUNIER DUVAL est enfermée dans un placard à l'encoignure Sud/Ouest.

L'éclairage artificiel est assuré par une suspension au plafond.

L'éclairage naturel est assuré par une porte-fenêtre à double battant, en double vitrage, sur châssis PVC, ouvrant sur un balcon dont le sol est carrelé. Les murs intérieurs sont peints ou bruts. Le balcon est sécurisé par un garde-corps en fer forgé.

Ce balcon donne également sur une fenêtre éclairant naturellement la chambre Nord/Ouest.

Ce balcon est abrité par une tôle ondulée soutenue par une charpente en bois maintenue sur pieds à proximité du garde-corps dont l'éclairage artificiel est assuré par bloc néon.

Au Sud, une descente des eaux pluviales est installée.

### Chambre Nord/Ouest

Le sol est habillé d'un parquet flottant. Les cueillies inférieures des murs sont habillées de plinthes. Les murs et le plafond sont peints de couleur blanche.

Le mur Est est percé de prises téléphone, antenne, d'une prise délogée et d'une prise électrique.

Le mur Ouest est percé d'une fenêtre à double battant, en double vitrage, sur châssis PVC Elle est sécurisée par volets en bois battants ouvrant sur le balcon. L'allège de la fenêtre est équipée d'un radiateur.

L'éclairage artificiel est assuré par une ampoule sur douille pendante au plafond.

### Salle de bains



La pièce est aveugle.

Le sol est carrelé. Les murs sont faïencés en périphérie des points d'eau ou peints de couleur taupe. Le plafond, peint en blanc, est percé d'une ampoule sur douille et d'une bouche d'aération.

L'équipement sanitaire est composé :

- ↳ d'un radiateur sèche-serviette fixé à la partie Ouest du mur Sud,
- ↳ d'une baignoire, dépourvue de tablier, en châssis polyester, alimentée par un robinet mitigeur,
- ↳ d'un meuble vasque en polyester alimentée par un robinet mitigeur surmonté d'un meuble suspendu.

Une prise électrique perce l'encoignure Nord/Est de la salle de bains.

L'éclairage artificiel de la pièce est commandé depuis l'extérieur.

### Chambre Nord/Est

Le sol est habillé d'un parquet flottant de couleur grise. Les cueillies inférieures des murs sont habillées de plinthes. Les murs et le plafond sont peints.

Le mur Ouest est percé d'une prise électrique et d'un interrupteur.

L'éclairage artificiel est assuré par un plafonnier.

L'éclairage naturel est assuré, à l'Est par une fenêtre à double battant, en double vitrage, sur châssis PVC, donnant sur la rue Roger Salengro. Elle est sécurisée par volets en bois battants ouvrant. L'allège de la fenêtre est équipée d'un radiateur.

### Salon

Le sol est habillé d'un parquet flottant de couleur grise. Les cueillies inférieures des murs sont habillées de plinthes. Les murs et le plafond sont peints.

L'éclairage artificiel est assuré par un plafonnier. Le mur Ouest est percé d'un interrupteur, de prises électriques et d'une prise antenne. Le mur Sud est percé d'une prise électrique.

L'éclairage naturel est assuré, à l'Est, par deux fenêtres à double battant, en double vitrage, sur châssis PVC, sécurisées par volets battants en bois donnant sur la rue Roger Salengro. L'allège de la fenêtre Nord est équipée d'un radiateur à eau.

### WC

Il s'agit d'une pièce aveugle en L à l'envers dont le sol est carrelé. La cueillie inférieure des murs est habillée de plinthes incurvées. Les murs sont peints en beige. Le plafond, peint en blanc, est percé d'une ampoule sur douille et d'une bouche d'aération.

L'équipement sanitaire est composé d'une cuvette anglaise surmontée d'une chasse d'eau dorsale à bouton poussoir deux débits et d'un meuble vasque dépourvue de robinet, en mélaminé, surmonté d'une rangée de faïences et d'un meuble suspendu.

### 3ème étage – appartement :

déclare être occupant à titre gratuit de cet appartement.

L'entrée se fait à l'Ouest par une porte d'entrée plane, en bois, ouvrant sur un couloir fixé Sud/Nord.

### Couloir

Le sol est carrelé. La cueillie inférieure des murs est habillée de plinthes carrelées. Les murs et le plafond sont peints en blanc.

L'éclairage artificiel est assuré par une douille pendante au plafond.

Le mur Est est percé au Sud de la porte d'accès au salon d'une prise électrique et d'un interrupteur. Le tableau électrique et le compteur sont installés au Sud.

Ce couloir est percé de plusieurs portes bois peintes de couleur blanche :

- ↳ Celle au Sud/Est ouvre sur un WC
- ↳ Celle au Sud/Est, au Nord, du WC, ouvre sur un salon,
- ↳ Celle au Nord/Est, ouvre sur une chambre,
- ↳ Celle à l'extrême Nord, ouvre sur une salle de bains,
- ↳ Celle au Nord/Ouest ouvre sur une chambre,
- ↳ Celle au Sud/Ouest ouvre sur la cuisine,
- ↳ Celle à l'Extrême Sud/Ouest est la porte d'entrée.

Toutes les portes planes en bois sont peintes de couleur blanche.

### WC

La pièce est aveugle.

Le sol est carrelé ainsi que les plinthes habillant la cueillie

inférieure des murs. Les murs et le plafond sont peints en blanc.

L'éclairage artificiel est assuré par une ampoule sur douille. Il y a une bouche d'aération.

L'équipement sanitaire est composé d'une cuvette anglaise surmontée d'une chasse d'eau dorsale à bouton poussoir deux débits et d'un lave mains suspendu, alimenté par un robinet mélangeur. La face d'appui du lave mains est faïencée.

### Salon

Le sol est habillé de parquet flottant de couleur claire. La cueillie inférieure des murs est habillée de plinthes en bois. Les murs et le plafond sont peints en blanc. Le plafond est mansardé en direction de l'Est.

L'éclairage artificiel est assuré par un plafonnier.

Le mur Est est percé de deux fenêtres à double battant, en double vitrage, sur châssis PVC, sécurisées par garde-corps en fer forgé.

La pièce est chauffée par un radiateur fixé en partie Est du mur Nord.

Le mur Ouest est percé de prises électriques, d'une prise antenne et d'une prise téléphone. Le mur Sud est percé d'une prise électrique.

### Chambre Nord/Est

Le sol est habillé de parquet flottant de couleur claire. La cueillie inférieure des murs est habillée de plinthes en bois. Les murs et le plafond sont peints en blanc. Le plafond est mansardé en direction de l'Est.

Le mur Ouest est percé d'une prise électrique, au Nord de la porte d'entrée.

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre à double battant, en double vitrage, sur châssis PVC, sécurisée par garde-corps en fer forgé.

La pièce est chauffée par un radiateur fixé en partie Sud du mur Est.

### Salle de bains

La porte d'accès est dépourvue de poignée.

Il s'agit d'une pièce aveugle.

Le sol est carrelé. Le mur Nord, le mur Ouest et la partie

Ouest du mur Sud sont faïencés. Le mur Est et la partie Est du mur Sud sont peints en blanc.

La pièce est chauffée par un radiateur sèche-serviettes fixé au mur Est.

Une prise électrique est fixée à l'encoignure Nord/Est.

L'équipement sanitaire est composé :

- ↳ d'une baignoire, dépourvue de tablier, en châssis polyester, alimentée par un robinet mitigeur,
- ↳ d'une vasque démontée et cassée surmontée d'un meuble suspendu.

Le plafond est percé d'un éclairage artificiel et d'une bouche d'aération.

La pièce est équipée d'une alimentation et d'une évacuation lave-linge.

### Chambre Nord/Ouest

Le sol est habillé de parquet flottant de couleur claire. La cueillie inférieure des murs est habillée de plinthes en bois. Les murs et le plafond sont peints en blanc. Le plafond est mansardé en direction de l'Ouest.

Le mur :

- ↳ Est est percé de trois prises dépourvues d'enjoliveurs, de deux prises électriques et d'un interrupteur,
- ↳ Nord est percé d'une prise électrique,
- ↳ Ouest est percé d'une fenêtre à double battant, en double vitrage, sur châssis PVC, dont l'allège est équipée d'un radiateur.

### Cuisine

Le sol est carrelé. La cueillie inférieure des murs est habillée de plinthes carrelées. Les murs et le plafond sont peints en blanc. Le plafond est mansardé en direction de l'Ouest.

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre à double battant, en double vitrage, sur châssis PVC, perçant le mur Ouest. Son allège est équipée d'un radiateur.

L'éclairage artificiel est assuré par une ampoule sur douille pendante au plafond.

Le mur Sud est équipé d'un meuble bas à deux portes en mélaminé, surmonté d'un plan de travail en aggloméré percé d'un évier en inox un bac avec égouttoir, alimenté par un robinet mitigeur et d'une plaque de cuisson à quatre brûleurs gaz, surmontés d'une rangée de faïence percée d'une prise

électrique. Cette rangée de faïence est surmontée d'un meuble suspendu deux portes en mélaminé.

A l'encoignure Sud/Ouest, se trouve la chaudière de marque CALDEAL.

### Parties communes

Le seuil du dernier étage est carrelé. Les murs, tendus de toile de verre, sont peints de deux couleurs. Le plafond mansardé est peint en blanc et percé d'une fenêtre de toit et d'une trappe condamnée.

L'escalier en bois est demi tournant. Le garde-corps est en bois.

L'entresol entre le troisième étage et le deuxième étage est éclairé naturellement par un fenestron en châssis bois, en simple vitrage perçant le mur Ouest.

Le seuil du deuxième étage est carrelé. L'éclairage artificiel de l'étage est assuré par un plafonnier.

Les murs du palier du deuxième étage sont tendus de toile de verre.

La partie basse des murs de l'escalier est enduite. La partie centrale de ces murs est agrémentée d'une corniche. La partie haute des murs est peinte.

Les marches en pierres penchent en direction des limons intérieurs en bois.

Le mur Ouest de l'entresol entre le deuxième étage et le premier étage est percé d'une fenêtre à double battant, en double vitrage, sur châssis PVC, sécurisée par volets métalliques.

Le seuil du premier étage est carrelé. Les murs sont tendus de toile de verre. Le plafond est peint. L'éclairage artificiel est assuré par un plafonnier.

La partie basse des murs de l'escalier est enduite. La partie centrale de ces murs est agrémentée d'une corniche.

Les marches en pierres penchent en direction des limons intérieurs en bois.

Le mur Ouest de l'entresol entre le premier étage et le rez-de-chaussée est percé d'une fenêtre à double battant, en double vitrage, sur châssis PVC, sécurisée par volets métalliques.

La paillasse de l'escalier entre l'entresol et le 2<sup>ème</sup> étage est bétonnée et reprise par endroits.

Les murs présentent des traces d'infiltration et délitements

prononcés.

Au rez-de-chaussée, l'escalier mène à un couloir dont le sol est carrelé et les murs enduits ou tendus de toile de verre.

### Généralités

Le 7 rue Roger Salengro est situé au centre-ville de la commune, à proximité de la mairie et d'un arrêt de bus TCL,

Il est déclaré par Monsieur \_\_\_\_\_ :

- ↳ qu'il est hébergé titre gratuit au dernier étage,
- ↳ que les deux appartements du premier et du rez-de-chaussée sont loués aux personnes que j'ai rencontrées,
- ↳ que le montant mensuel des loyers est de 600 € par appartement,
- ↳ qu'il n'y a pas de syndic de copropriété ni de conseil syndical,
- ↳ que l'appartement du 2<sup>ème</sup> étage est occupé par les propriétaires,
- ↳ que la cour est de jouissance commune,
- ↳ que les abonnements d'eau courante, de gaz et d'électricité ne font pas partie des charges,
- ↳ qu'il n'y a pas de combles,
- ↳ que les caves du sous-sol sont occupées de manière privative,
- ↳ que l'immeuble fait l'objet d'une hypothèque,
- ↳ qu'il n'y a pas de garage, ni de stationnement privés.

**Selon acte en date du 28 avril 2021, dressé par la SAS HUISSIERS REUNIS OFFICE DE MORNANT 13 rue Louis Guillaumond 69440 MORNANT représentée par Maître Xavier DELARUE, Huissier de Justice, il a été procédé à un procès-verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente ci après annexé.**

*(Cf. PVD dans annexes procédurales)*

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.

**La copie de la matrice cadastrale est certifiée pour l'année 2020 par le centre des impôts fonciers de LYON.**

*(Cf. extraits cadastraux dans annexes documentaires)*

## **B - RENSEIGNEMENTS SUR LA DATE D'ACHEVEMENT DES IMMEUBLES RÉCEMMENT CONSTRUITS**

Un dire sera déposé ultérieurement avec la communication des diagnostics techniques.

## **C - ORIGINES DE PROPRIETE**

Les biens appartiennent à **Monsieur et Madame** pour l'avoir acquis de :

Pour les lots 2, 5 et 6, de la SCI [ ] société civile immobilière inscrite au RCS de LYON sous le n° [ ] dont le siège social était 7 rue Roger Salengro 69 GIVORS,

Pour les lots 1, 3, 4 et 7 de Monsieur [ ] et Madame [ ] son épouse demeurant à Le Bourg 42 DARGOIRE,

selon acte de vente de Maître Pierre BAZAILLE Notaire associé de la SCP « Pierre BAZAILLE et Marie Anne BONAMOUR notaires associés » titulaire d'un office notarial à GIVORS 23 rue Denfert Rochereau, en date du 29 juin 1998 publié et enregistré au SPF de LYON 4 le 14 aout 1998 volume 98 V n°3677.

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.

## **D - SYNDIC**

Dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, il est rappelé qu'en conformité avec le décret numéro 67-223 du 17 mars 1967, article 6, l'adjudicataire et tenu de notifier au syndic dès que la sentence d'adjudication sera définitive, par lettre recommandée avec avis de réception (article 63 du décret), la désignation du lot ou de la fraction de lot, les noms, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur et le cas échéant, le mandataire commun, si cette adjudication est faite au profit de plusieurs personnes ayant constitué une société propriétaire.

Toutes les stipulations du règlement de copropriété et, le cas échéant, de ses avenants ou annexes, s'imposeront à l'adjudicataire, même en cas de divergence avec les stipulations du présent cahier des charges.

Indépendamment de la notification ci-dessus, l'avis de

mutation prévue par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifié par la loi 94-624 du 21 juillet 1994) devra être notifié au syndic de copropriété sous la responsabilité de l'avocat poursuivant.

Cette notification devra intervenir dès la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle est à signifier au domicile de l'avocat ayant poursuivi la vente.

#### **E - RENSEIGNEMENTS D'URBANISME**

Les renseignements d'urbanisme sont annexés au présent cahier des conditions de la vente.

**Les parcelles sont situées dans une commune dotée d'un PLU H de la METROPOLE DE LYON approuvé le 11.07.2005, modifié le 13.05.2019 modifié le 29.01.2020 situant le bien en zone UCe3a.**

*(Cf. Renseignements d'urbanisme REYNARD du 20 avril 2021)*

#### **F - SERVITUDES**

**D'Utilité Publique** : plan de prévention des risques naturels inondation (zone blanche)

**D'Urbanisme Particulières** :

**Observations** :

- périmètre d'intérêt patrimonial
- linéaire artisanal et commercial
- Périmètre d'une voie bruyante
- Périmètre de production des risques d'inondation par ruissellement (aléa prioritaire)
- retrait gonflement des sols argileux (aléa faible)

*(Cf. Renseignements d'urbanisme REYNARD du 20 avril 2021)*

#### **G - SUPERFICIE**

1°) Copropriété : biens soumis à la loi Carrez :

Conformément aux termes de la loi 96-1107 du 18 Décembre 1996 et du décret 97-532 du 23 Mai 1997 et selon mesures établies le XXX, la surface habitable est de XXXX m<sup>2</sup>.

2°) Autres biens non soumis à la Loi Carrez :

*Un dire sera déposé ultérieurement avec la communication des diagnostics techniques.*

#### **H - DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE UNIQUE**



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 le dossier de diagnostics techniques.

*Un dire sera déposé ultérieurement avec la communication des diagnostics techniques.*

### **I - OCCUPATION**

Le bien est occupé.

Il est déclaré par Monsieur \_\_\_\_\_ :

- ↳ qu'il est hébergé titre gratuit au dernier étage,
- ↳ que les deux appartements du premier et du rez-de-chaussée sont loués
- ↳ que le montant mensuel des loyers est de 600 € par appartement,
- ↳ qu'il n'y a pas de syndic de copropriété ni de conseil syndical,
- ↳ que l'appartement du 2<sup>ème</sup> étage est occupé par les propriétaires,
- ↳ que la cour est de jouissance commune,
- ↳ que les abonnements d'eau courante, de gaz et d'électricité ne font pas partie des charges,
- ↳ qu'il n'y a pas de combles,
- ↳ que les caves du sous-sol sont occupées de manière privative,

### **J - DROITS DE PREEMPTION OU DROITS DE SUBSTITUTION**

Droit de préemption urbain SIMPLE

*(Cf. Renseignements d'urbanisme REYNARD du 20 avril 2021 dans annexes documentaires)*

Selon la loi n°98-657 du 29 Juillet 1998 :

Article 108 :

*Le titre 1<sup>o</sup> du livre 6 du Code de la Construction et de l'Habitation est complété par un chapitre 6 ainsi rédigé :  
Dispositions applicables en matière de saisie-immobilière du logement principal.*

Article L 616 du Code de la Construction et de l'habitation :

*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 d'Habitation à Loyer Modéré ou Office Public d'Aménagement et de Construction.*

**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.**

<b>CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES</b>
--

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente des biens immobiliers régis par les articles L311-1 à L334-1 et R311-1 à R334-3 du code des procédures civiles d'exécution.

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 clauses et conditions suivantes :

**L'audience d'orientation aura lieu le :**

**Mardi 22 Juin 2021 à 9 heures 30  
Salle G**

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

Article R.322-15 :

*A l'audience d'orientation, le juge de l'exécution, 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 mise à prix ci-après indiquée :

**136 000.00 €  
(Cent trente-six mille euros)**

offerte par le poursuivant, outre les clauses et conditions du présent cahier des charges.

*Extrait du règlement intérieur national de la profession d'avocat.*

Article 12 : déontologie et pratique de l'avocat en matière de vente judiciaire (modifié par DCN numéro 2008-002, âgé du conseil national du 12-12-2008 publiées au J.O. par décision du 24-04-09-J au 12 mai 2009)

**Dispositions communes**

12.1 L'avocat amené à rédiger un cahier des conditions de vente (saisie immobilière) ou un cahier des charges et conditions de vente (licitation) ou en matière de liquidation judiciaire, en vue de son dépôt au greffe, doit utiliser les clauses types ci-après annexées portant dispositions générales pour ces actes, sous réserve d'une modification qui serait nécessitée par une particularité tenant à la nature de l'affaire, le statut des parties, la situation des biens.

### **Enchères**

12. 2 l'avocat doit s'assurer de l'identité de son client, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

L'avocat ne peut porter d'enchères pour des personnes qui sont en conflit d'intérêts.

L'avocat ne peut notamment porter enchères pour un même bien pour le compte de plusieurs mandants.

Lorsqu'un avocat s'est rendu adjudicataire pour le compte d'une personne, il ne peut accepter de former une surenchère au nom d'une autre personne sur cette adjudication, à défaut d'accord écrit de l'adjudicataire initial.

En cas d'adjudication d'un lot de copropriétés, il appartient l'avocat poursuivant de le notifier au syndic de copropriété.

## **Chapitre 1<sup>er</sup> Dispositions générales**

---

### **Article 1<sup>er</sup> - Cadre juridique**

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles du [code des procédures civiles d'exécution](#) relatifs à la saisie immobilière.

### **Article 2 - Modalités de la vente**

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

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

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

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

### **Article 3 - 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, la partie saisie ou ses créanciers pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

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

En vertu des [dispositions de l'article 1649 du code civil](#), l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés.

### **Article 4 - Baux, locations et autres conventions**

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

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

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

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

### **Article 5- Prémption et droits assimilés**

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

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

### **Article 6 - Assurances et abonnements divers**

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

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

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

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

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

### **Article 7 - Servitudes**

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

## **Chapitre 2 Enchères**

---

### **Article 8 - Réception des enchères**

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

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

### **Article 9 - Garantie à fournir par l'acquéreur**

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10 % du montant de la mise à prix avec un minimum de 3 000 euros.

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

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

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

### **Article 10 - Surenchère**

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

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

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

En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier

surenchérisseur. A défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder.

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

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

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

### **Article 11 - Réitération des enchères**

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

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

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

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

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

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

---

## **Chapitre 3 - Vente**

### **Article 12 - Transmission de propriété**



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

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

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

### **Article 13 - Désignation du séquestre**

Les fonds à provenir de la vente décidée par le juge de l'exécution seront séquestrés entre les mains du bâtonnier de l'ordre des avocats du barreau de l'avocat postulant pour être distribués entre les créanciers visés à [l'article L. 331-1 du code des procédures civiles d'exécution](#).

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

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

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

### **Article 14 - Vente amiable sur autorisation judiciaire**

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

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

Le prix de vente de l'immeuble, ses intérêts, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente à quelque titre que ce soit, sont versés entre les mains de la Caisse des dépôts et consignations conformément à [l'article R. 322-23 du code des procédures](#)

[civiles d'exécution](#). Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Toutefois, les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon le tarif en vigueur sont versés directement par l'acquéreur, conformément à l'[article 1593 du code civil](#), en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

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

### **Article 15 - Vente forcée**

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

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

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

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

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

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

## **Article 16 - Paiement des frais de poursuites et des émoluments**

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

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

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

## **Article 17 - Droits de mutation**

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

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

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

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

### **Article 18 - Obligation solidaire des coacquéreurs**

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

## **Chapitre 4** **Dispositions postérieures à la vente**

---

### **Article 19 - Délivrance et publication du jugement**

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

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

le tout à ses frais.

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

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

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

### **Article 20 - Entrée en jouissance**

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

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de

surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère ;

b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier jour du terme qui suit la vente sur surenchère ;

c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b du présent article.

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

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

#### **Article 21- Contributions et charges**

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

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

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

#### **Article 22 - Titres de propriété**

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

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

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

### **Article 23 - Purge des inscriptions**

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

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

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

### **Article 24- Paiement provisionnel du créancier de premier rang**

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

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

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

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

### **Article 25 - Distribution du prix de vente**

La distribution du prix de l'immeuble, en cas de vente forcée ou de vente amiable sur autorisation judiciaire, sera poursuivie par l'avocat du créancier saisissant ou, à défaut, par l'avocat du créancier le plus diligent ou du

débiteur, conformément aux [articles R. 331-1 à R. 334-3 du code des procédures civiles d'exécution](#).

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

### **Article 26 - Election de domicile**

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

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

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

## **Chapitre 5 Clauses spécifiques**

---

### **Article 27 - Immeubles en copropriété**

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

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

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

### **Article 28 - Immeubles en lotissement**

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

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

**Ainsi fait et dressé par Maître Florence CHARVOLIN  
Avocat poursuivant**

**A LYON le 3 mai 2021**

#### **ANNEXES PROCEDURALES**

- 1. Copie Assignation à comparaître à l'audience d'orientation au débiteur**
- 2. Etats hypothécaires hors et sur formalité de publication du commandement**
- 3. Procès-verbal descriptif**

#### **ANNEXES DOCUMENTAIRES**

1. bordereau de situation, rôles et extraits de rôles
2. lettres comminatoires
3. bordereaux d'inscription d'hypothèques légales du TRESOR
4. matrice cadastrale
5. acte de vente
6. état descriptif de division et règlement de copropriété
5. renseignements d'urbanisme