

VENTE SUR LICITATION

**Extrait des Minutes du Greffe du Tribunal judiciaire
de VILLEFRANCHE SUR SAONE, Département du
Rhône.**

**REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

**Le Juge de l'Exécution près le Tribunal judiciaire de
VILLEFRANCHE SUR SAONE, Département du
Rhône, a tranché en l'audience publique du**

La sentence d'adjudication suivante :

CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DE LA VENTE Clauses et Conditions
--

**Auxquelles seront adjugés, à l'audience de vente du
Juge de l'Exécution près le Tribunal judiciaire de
VILLEFRANCHE SUR SAONE, au plus offrant des
enchérisseurs, les biens et droits immobiliers
suivants situés sur la commune de :**

Sur la commune de LE BREUIL (69620), Gelicain :

Cadastré :

Section	N°	Lieu-dit	Surface
A	580	Gelicain	19a 48 ca

Une maison à usage d'habitation :

- Au rez-de-chaussée : une salle de séjour, une cuisine, un cellier, un wc
- Au premier étage, trois chambres, une salle de bains avec wc, un bureau
- A l'étage : grenier non aménageable

*(cf. Matrice cadastrale
Renseignements hypothécaires du 2 août 2022
Acte de vente du 16 juin 2003
– annexes documentaires)*

Vendus à l'encontre de :

1/ Monsieur _____ né le _____
de nationalité française,
demeurant _____

2/ Madame _____ née le _____
de nationalité
française, demeurant _____

Aux requêtes, poursuites et diligences de :

Monsieur le Comptable du Trésor public chargé du recouvrement, Pôle de recouvrement spécialisé du Rhône, domicilié 3 rue de la Charité 69002 LYON.

Ayant pour Avocat constitué **Maître Michel DESILETS**, Avocat au Barreau de VILLEFRANCHE SUR SAONE, Membre de la SCP DESILETS ROBBE ROQUEL-Cabinet AXIOJURIS, 223 rue Charles Germain 69400 VILLEFRANCHE SUR SAONE, au Cabinet duquel domicile est élu.

Ayant pour Avocat **Maître Florence CHARVOLIN**,
Avocat associé de la SELARL ADK, Avocat au Barreau
de LYON y demeurant Immeuble le Britannia 20
Boulevard Eugène Deruelle 69003 LYON.

En exécution d'un jugement rendu par le TRIBUNAL
JUDICIAIRE de VILLEFRANCHE SUR SAONE en date
du 10 mai 2022 signifié le 21 juin 2022 à Monsieur
et à Madame I devenu définitif
dont le dispositif est le suivant :

Fixe la créance de Monsieur le Compte du Trésor Public chargé du recouvrement, Pôle
Spécialisé du Recouvrement à l'encontre de Monsieur I à la somme de
269.543 euros

Ordonne le partage du bien immobilier sis appartenant à
Monsieur et Madame aux termes de l'article 815-17
alinéa 3 du code civil

Ordonne au préalable, la vente sur licitation des biens immobiliers sis
, en raison de l'impossibilité de partage en nature, cadastrés section A n°580 devant
le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de Villefranche sur Saône, sur la mise à prix de
220.000 euros aux conditions fixées dans le cahier des conditions de vente qui sera déposé
par Me Michel DESILETS, avocat au barreau de Villefranche sur Saône

Désigne la SAS Huissiers Réunis, huissiers de justice à Mornant, dont l'étude est sise 13 rue
Louis Guillaumond 69440 MORNANT, aux fins de procéder à la signification des actes de
procédure nécessaires à la licitation partage des biens, propriété de Monsieur
et Madame , et aux fins de pénétrer pour ce faire dans les lieux,
assistée, si besoin est, d'un serrurier, de deux témoins ou de la force publique
régulièrement requise, accompagnée d'un expert ou d'un géomètre expert pour effectuer,
conformément à la loi, tous les diagnostics nécessaires pour entre autres, le métrage,
l'amiante, le saturnisme, les insectes xylophages, le diagnostic de performance énergie,
électricité et gaz naturels, et les mérules

Ordonne la réalisation par le créancier poursuivant d'accomplir les mesures de publicité
dans les formes prévues par les articles R322-20 du Code des Procédures Civiles
d'Exécution

Ordonne l'aménagement conformément aux articles R322-21 et R322-22 du Code des
Procédures Civiles d'Exécution les publicités dans le souci d'une publicité plus large et
d'une réduction des coûts compte tenu de la nature particulière de la vente

Prévoit que les avis prévus aux articles R322-31 et R322-32 du Code des Procédures Civiles
d'Exécution seront complétés par une photographie du bien à vendre

Prévoit que l'avis simplifié comportera également une description sommaire du bien mis
en vente ainsi que l'indication du nom de l'avocat poursuivant (article R322-32 du Code
des Procédures Civiles d'Exécution) avec indication sur ces avis des date, heures et lieu de
visite

Autorise Monsieur le Compte du Trésor Public chargé du recouvrement, Pôle Spécialisé du Recouvrement à rajouter aux publicités légalement prévues rajouter la publication sur les sites internet « info-enchères.com » et « adk-avocats.fr », à apposer notamment la photographie, les affiches prévues aux articles R322-31 et R322-32 du Code des Procédures Civiles d'Exécution sur format pouvant être supérieur à un format A3

Dit que les frais relatifs à cette publicité complémentaire seront pris en frais privilégiés de vente

Autorise la SAS Huissiers Réunis, huissiers de justice à Mornant, dont l'étude est sise 13 rue Louis Guillaumond 69440 MORNANT et tout autre huissier de justice compétent afin de permettre aux acquéreurs d'être parfaitement renseignés sur la nature et la consistance des droits et biens immobiliers vendus, à organiser la visite de ces derniers dans les quinze jours précédents l'adjudication, l'huissier pouvant se faire assister si besoin est de deux témoins, d'un serrurier et de la force publique

Dit que les coûts du procès-verbal de description, des visites, des frais de l'expert et de publicité seront inclus dans les frais privilégiés de vente

Désigne Me Cédric BOREL-GIRAUD, notaire associé de la SCP ACTALION, titulaire d'un office notarial dont le siège est 1 rue Montebello 69003 Lyon, pour les opérations de partage et de liquidation

Dit que la part à revenir à Monsieur _____ sera remise par le notaire désigné à Monsieur le Compte du Trésor Public chargé du recouvrement, Pôle Spécialisé du Recouvrement

Dit et Juger que les dépens seront employés en frais privilégiés de partage et de vente avec distraction au profit de Me DESILETS.

(cf jugement 10 mai 2022 - annexes procédurales)

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 VILLEFRANCHE SUR SAONE en un seul lot, des biens et droits immobiliers qui sont désignés comme suit dans le jugement :

Sur la commune de LE BREUIL (69620), Gelicain :

Cadastré :

Section	N°	Lieu-dit	Surface
A	580	Gelicain	19a 48 ca

Une maison à usage d'habitation :

- Au rez-de-chaussée : une salle de séjour, une cuisine, un cellier, un wc
- Au premier étage, trois chambres, une salle de bains avec wc, un bureau
- A l'étage : grenier non aménageable

*(cf. Matrice cadastrale
Renseignements hypothécaires du 2 août 2022
Acte de vente du 16 juin 2003
– annexes documentaires)*

Il convient de se reporter pour de plus amples informations à l'article « observations et prescriptions particulières ».

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.

**RENSEIGNEMENTS SUR LA DATE
D'ACHEVEMENT**

**des immeubles récemment construits (C.G.I. Ann.
II, art. 258)**

Plus de 10 ans.

ORIGINE DE PROPRIETE

Monsieur et Madame ont acquis le bien à concurrence de moitié chacun suivant acte authentique du 16 juin 2003 établi par Maître THIOLLIER, Notaire associé de la SCP « Dominique BREMENS, Laurent THIOLLIER et Nathalie LARDET-FLEURIER », titulaire d'un Office à LYON, acte publié et enregistré au Service de la publicité foncière de VILLEFRANCHE SUR SAONE le 24 juillet 2003 sous les références d'enlissement 6904P06 Volume 2003P4088.

*(cf. Renseignements hypothécaires
– annexes procédurales
Acte de vente du 16 juin 2003 – annexes
documentaires)*

SYNDIC

Les biens ne sont pas soumis au statut de la copropriété.

OCCUPATION

Le bien est occupé par les propriétaires.

CLAUSES SPECIALES

A/ VENTE DANS UN IMMEUBLE EN COPROPRIETE

Dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, il est rappelé qu'en conformité avec le décret N° 67-223 du 17 Mars 1967, art. 6, l'adjudicataire est 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 nom, 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 prévu par l'article 20 de la loi du 10 Juillet 1965 (modifié par la loi 94-624 du 21 Juillet 1994) et l'article 5-1 du décret n°67-223 du 17/03/1967 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.

B/ RENSEIGNEMENTS D'URBANISME**DROIT DE PREEMPTION :**

Droit de préemption urbain simple.

Droit de préemption de la SAFER.

NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN :

Plan local d'urbanisme de la ville de LE BREUIL
approuvé le 13 octobre 2020, révisé le 8 septembre
2021.

Zones U/N.

Zone d'élément remarquable du patrimoine bâti et/ou
naturel : secteur patrimonial à préserver

Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et
floristique : Type II

*(cf. renseignements d'urbanisme du 7 décembre /2022
cabinet REYNARD – annexes documentaires)*

NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Plan de prévention des risques naturels prévisibles
et/ou miniers Inondation Vallée de l'Azergues : zone
blanche

L'acquéreur fera son affaire des éventuelles servitudes
d'utilité publique.

SERVITUDES D'URBANISME PARTICULIERES

Zone de sismicité faible (2)

Zone à potentiel Radon : Zone 3 (fort)

Zone de retrait-gonflement des sols argileux : aléa
moyen.

Zone d'étude d'un PPR prescrit : Inondation Vallée de
l'Azergues (aléa résiduel hydrogéomorphologique)

Risque géologique lié aux glissements de terrain : aléa
faible

Zone d'appellation d'origine contrôlée (viticulture)

L'acquéreur fera son affaire des éventuelles servitudes
d'urbanismes particulières.

*(cf. renseignements d'urbanisme du 7 décembre 2022
cabinet REYNARD – annexes documentaires)*

OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS **PARTICULIERES**

Suivant procès-verbal de description du 28 octobre 2022 dressé par l'Etude SAS HUISSIERS REUNIS, Commissaires de Justice à MORNANT, les biens vendus sont décrits de la façon suivante :

Sur la commune de LE BREUIL (69620), Gelicain :

Cadastré :

Section	N°	Lieu-dit	Surface
A	580	Gelicain	19a 48 ca

Une maison à usage d'habitation :

- Au rez-de-chaussée : une salle de séjour, une cuisine, un cellier, un wc
- Au premier étage, trois chambres, une salle de bains avec wc, un bureau
- A l'étage : grenier non aménageable

INTERIEUR :

• Rez-de-chaussée :

L'accès se fait par une porte fenêtre à double battant en double vitrage sur châssis PVC fermée par volet roulant électrique et perçant la façade Sud/Est de la maison.

Les parties Nord et Sud de cette façade sont percées d'yeux de bœuf en double vitrage sur châssis PVC.

La porte fenêtre précitée ouvre sur une vaste pièce à usage de salon.

- Salon : sol habillé de carreaux en pierre d'Egypte composé d'une dalle béton au Nord/Est, murs enduits, plafond peint avec puits de lumière sur châssis fixe, fenêtre à double battant en double vitrage sur châssis PVC avec vitrage opaque perçant la partie Nord/Ouest du mur Sud/Ouest, présence d'un radiateur et d'un poêle à granules.

- Cuisine – Salle à manger : sol et plinthes en pierres d'Egypte murs enduits, plafond peint.

Au Nord/Est, présence du coin cuisine fermé par un bar, dont le plateau Ouest est en inox galvanisé, les tabliers du bar sont percés de porte, crédences faïencées, hotte maçonnée, deux placards et une porte basculante, présence d'une niche, fenêtre à double battant en double vitrage sur châssis PVC sécurisée par volet roulant électrique et fenêtre à simple battant, en double vitrage dont un opaque sur châssis PVC, présence de deux radiateurs.

Au Sud/Ouest présence d'un escalier montant.

Sous l'escalier, présence d'une baie vitrée enfermant une cave à vins.

Présence d'une jardinière suspendue avec galets.

- Lingerie : sol carrelé, murs habillés de mosaïques ou de carreaux, plafond peint, porte-fenêtre à double pan dont un battant et un dormant, à vitrages opaques sur châssis PVC sécurisée par volet roulant électrique.

Une niche est également présente au Nord/Ouest.

La pièce est équipée de meubles bas percés d'un évier en inox alimenté d'un robinet mitigeur, un coin lave-linge et un coin sèche-linge.

- Bureau - Remise : sol et plinthes carrelés, murs enduits ou peints et plafond peint, placard mural fermé par deux portes coulissantes, fenestron sur châssis fixe au Nord/Est.

Juste au Nord de la porte d'accès, présence d'un placard mural fermé par porte avec poignée et au Nord/Ouest présence d'un autre placard mural enfermant le cumulus, la chaudière et une cuve à fuel hors sol.

- Couloir : sol carrelé, murs peints.

- Sanitaires : sol carrelé, murs faïencés, plafond peint, fenêtre basculante à double vitrage sur châssis PVC.

L'équipement sanitaire est composé d'une douche à l'italienne dont le receveur et les parois sont faïencées, fermée par une paroi plexiglas et alimentée par robinet avec système à hydromassage.

Il est également composé d'une cuvette anglaise surmontée d'une chasse d'eau dorsale et d'une vasque suspendue en verre.

- **Premier étage :**

L'accès se fait par l'escalier de la cuisine dont les marches et contremarches sont habillées de jonc. Les nez de marches sont habillés de baguettes métalliques.

L'escalier est sécurisé par un garde-corps et une main courante à tubes métalliques horizontaux.

- Couloir : sol habillé de jonc, plinthes peintes en blanc, murs habillés de revêtement de type stuc ou enduits, plafond peint, vitre éclairant naturellement le rez-de-chaussée, radiateur, fenêtre est à double battant, en double vitrage, sur châssis PVC.

- Chambre Sud/Est : vaste pièce à usage de chambre avec mezzanine, sol habillé de parquet, présence de plinthes, murs enduits et plafond peint, fenêtre à double battant en double vitrage sur châssis PVC sécurisée par volet bois battants, fenêtre de toit perçant le pan Sud/Ouest du plafond et fenêtre à double battant en double vitrage sur châssis PVC sécurisée par volet bois, placard mural fermé par trois portes en accordéon, deux radiateurs.

L'accès à la mezzanine est assuré par un escalier ouvert sur châssis métallique.

Le plancher de la mezzanine est en plaques métalliques perforées.

Elle est sécurisée par un garde-corps composé de tubes horizontaux.

- Chambre suivante : sol habillé de parquet, présence de plinthes, murs et plafond peints, radiateur, fenêtre à double battant en double vitrage sur châssis PVC sécurisée par volet bois battant.

- Petit couloir : sol habillé de jonc, murs et plafond peints, présence d'une porte coulissante suspendue sur rail fermant en partie Ouest un placard mural et en partie Est une salle de bain.

- Chambre suivante : sol habillé d'un parquet verni, plinthes hautes en inox brossé, murs peints, fenêtre à double battant en double vitrage sur châssis PVC sécurisée par volet bois battant, radiateur, placard mural fermé par persiennes coulissantes en bois.

- Salle de bains : sol carrelé, murs faïencés, plafond peint, fenêtre à simple battant en double vitrage sur châssis PVC, radiateur.

L'équipement sanitaire est également composé d'une baignoire en polyester alimentée par un robinet thermostatique.

Il est également composé d'une cuvette suspendue alimentée par chasse d'eau en bâti-support, commandée par deux boutons poussoirs dont le coffrage est faïencé et surmonté d'une tablette en bois peinte.

Il est enfin composé d'une douche à l'italienne alimentée par un robinet thermostatique relié à une pomme de douche dont le receveur est en polyester et les parois sont faïencées.

- Dernière chambre : sol habillé de parquet avec plinthes en bois, murs et plafond peints, fenêtre à simple battant, en double vitrage sur châssis PVC dont un vitrage opaque avec appui intérieur bas perçant le mur Nord/Ouest, radiateur.

EXTENSION AU NORD/EST :

Les murs sont recouverts de briques de parement. Le mur Sud/Est de l'extension est percé d'un oeil de boeuf, d'une baie vitrée à deux pans coulissants et d'une porte vitrée.

- Cuisine d'été : sol habillé de pierres d'Egypte, plinthes en bois, murs et plafond peints, cuisine équipée de meubles bas et suspendus, d'un évier alimenté par robinet mitigeur et d'une plaque de cuisson électrique, crédence faïencée, placard mural fermé par deux portes coulissantes.

- Coin douche - WC : sol carrelé, murs habillés de travertin, plafond peint, fenêtre basculante à double vitrage dont un opaque sur châssis PVC douche à l'italienne fermée par porte coulissante à trois pans, WC surmonté d'une chasse d'eau dorsale commandée par bouton poussoir à double débit, vasque alimentée par un robinet mitigeur.

EXTERIEUR :

Au Nord/Est de la partie principale de la maison et au Sud/Est de l'extension, présence d'une terrasse en pierres en direction du Nord/Est avec jardinière accueillant un olivier.

Les ouvrants de la façade Nord/Est de la partie principale de la maison, hormis les yeux de bœuf, sont sécurisés par volets bois battants en partie basse comme en partie haute. Les ouvrants du rez-de-chaussée sont également sécurisés par volets roulants, hormis la porte fenêtre donnant sur le salon.

Au Nord/Est de la partie principale de la maison, présence de jardinières en pierres éclairées par spots au-devant des fenêtres centrale et Sud.

La jardinière au Sud forme un retour et se poursuit en direction de la terrasse Sud/Est.

Cette dernière donne sur une terrasse en pierres délimitée pour partie par gabions au Nord/Est.

Au Nord/Est des gabions, présence de jardinières en bois accueillant des rosiers.

Au Sud/Est, présence d'un carport et d'un appentis maçonné.

Le sol est une dalle béton. Les murs sont bruts. La charpente est apparente.

La charpente en bois du carport est apparente et couverte de tuiles.

Au Sud/Est de la voie principale en pavés comme indiqué précédemment, présence d'une jardinière en bois dans laquelle sont plantés des cyprès et des lauriers.

La clôture Sud/Est est composée de panneaux métalliques en arc de cercle en partie haute.

La clôture Sud/Ouest est composée de panneaux grillagés soudés.

La clôture Sud/Est, au Nord/Est et en partie Nord/Est est composée d'un muret surmonté d'une couvertine en tuiles.

Quasiment à l'arête Sud/Ouest de la maison, portillon à simple battant en panneaux pleins en partie basse et barreaudage métallique en partie haute, ouvrant sur une allée longeant la façade Sud/Ouest de la maison dont le sol est composé de dalles pavées ou de gravillons en périphérie de celles-ci

Au Nord/Ouest présence d'un escalier extérieur avec garde-corps métallique en dessous duquel, présence d'un enclos en parpaings bruts.

Au Nord/Est de la maison, surface en pierres supportant un socle bétonné et enduit, lui-même supportant un barbecue.

Présence d'un espace chenil clôturé par panneaux grillagés soudés et équipée d'une niche maçonnée.

ESPACE PISCINE :

La partie Nord du terrain est agrémentée d'une piscine rectangulaire enterrée, avec margelles et plage en pierres ou en grès. Une terrasse en bois est présente dans la continuité Sud/Ouest de la plage.

Le bassin de la piscine est habillé de PVC armé et équipé d'un escalier en demi-cercle au Nord/Ouest. Il est protégé par une bâche avec enrouleur manuel.

Au Nord/Ouest du bassin, présence d'une jardinière enterrée dans laquelle est plantée un palmier.

En partie Nord/Est de la terrasse, présence d'un local technique avec préau au Sud/Ouest, abrité par toiture en tuiles avec chéneaux et descentes de chéneaux en zinc. Le muret et les murs du local technique sont enduits. Une des ouvertures du préau est équipée d'un appui en grès.

(cf PVD du 28 octobre 2022 – annexes procédurales)

C/ SUPERFICIE

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

Non soumis

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

La surface habitable est d'environ 195 m².

(cf. Acte de vente du 16 juin 2003– annexes documentaires)

D/ DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE UNIQUE

Il conviendra de se reporter au dossier de diagnostics techniques de la société BAT ETAT.

(Cf : diagnostics techniques du 28 octobre 2022 – annexes documentaires)

E/ AUTRES CLAUSES

Toutes les indications qui précèdent ont été réunies par l'Avocat poursuivant et Monsieur le Comptable du Pôle de recouvrement spécialisé du Rhône, à l'aide de renseignements qu'ils ont pu se procurer, de notes ou documents desquels ils ont été puisés.

En conséquence, ils ne pourront être recherchés 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.

DROITS DE PREEMPTION OU DROITS DE SUBSTITUTION

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

Article 108 :

Le titre 1^{er} 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 :

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.

CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

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'adjudication aura lieu le :

**Mardi 24 janvier 2023 à 14 heures
Salle F – 2^{ème} étage**

**Tribunal judiciaire de VILLEFRANCHE SUR SAONE
350 boulevard Gambetta 69400 VILLEFRANCHE
SUR SAONE.**

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 :

220.000,00 EUROS

(Deux cent vingt mille euros)

outre les clauses et conditions du présent cahier des charges.

La mise à prix a été fixée le TRIBUNAL JUDICIAIRE de VILLEFRANCHE SUR SAONE dans son jugement du 10 mai 2022 outre les clauses et conditions du présent cahier des conditions de la vente.

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 I

Dispositions générales

ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des charges et conditions de la vente s'applique à une vente sur adjudication ordonnée par le tribunal dans le cadre général des dispositions des articles 1271 à 1281 du Code de procédure civile et de celles du Code des procédures civiles d'exécution.

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 les parties 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 3 – BAUX ET LOCATIONS

L'acquéreur fera son affaire personnelle des baux, locations et occupations relatées par ailleurs. Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient pu payer d'avance et qui auront été déclarés. A défaut de cette déclaration, l'acquéreur tiendra compte aux locataires des loyers qu'ils justifieront avoir régulièrement payés d'avance ou dépôts de garantie de toute nature et il en retiendra le montant sur le prix principal de sa vente. Il fera également son affaire personnelle de tout droit locatif ou occupation qui se révélerait et qui n'aurait pas été porté à la connaissance du poursuivant. L'acquéreur sera subrogé tant activement que passivement dans les droits, obligations et actions des vendeurs tels qu'ils résultent de la loi, qu'il y ait eu ou non déclaration à ce sujet dans le présent cahier des charges et conditions de vente, sans aucune garantie ni recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur.

ARTICLE 4 – PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES

Les droits de préemption, de substitution et assimilés conformément à la loi 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 charges et 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. En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit aux vendeurs 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 le poursuivant, l'avocat rédacteur ou les vendeurs.

Chapitre II – Enchères

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

ARTICLE 8 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'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 séquestre désigné, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 euros. La caution ou le chèque lui est restituée, faute d'être déclaré acquéreur. En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque est restituée en l'absence de contestation de la surenchère. Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est 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 9 – SURENCHERE

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le tribunal judiciaire compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée. La surenchère est égale au dixième au moins du prix principal de vente. Elle ne peut être rétractée. La publicité peut être effectuée par l'avocat du créancier poursuivant. En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. A défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder. L'acquéreur sur surenchère doit régler les frais de la première vente en sus des frais de son adjudication sur surenchère. L'avocat du surenchérisseur devra respecter les dispositions générales en matière d'enchères. Si au jour de la vente sur surenchère, aucune enchère n'est portée, le surenchérisseur est déclaré acquéreur pour le montant de sa surenchère.

ARTICLE 10 – 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, d'un créancier inscrit ou des parties, aux conditions de la première vente. Si le prix de la nouvelle vente 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 vendeurs. 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 ou des droits assimilés conformément à la loi. L'acquéreur ne pourra, avant le versement du prix et le paiement des frais, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien. Avant le paiement intégral du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition ni aucune coupe extraordinaire de bois, ni commettre aucune détérioration dans les biens, à peine d'être contraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réitération des enchères.

ARTICLE 12 – DESIGNATION DU SEQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des avocats du barreau de l'avocat postulant.

ARTICLE 13 – VERSEMENT DU PRIX DE VENTE

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. La somme séquestrée entre les mains du séquestre désigné produira intérêts au taux de 105% de celui servi par la Caisse des dépôts et consignations au profit des parties, à compter de l'encaissement du prix jusqu'au paiement des sommes distribuées. 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 consignée et les intérêts produits. 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.

ARTICLE 14 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOLUMENTS

Conformément à l'article 1593 du Code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances de l'avocat poursuivant la vente, en sus du prix de vente et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable. Il fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de la vente avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du tribunal 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 15 – 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 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 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, 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 16 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS

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

Chapitre IV – Dispositions postérieures à la vente

ARTICLE 17 – OBTENTION DU TITRE DE VENTE

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et de le faire signifier, dans le mois de sa délivrance et à ses frais, aux parties venderesses, et aux autres parties éventuellement constituées, au cabinet de leur avocat, à domicile élu ou, à défaut, à domicile réel. Faute par lui de satisfaire à cette condition, les vendeurs pourront se faire délivrer par le greffe du tribunal le titre de vente, aux frais de l'acquéreur, trois jours après une sommation d'avoir à justifier de l'exécution des clauses et conditions du cahier des conditions de vente.

ARTICLE 18 – PUBLICATION

Dans le mois de la délivrance du titre de vente, l'avocat de l'acquéreur sera tenu, en se conformant aux prescriptions de la loi, de publier le titre de vente au service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, aux frais de l'acquéreur et à peine de réitération des enchères. A défaut de l'accomplissement des formalités prévues au paragraphe précédent dans le délai imparti, les avocats des vendeurs ou des créanciers pourront, sauf à se régler entre eux, 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 la loi ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur, par acte du Palais ; lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification, à peine de réitération des enchères, celle-ci ne pouvant être arrêtée que par leur remboursement.

ARTICLE 19 – ENTREE EN JOUISSANCE

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente n'entrera néanmoins 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, qu'à l'expiration du délai de surenchère et, en cas de surenchère, que le jour de la vente définitive ; b) Si l'immeuble est loué en totalité, par la perception des loyers ou fermages, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra cette vente, et, en cas de surenchère, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra la vente définitive ; c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a) ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b) du présent article. 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. La présente clause s'applique à la surenchère faite par un créancier inscrit, dans les termes des articles 2480 du Code civil et 1281-14 du Code de procédure civile, sauf à lui, à se régler avec l'acquéreur dépossédé en ce qui touche les fruits par lui perçus.

ARTICLE 20 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

L'acquéreur supportera les contributions et charges de toute nature, dont les biens seront grevés, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente. 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. 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 21 – TITRES DE PROPRIETE

Le titre de vente consiste dans l'expédition du présent cahier des charges et conditions de la vente revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement constatant la vente. Pour les titres antérieurs, l'acquéreur est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

ARTICLE 22 – PURGE DES INSCRIPTIONS

La vente sur licitation n'emporte pas purge de plein droit des inscriptions hypothécaires grevant l'immeuble. S'il y a lieu de purger les inscriptions hypothécaires parce que le prix de vente est insuffisant pour les régler toutes, le coût de la procédure de purge sera à la charge de l'acquéreur. Sauf surenchère d'un créancier inscrit, les frais de radiation des inscriptions ainsi purgées sont avancés par l'acquéreur mais lui seront remboursés, dans le cadre de la distribution du prix, par priorité et au bénéfice du privilège accordé aux frais de justice par l'article 2375-1 du code civil.

ARTICLE 23 – ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Le juge délégué par le tribunal pour recevoir les enchères devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à la rédaction du présent cahier des charges et au déroulement des enchères. Le tribunal judiciaire devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à l'exécution de la vente et à ses suites, quels que soient la nature desdites contestations et le lieu du domicile des parties intéressées.

ARTICLE 24 – IMMEUBLE EN COPROPRIETE

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi n° 65- 557 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 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 25 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devrait notifier au représentant légal de l'Association syndicale libre ou de l'Association syndicale autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 ; cette notification doit être faite dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

ARTICLE 26 – CLAUSE D'ATTRIBUTION

Quand la décision qui a ordonné la vente aux enchères aura expressément autorisé l'insertion de la présente clause dans le cahier des charges et conditions de la vente, le colicitant adjudicataire qui voudra en bénéficier en fera mention dans sa déclaration d'adjudication. En ce cas, cette déclaration vaudra engagement de sa part de se voir attribuer l'immeuble, et de la part des autres colicitants de le lui attribuer, dans le partage définitif pour la somme indiquée au jugement d'adjudication et d'en faire remonter les effets au jour fixé pour l'entrée en jouissance. En ce cas, le colicitant adjudicataire sera redevable du prix de l'immeuble dans le cadre du partage définitif, sous déduction de sa part dans la succession et sous réserve des droits des créanciers.

ARTICLE 27 – CLAUSE DE SUBSTITUTION

En cas de vente de droits indivis, comme en cas de licitation de biens indivis avec l'accord de tous les indivisaires ou à défaut de contestation de la présente clause, chaque indivisaire peut se substituer à l'acquéreur dans un délai d'un mois à compter de l'adjudication par déclaration au greffe du tribunal ayant constaté la vente.

**Ainsi fait et dressé par Maître Michel DESILETS SCP
AXIOJURIS Avocat poursuivant**

A VILLEFRANCHE SUR SAONE

Le

ANNEXES PROCEDURALES

1. Jugement du 10 mai 2022
2. Procès-verbal descriptif du 28 octobre 2022
3. Dossier de diagnostics techniques

ANNEXES DOCUMENTAIRES

1. *Matrice cadastrale*
2. *Renseignements d'urbanisme du 7 décembre 2022*
3. *Renseignements hypothécaires du 2 août 2022*
4. *Acte de vente du 16 juin 2003*
5. *Lettre à la mairie de LE BREUIL*