

# **VENTE SUR LIQUIDATION JUDICIAIRE**

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

**REPUBLIQUE FRANCAISE  
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

**Le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de LYON,  
Département du Rhône, 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>
---



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

**La SCP BTSG 2 représentée par Maître Clément THIERRY 129 rue Chaponnay 69003 LYON** Mandataire Judiciaire nommé en qualité de Mandataire liquidateur de la \_\_\_\_\_ nommé à cette fonction par jugement du Tribunal Judiciaire de LYON en date du 25 janvier 2022.

Ayant pour Avocat, **Maître Florence CHARVOLIN**, Avocat associé de la SELARL ADK, du Barreau de LYON situé à LYON 69432 CEDEX 03 Immeuble le Britannia 20 Boulevard Eugène Deruelle, Toque n°1086 lequel se constitue sur la présente poursuite de vente.

**Suivant ordonnance rendue par Madame le Juge Commissaire du TRIBUNAL JUDICIAIRE de LYON en date du 23 février 2023.**

**DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS A VENDRE**

**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 un 2 lots, des biens et droits immobiliers qui sont désignés comme suit dans l'ordonnance :**

**Lot 1 de la vente au 7 rue du 11 novembre 1918 bâtiment B :**

**Le lot 179 :** un appartement de type F2 appelé F2D situé au 8<sup>ème</sup> étage escalier 1 comprenant : une entrée, un séjour, une chambre, une cuisine, une salle de bains et WC et la jouissance d'un parking portant le n° 148.

Et les 28/9449èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Le lot 180 :** une cave située au sous-sol portant le n°99 au plan des caves.

Et les 2/9449èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Il s'agit de :

**PORTE PALIERE :** Elle est recouverte de vernis : - comportant quelques traces et éraflures face extérieure, - en état d'usage, sur sa face intérieure.

**HALL D'ENTREE :** Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage. Les plinthes en bois sont revêtues de peinture en état d'usage. Les murs sont recouverts de tapisserie en état d'usage. Présence du tableau porte-fusibles, du disjoncteur, du combiné interphone. Le plafond est revêtu de peinture comportant deux trous de cheville. L'ampoule au plafond fonctionne correctement. Le hall d'entrée est équipé d'un placard à deux portes

coulissantes qui sont déposées sur le sol. Ce placard est équipé d'un ensemble de rayons.

**SEJOUR :** La porte à un battant avec oculus est revêtue de peinture en état d'usage. Le deuxième battant est déposé derrière la porte en place. Le sol est recouvert d'un parquet en état d'usage. Les plinthes sont revêtues de peinture en état d'usage. Les murs sont recouverts de tapisserie écorchée sur le mur latéral gauche dos à la porte, comportant des trous de cheville rebouchés à droite de l'ouverture ainsi que sur le mur latéral droit. Le plafond est revêtu de peinture en état d'usage. Une ampoule au plafond. La pièce est éclairée par deux fenêtres à deux battants en PVC, équipées de volets en plastique extérieurs. Un radiateur fixé sous les fenêtres.

**CHAMBRE :** La porte à un battant est revêtue de peinture en état d'usage, sur ses deux faces. Des miroirs sont visibles sur la face extérieure de la -porte. Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage. Les plinthes en bois sont revêtues de peinture en état d'usage. Les murs sont revêtus de tapisserie tachée sur le mur latéral gauche. Madame me déclare que ces taches correspondent à l'emplacement du vélo retenu par l'ancien locataire. Le plafond est également taché au-dessus de cet emplacement. Le plafond est revêtu de peinture en état d'usage. La pièce est éclairée par une fenêtre à deux battants et une fenêtre à un battant, dont l'encadrement en PVC est en état d'usage. Elles sont équipées de volets extérieurs en PVC. La pièce est équipée d'un placard comportant des rayons et une tringle pour penderie. Ce placard est dépourvu de porte. Un radiateur est fixé sous la fenêtre.

**SALLE DE BAINS AVEC WC :** La porte à un battant est recouverte de peinture en état d'usage sur ses deux faces. Présence d'un portemanteau à trois patères. Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage. Les murs sont revêtus de toile de verre recouverte de peinture en état d'usage, comportant des trous de cheville. Le plafond est recouvert de toile de verre revêtue de peinture en état d'usage. L'applique à trois spots fonctionne correctement. L'aération VMC est encrassée. La pièce est équipée : - d'un wc siège anglais avec double abattant, - d'un lavabo sur sa colonne avec robinet mitigeur eau chaude/eau froide, dépourvu de bonde de fermeture, - d'une baignoire avec flexible, douchette, robinet mitigeur. Les joints de la baignoire sont noircis. La faïence murale sur trois faces est en état d'usage. Elle comporte cinq trous dans les joints et un trou dans un carreau. Elle est surmontée de peinture en état.

**CUISINE :** La porte à un battant avec oculus en son centre est revêtue de peinture tachée sur ses deux faces. Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage. Les plinthes carrelées sont en état d'usage. Les murs sont recouverts de toile de verre revêtue de peinture différente à sa périphérie. La faïence murale sur deux faces est en état d'usage. Le plafond est revêtu de peinture en état d'usage. La pièce est éclairée par une fenêtre à deux battants en PVC et un battant fixe. La tapisserie est noircie

au-dessus de l'aération. Présence d'un radiateur sous la fenêtre. La pièce est équipée : - d'un évier à un bac avec égouttoir, robinet mitigeur eau chaude/eau froide, - d'un placard à deux portes, détérioré sur son arête en partie basse et dont la poignée gauche est manquante. La fenêtre est équipée de volets en PVC.

PLACE DE PARKING N° 148 : Madame \_\_\_\_\_ me déclare que le bail fait état d'une place de parking numéro 7 et non 148. Je constate que la place de parking 148 est occupée par un véhicule qui n'est pas celui de Madame \_\_\_\_\_ selon ses déclarations.

CAVE N°99 : Madame \_\_\_\_\_ me déclare ne pas disposer de la clé de cette cave, qui ne lui a jamais été remise par la régie BONNEFOY, chargée de la gestion locative de ces biens.

CHAUFFAGE : Il s'agit d'un chauffage collectif au gaz diffusé par des radiateurs, qui assure également l'alimentation.

**Il a été procédé à un procès-verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente en date du 21 Avril 2023 par Maître Sylvie GRANGE, Commissaire de Justice Associée de la SELARL HOR 12 rue de la Camille 69600 OULLINS.**

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.

**Lot n°2 de la vente au 13 rue du 11 novembre 1918 bâtiment B :**

Il s'agit :

PORTE PALIERE : La porte est recouverte d'un vernis en état sur ses deux faces. HALL D'ENTREE : Le sol est recouvert d'un carrelage en état. Les plinthes en bois sont revêtues de peinture en état. Les murs sont recouverts de toile de verre revêtue de peinture en état. Le plafond est revêtu de peinture comportant une trace noire. Le hall d'entrée est équipé d'un placard à une porte accordéon équipé de rayonnages. Présence du tableau porte-fusibles et du combiné interphone.

CUISINE : La porte à un battant est dépourvue d'oculus. Elle est revêtue de peinture en état d'usage. Le sol est recouvert d'un carrelage dont un carreau est ébréché et un carreau est fissuré. Des craquements sont perceptibles lorsque je me déplace dans cette pièce. Les plinthes carrelées sont en état. Les murs sont revêtus de faïence murale sur trois faces, surmontée de toile de verre revêtue de peinture en état d'usage. Le plafond est recouvert de toile de verre revêtue de peinture qui est écaillée. La pièce est éclairée par une fenêtre à double battant en PVC et une fenêtre à un battant en PVC en état, équipés de volets extérieurs en PVC. La pièce est équipée d'un évier à double bac avec égouttoir, sur un placard à trois portes.

COULOIR : La porte à un battant avec oculus en son centre est revêtue de peinture en état d'usage sur ses deux faces. Le sol est recouvert de carrelage en état. Les plinthes en bois sont revêtues de peinture en état. Les murs sont recouverts de toile de verre revêtue de peinture en état. Le plafond est revêtu de peinture en état.

CABINET DE TOILETTES : La porte à un battant est recouverte de peinture en état sur ses deux faces. Le sol est recouvert d'un carrelage en état. Les plinthes carrelées sont en état. Les murs sont revêtus de faïence murale en état, surmontée de toile de verre revêtue de peinture. Le plafond est revêtu de peinture en état. La pièce est équipée d'un wc siège anglais avec douchette.

CHAMBRE : La porte à un battant est revêtue de peinture en état sur ses deux faces. Le sol est recouvert d'un carrelage en état. Les plinthes en bois sont revêtues de peinture en état. Les murs sont recouverts de peinture écaillée sur le mur à droite de la porte, de couleur violette sur le mur latéral gauche. La pièce est éclairée par deux portes-fenêtres à un battant entre lesquelles se trouve une baie fixe, équipées de volets en PVC extérieurs. Elle est équipée de deux placards à deux portes, surmontés de deux petits placards à deux portes, équipés de rayonnages et de tringles pour penderie. Un radiateur est fixé sur le mur latéral droit.

SALLE DE BAINS : La porte à un battant est recouverte de peinture en état d'usage. Le sol est recouvert d'un carrelage en état. Les murs sont recouverts sur quatre faces de faïence surmontée de toile de verre revêtue de peinture en état. Le plafond est revêtu de toile de verre recouverte de peinture en état. La pièce est équipée : - d'un lavabo sur sa colonne en porcelaine blanche avec robinet mitigeur eau chaude/eau froide, - d'une baignoire dont la jupe est carrelée avec flexible, douchette, robinet mitigeur eau chaude/eau froide. Un radiateur est fixé sur le mur latéral droit, dos à la porte.

CHAMBRE : La porte à un battant est recouverte de peinture en état sur ses deux faces. Le sol est recouvert de carrelage en état. Les plinthes en bois sont revêtues de peinture en état. Les murs sont revêtus de peinture en état d'usage comportant des écailles sur le mur à droite de la porte et des reprises sur le mur latéral gauche. Le plafond est revêtu de peinture en état d'usage, comportant des fissures et les traces d'une ancienne goulotte. Un radiateur est fixé sur le mur latéral gauche, dos à la porte. La pièce est éclairée par une porte-fenêtre à deux battants dont l'encadrement en PVC est en état et deux baies fixes. La porte-fenêtre donne accès à un loggia, dont : - le sol est recouvert de carrelage en état d'usage et n'est pas plan, - les murs sont revêtus de l'enduit de façade, - le plafond est revêtu de peinture en état. La loggia est fermée par un volet en PVC.

SALON – SALLE A MANGER : La porte à double battant avec oculus en son centre est revêtue de peinture en état d'usage sur ses deux faces. Le sol est recouvert d'un parquet en état d'usage. Les plinthes en bois sont revêtues de peinture en état d'usage. Les murs sont revêtus de peinture en état. Le plafond est revêtu de peinture comportant des écailles en plusieurs endroits. Un radiateur est fixé sous la fenêtre. La pièce est éclairée par : - deux fenêtres à deux battants, dont l'encadrement en PVC est en état, - une porte-fenêtre à un battant qui donne sur le balcon sus-décrit Ces baies sont équipées de volets en PVC.

CAVE N° 5 : Accessible par une porte métallique revêtue de peinture en état, dotée d'un verrou. La cave est équipée d'une ampoule. Le sol est brut. Les murs et le plafond sont bruts.

**RENSEIGNEMENTS SUR LA DATE D'ACHEVEMENT**  
**des immeubles récemment construits (C.G.I. Ann. II, art.**  
**258)**

## ORIGINE DE PROPRIETE

La \_\_\_\_\_ est propriétaire des biens désignés pour les avoir acquis en pleine propriété de Monsieur \_\_\_\_\_ et Madame \_\_\_\_\_ demeurant 39 rue Guilloux 69230 ST GENIS LAVAL suivant acte de Maître Pierre TARLET, Notaire en date du 28 mai 2003 dont une copie authentique a été publiée au 2<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de LYON le 5 juin 2003 volume 2003P2498.

## REGLEMENT DE COPROPRIETE – ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'ensemble immobilier a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître MUSNIER Notaire à LYON, le 27 avril 1966 dont une copie authentique a été publiée au 4<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de LYON le 26 septembre 1966 volume 4761 n°7696.

Ledit état descriptif de division et règlement de copropriété a été modifié :

- Aux termes d'un acte reçu par Maître MUSNIER, Notaire à LYON le 3 juin 1969 dont une copie authentique a été publiée au 2<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de LYON le 11 juillet 1969 volume 6070 n°7268.
- Aux termes d'un acte reçu par Maître MUSNIER, Notaire à LYON le 20 octobre 1972 dont une copie authentique a été publiée au 2<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de LYON le 1<sup>er</sup> décembre 1972 volume 447 n°12
- Aux termes d'un acte reçu par Maître MOLLIER, Notaire à la MULATIERE, le 24 avril 1998 et le 4 juin 1998 dont une copie authentique a été publiée au 2<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de LYON le 2 juillet 1998 volume 98P n°3038 et n°3039.

## OCCUPATION

### **Lot 1 :**

Les biens sont occupés par Madame \_\_\_\_\_ en vertu d'un contrat de bail en date à OULLINS du 18 janvier 2016, consenti pour une durée de trois années, moyennant un loyer actuel de 565 € dont 100 € de charges.

### **Lot 2 :**

Monsieur et Madame \_\_\_\_\_ occupent lesdits biens en vertu d'un contrat de bail en date à OULLINS du 27 mai 2014, consenti pour une durée de trois années et 29 jours à effet du 2 juin 2014 moyennant un loyer actuel de 525 € outre 120 € de charges.

<b>CLAUSES SPECIALES</b>
--------------------------

### **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) 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.

**Lot 1 : La régie NEXITY LYON VAISE II, 32 Rue Joannes Carret 69009 LYON, assume les fonctions de syndic de copropriété.**

**Lot 2 : la Régie SLCI 50 Cours Franklin Roosevelt 69006 LYON assume les fonctions de syndic de copropriété.**

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

#### **DROIT DE PREEMPTION :**

Plan Local d'Urbanisme H approuvé le 13 mai 2019. (mis à jour le 06/12/2021)

Le bien est situé en zone URm1c

DPU SIMPLE.

## **NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN :**

Est concerné par un périmètre de production des risques d'inondation par ruissellement : tertiaire

Est concerné par un périmètre de prévention des risques technologiques : périmètre de prévention ZP

Est situé dans un périmètre d'intérêt patrimonial.

Est situé dans une zone de sismicité : modérée (3)

Est situé dans une zone à potentiel Radon : faible (zone 1)

Est situé dans une zone de retrait-gonflement des sols argileux : aléa faible.

## **NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE**

Est situé dans un périmètre de plan de prévention des risques naturels prévisibles et/ou miniers – est concerné par un plan d'exposition aux risques naturels prévisibles et/ou minier et documents valant PPRN : zone verte.

Est situé dans un périmètre de plan de prévention des risques technologiques – est concerné par un plan de prévention des risques technologiques : zones B3PB et B8PB prescriptions de renforcement du bâti.

## **SERVITUDES D'URBANISME PARTICULIERES**

Est situé dans une zone de mixité sociale

Est un élément remarquable du patrimoine bâti et/ou naturel espace végétalisé à valoriser.

## **OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES**

### **C/ SUPERFICIE**

#### **Lot 1 :**

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 le certificat de mesurage établi le 5 mai 2023 par JURITEC la superficie est de : **43.70m<sup>2</sup>**

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

## **Lot 2 :**

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 le certificat de mesurage établi le 5 mai 2023 par JURITEC la superficie est de : **58.70m<sup>2</sup>**

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

Balcon : 3.2 m<sup>2</sup> - cave : 4.60m<sup>2</sup>

## **D/ DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE UNIQUE**

Le dossier des diagnostics techniques et l'état des risques réglementés feront l'objet d'un Dire annexé au présent CCV ultérieurement.

## **E/ AUTRES CLAUSES**

Toutes les indications qui précèdent ont été réunies par l'Avocat poursuivant et Mandataire Liquidateur de la société 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°/ 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.*

## **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 :**

**Jeudi 5 Octobre 2023 à 13 heures 30 -Salle A**

**NOUVEAU PALAIS DE JUSTICE  
67 rue Servient 69003 LYON.**

**Sur la mise à prix suivante :**

**Lot 1 : 30 000.00 € (trente mille euros)**

**Lot 2 : 35 000.00 € (trente-cinq mille euros)**

La mise à prix a été fixée par l'ordonnance du juge commissaire du 23 février 2023 après audition des parties et du contrôleur, 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 Ier – Dispositions générales**

**ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE**

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

**ARTICLE 2 – ETAT DE L'IMMEUBLE**

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité

contre le poursuivant ou le débiteur pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre. En vertu des dispositions de l'article 1649 du Code civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés. L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit.

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

L'acquéreur fera son affaire personnelle, pour le temps qui restera à courir, des baux régulièrement conclus. L'acquéreur pourra faire annuler les conventions qui auraient été conclues en fraude des règles du droit des entreprises en difficulté. Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient payés d'avance ou de tous dépôts de garantie versés au débiteur et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de celui-ci.

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

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 5 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS**

L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements relatifs à l'immeuble qui auraient pu être souscrits ou qui auraient dû l'être, sans aucun recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur du cahier des conditions de vente. La responsabilité du poursuivant ne peut en aucun cas être engagée en cas d'absence d'assurance. L'acquéreur sera tenu de faire assurer l'immeuble dès la vente contre tous les risques, et notamment l'incendie, à une compagnie notoirement

solvable et ce pour une somme égale au moins au prix de la vente forcée. En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité sera remise au liquidateur à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts. En cas de sinistre non garanti du fait de l'acquéreur, celui-ci n'en sera pas moins tenu de payer son prix outre les accessoires, frais et dépens de la vente.

## **ARTICLE 6 – SERVITUDES**

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

### **Chapitre II – 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 de 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 restitué, 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 remise au liquidateur pour être distribuée avec le prix de l'immeuble.

## **ARTICLE 9 – SURENCHERE**

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le tribunal 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 ou du liquidateur s'il n'est pas poursuivant, aux conditions de la première vente forcée.

Si le prix de la nouvelle vente forcée est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article 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 à compter du jour où la vente est devenue définitive. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de cinq mois à compter de la date de la première vente définitive, 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 au liquidateur. L'acquéreur à l'issue de la nouvelle vente doit les frais afférents à celle-ci.

## Chapitre III – Vente

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

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption, 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 – VERSEMENT DU PRIX DE LA VENTE FORCEE**

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

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

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de trois mois fixé par l'article R. 643-3 du Code de commerce, supportera le coût de l'inscription du privilège du liquidateur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

### **ARTICLE 13 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES 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, 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 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 juge de l'exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de poursuite, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

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

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

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

Si l'immeuble présentement vendu est soumis au régime de la TVA, le prix de vente est hors taxes. Dans ce cas, l'acquéreur devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur (partie saisie) et à sa décharge, en sus du prix de vente, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente forcée, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l'acquéreur à se prévaloir d'autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire. Les droits qui pourront être dus ou perçus à l'occasion de locations ne seront à la charge de l'acquéreur que pour le temps postérieur à son entrée en jouissance, sauf son recours, s'il y a lieu, contre son locataire. L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre quiconque du montant et des justificatifs des droits à déduction que le vendeur pourrait opposer à l'administration fiscale.

#### **ARTICLE 15 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES COACQUEREURS**

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

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

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

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans les deux mois de sa date ou, en cas d'appel, dans les deux mois de l'arrêt confirmatif, de publier au service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, et de notifier au poursuivant l'accomplissement de cette formalité, le tout à ses frais. Lors de cette publication, l'avocat de l'acquéreur sollicitera la délivrance d'états sur formalité.

Ces états sont obligatoirement communiqués au liquidateur.

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

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

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

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

a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère ; b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 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, le tout, sans préjudice pour le liquidateur judiciaire et pour l'adjudicataire qui en tient les droits ès-qualités de solliciter la nullité du bail sur le fondement de l'article L. 632-1, 2°, 3° ou 4° du Code de commerce ci-dessous rappelés :

*« 2° Tout contrat commutatif dans lequel les obligations du débiteur excèdent notablement celles de l'autre partie ;  
3° Tout paiement, quel qu'en ait été le mode, pour dettes non échues au jour du paiement ;  
4° Tout paiement pour dettes échues, fait autrement qu'en espèces, effets de commerce, virements, bordereaux de cession visés par la loi n° 81-1 du 2 janvier 1981 facilitant le crédit aux entreprises ou tout autre mode de paiement communément admis dans les relations d'affaires ».*

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

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

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

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

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété dues, à compter de la date du prononcé du jugement d'adjudication. En ce qui concerne la taxe foncière, il la remboursera au prorata temporis à première demande du liquidateur et sur présentation du rôle acquitté.

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

Le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication. Le poursuivant n'ayant en sa possession aucun titre antérieur, l'acquéreur n'en pourra exiger aucun, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

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

La consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège dans les conditions prévues par le Code de commerce en matière de liquidation judiciaire. L'acquéreur peut alors demander au juge de l'exécution la radiation des inscriptions grevant l'immeuble. En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble dont il pourra demander la collocation au liquidateur, au titre des dispositions de l'article 2375, 1° du Code civil. A défaut, le liquidateur judiciaire doit solliciter la radiation conformément à l'article R. 643-8 du Code de commerce.

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

Le poursuivant élit domicile au cabinet de l'avocat constitué. L'acquéreur élit domicile au cabinet de son avocat par le seul fait de la vente. Les domiciles élus

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

## **Chapitre V – Clauses spécifiques**

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

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 juillet 1994). Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant. L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, est tenu de notifier au syndic dès que la vente sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

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

L'avocat du poursuivant devra notifier au représentant légal de l'Association syndicale libre ou de l'Association syndicale autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004. Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

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

**A LYON**

**Le 9 juin 2023**

## **ANNEXES PROCEDURALES**

1. Ordonnance du Juge Commissaire du 23 février 2023
2. DRSU sur publication de l'ordonnance
3. 2 PVD

## **ANNEXES DOCUMENTAIRES**

Pièce n°1 : extrait KBIS  
Pièce n°2 : Renseignements hypothécaires  
Pièces n°3 : matrice cadastrale  
Pièce n°4 : Acte d'acquisition  
Pièce n°5 : Certificat d'urbanisme REYNARD