

VENTE

SUR SAISIE-IMMOBILIERE

**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**

le jugement d'adjudication suivant :

CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE Clauses et Conditions

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

Sur la Commune de LYON (69009)
16 et 24 rue des Tuileries

Dans un ensemble immobilier en copropriété dénommé
« **neuf de cœur** », cadastré section BO 21, les parts et
portions suivantes :

**un appartement de type 1 au rez-de-chaussée d'une
superficie privative de 43,73m²**

et un garage fermé de 14,50 m²

Saisis à l'encontre de :

Le service FRANCE DOMAINE en la personne du Directeur Régional des Finances Publiques Rhône-Alpes - Administrateur Général - Service des Missions Domaniales - 3 rue de la Charité - 69268 LYON CEDEX 02, en sa qualité de curateur de la succession vacante de _____ né le _____ à _____ et décédé le _____ à _____, fonction à laquelle il a été désigné par ordonnance sur requête rendue par le Président du Tribunal Judiciaire de Bourg-en-Bresse le 21 octobre 2021.

Aux requêtes, poursuites et diligences de :

Maître Christophe ROUMEZI, Mandataire Judiciaire, domicilié 91 rue de La Libération – 38300 BOURGOIN JALLIEU, es-qualité de liquidateur judiciaire de la société _____, fonction à laquelle il a été désigné par Ordonnance du Tribunal de Commerce de Bourg-en-Bresse du 27 février 2017 en remplacement de Me Jean-Yves BERMOND, ayant lui-même été désigné à cette fonction par jugement du Tribunal de Commerce de Bourg-en-Bresse du 22 octobre 2014.

Ayant pour Avocat Maître Florence CHARVOLIN, Avocat Associé du cabinet ADK, Avocats Associés au Barreau de Lyon, y demeurant Immeuble le Britannia – 20 Boulevard Eugène Deruelle – Bâtiment A 69432 LYON Cedex 03, laquelle se constitue sur la présente poursuite de vente.

Suivant Commandement du ministère de la SELARL Franck CHASTAGNERET – Julien ROGUET – Fanny CHASTAGNERET - Guillemette MAGAUD, Huissiers de Justice Associés à Lyon (69006) – 45 rue Vendôme, en date du 06 avril 2023.

(Commandement de payer ci-annexé - cf. p. 24)

En vertu et pour l'exécution du titre exécutoire que constitue au regard des articles L 311-2 et L 311-4 du Code des Procédures Civiles d'Exécution :

Un jugement du Tribunal Correctionnel de Bourg-en-Bresse en date du 28 mai 2014, qui, statuant sur l'action civile, a condamné Monsieur _____ à payer la _____ alors en redressement judiciaire et représentée par la SELARL AJ PARTENAIRES, administrateurs judiciaires, et par Me BERMOND, mandataire judiciaire, les sommes de 3 500 € en réparation d'un préjudice moral et de 294 624,06 € en réparation d'un préjudice matériel.

Ce Jugement n'a fait l'objet d'aucun appel et est devenu définitif. Il a été signifié le 30 janvier 2023 à FRANCE DOMAINE.

Pour avoir paiement de la somme de :

Principal 1	suivant jugement du 28/05/2014	:.....3 500 €
-	Intérêts sur 3 500 €	
-	Intérêts sur 3 500 du 28/05/2014 au 09/08/2014 au taux légal de 0,04 %	0,28 €
-	Intérêts sur 3 500 du 10/08/2014 au 31/12/2014 au taux légal majoré de 5,04 %	69,59 €
-	Intérêts sur 3 500 du 01/01/2015 au 30/06/2015 au taux légal majoré de 5,93%	102,92 €
-	Intérêts sur 3 500 du 01/07/2015 au 31/12/2015 au taux légal majoré de 5,99%	105,69 €
-	Intérêts sur 3 500 du 01/01/2016 au 30/06/2016 au taux légal majoré de 6,01%	104,60 €
-	Intérêts sur 3 500 du 01/07/2016 au 31/12/2016 au taux légal majoré de 5,93%	104,34 €
-	Intérêts sur 3 500 du 01/01/2017 au 30/06/2017 au taux légal majoré de 5,90%	102,40 €
-	Intérêts sur 3 500 du 01/07/2017 au 31/12/2017 au taux légal majoré de 5,90%	104,10 €
-	Intérêts sur 3 500 du 01/01/2018 au 30/06/2018 au taux légal majoré de 5,89%	102,23 €
-	Intérêts sur 3 500 du 01/07/2018 au 31/12/2018 au taux légal majoré de 5,88%	103,74 €
-	Intérêts sur 3 500 du 01/01/2019 au 30/06/2019 au taux légal majoré de 5,86%	101,71 €
-	Intérêts sur 3 500 du 01/07/2019 au 31/12/2019 au taux légal majoré de 5,87%	103,57 €
-	Intérêts sur 3 500 du 01/01/2020 au 31/12/2020 au taux légal majoré de 5,87%	205,45 €
-	Intérêts sur 3 500 du 01/01/2021 au 31/12/2021 au taux légal majoré de 5,87%	205,45 €
-	Intérêts sur 3 500 du 01/01/2022 au 31/12/2022 au taux légal majoré de 5,87%	205,45 €
-	Intérêts sur 3 500 du 01/01/2023 au 05/01/2023 au taux légal majoré de 5,87%	2,81 €
		= 1 724,33 €

TOTAL PRINCIPAL 1 au 05/01/2023 OUTRE MEMOIRE
= 5 224,33 €

Principal	2	suitant	jugement	du
28/05/2014.....		294 624,06 €		

- Intérêts sur 294 624,06 €

- Intérêts sur 294 624,06 du 28/05/2014 au 09/08/2014
au taux légal de 0,04 %.....23,89 €
- Intérêts sur 294 624,06 du 10/08/2014 au 31/12/2014
au taux légal majoré de 5,04 %.....5 858,26 €
- Intérêts sur 294 624,06 du 01/01/2015 au 30/06/2015
au taux légal majoré de 5,93%.....8 663,80 €
- Intérêts sur 294 624,06 du 01/07/2015 au 31/12/2015
au taux légal majoré de 5,99%.....8 896,52 €
- Intérêts sur 294 624,06 du 01/01/2016 au 30/06/2016
au taux légal majoré de 6,01%8 805,07 €
- Intérêts sur 294 624,06 du 01/07/2016 au 31/12/2016
au taux légal majoré de 5,93%.....8 783,34 €
- Intérêts sur 294 624,06 du 01/01/2017 au 30/06/2017
au taux légal majoré de 5,90%8 619,97 €
- Intérêts sur 294 624,06 du 01/07/2017 au 31/12/2017
au taux légal majoré de 5,90%.....8 762,85 €
- Intérêts sur 294 624,06 du 01/01/2018 au 30/06/2018
au taux légal majoré de 5,89%.....8 605,36 €
- Intérêts sur 294 624,06 du 01/07/2018 au 23/11/2018
au taux légal majoré de 5,88%.....6 929,56 €

= 73 948,62 €

SOUS TOTAL 1 368 572,68 €

A déduire : règlement du 23/11/2018..... - 12 500 €

SOUS TOTAL 2 356 072,68 €

Intérêts sur la somme de 356 072,68 € :

- Intérêts sur 356 072,68 du 24/11/2018 au 31/12/2018
au taux légal majoré de 5,88%.....2 179,75 €
- Intérêts sur 356 072,68 du 01/01/2019 au 11/04/2019
au taux légal majoré de 5,86%.....5 773,84 €

= 7 953,59 €

SOUS TOTAL 3 364 026,27 €

A déduire : règlement du 11/04/2019..... - 113 231,51 €

SOUS TOTAL 4..... 250 794,76 €

Intérêts sur la somme de 250 794,76 € :

- Intérêts sur 250 794,76 du 12/04/2019 au 30/06/2019
au taux légal majoré de 5,86%3 221,17 €
- Intérêts sur 250 794,76 du 01/07/2019 au 31/12/2019
au taux légal majoré de 5,87%.....7 421,33 €

- Intérêts sur 250 794,76 du 01/01/2020 au 30/06/2020
au taux légal majoré de 5,87%.....7 320,60 €
- Intérêts sur 250 794,76 du 01/07/2020 au 31/12/2020
au taux légal majoré de 5,87%.....7 401,05 €
- Intérêts sur 250 794,76 du 01/01/2021 au 30/06/2021
au taux légal majoré de 5,87%.....7 300,33 €
- Intérêts sur 250 794,76 du 01/07/2021 au 31/12/2021
au taux légal majoré de 5,87%.....7 421,33 €
- Intérêts sur 250 794,76 du 01/01/2022 au 30/06/2022
au taux légal majoré de 5,87%7 300,33 €
- Intérêts sur 250 794,76 du 01/07/2022 au 31/12/2022
au taux légal majoré de 5,87%.....7 421,33 €
- Intérêts sur 250 794,76 du 01/01/2023 au 05/01/2023
au taux légal majoré de 5,87%.....201,67 €

= 55 009,14 €

SOUS TOTAL 5..... 305 803,90 €

TOTAL PRINCIPAL 2 au 05/01/2023 OUTRE MEMOIRE = 305 803,90 €

Article 475-1 CPP :600,00 €
--

TOTAL 1 + 2 + article 475-1 CPP au 05/01/2023 OUTRE MEMOIRE.....311 628,23 €

Outre 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 du cabinet ADK, Avocats au Barreau de LYON, y demeurant Immeuble Le Britannia – Bâtiment A - 20 boulevard Eugène Deruelle – 69432 LYON CEDEX 03, pour Me Christophe ROUMEZI es-qualité de liquidateur judiciaire de la société 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 des immeubles se poursuivra et qu'à cet effet, le débiteur sera assigné à comparaître à une audience du Juge de l'Exécution immobilière 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.
- 6°) L'indication que le Commandement vaut saisie des immeubles et que les biens sont indisponibles 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 Service de la Publicité Foncière de Grenoble 3 ;
- 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 des immeubles saisis pour procéder à leur 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 les biens font 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 immobilière territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie et des contestations et demandes incidentes y afférentes est celui du Tribunal Judiciaire de 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° 2020-1717 du 28 décembre 2020 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. 712-1 du Code de la Consommation.

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 1 le 15 mai 2023, Volume 2023 S 00048.

Le Service de la Publicité Foncière de LYON 1 a délivré le 16 mai 2023 l'état hypothécaire ci-annexé certifié à la date de publication du Commandement de payer valant saisie.

(Etat hypothécaire ci-annexé - cf. p.24)

De même et par exploit en date du 4 juillet 2023 délivré par l'étude Franck CHASTAGNERET – Julien ROGUET – Fanny CHASTAGNERET - Guillemette MAGAUD, Huissiers de Justice Associés à Lyon (69006), Maître Christophe ROUMEZI, Mandataire Judiciaire, domicilié 91 rue de La Libération – 38300 BOURGOIN JALLIEU, es-qualité de liquidateur judiciaire de la société

a fait délivrer au service FRANCE DOMAINE en la personne du Directeur Régional des Finances Publiques Rhône-Alpes - Administrateur Général - Service des Missions Domaniales - 3 rue de la Charité - 69268 LYON CEDEX 02, en sa qualité de curateur de la succession vacante de assignation à comparaître à l'audience d'orientation du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de LYON pour le :

MARDI 12 SEPTEMBRE 2023 A 9 H 30

Salle G

(Assignation ci-annexée - cf. p. 24)

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

Sur la Commune de LYON 9ème (Rhône) - 16 et 24 rue des Tuileries :

- dans un ensemble immobilier dénommé "NEUF DE COEUR" constituant le volume 2 d'un ensemble immobilier complexe cadastré section BO n°21 d'une superficie de 81a59ca, le lot n°32 (trente-deux), soit au rez-de-chaussée, un appartement de type 1 portant le n° C204 au plan, et la copropriété des parties communes générales de l'immeuble à hauteur des 35/10.000 ièmes.
- dans un ensemble immobilier situé en sous-sol dénommé "NEUF DE COEUR" constituant le volume 3 d'un ensemble immobilier complexe cadastré section BO n°21 d'une superficie de 81a59ca, dans le bâtiment enterré au sous-sol, le lot n°26 soit un garage simple portant le n°26 au plan, et la copropriété des parties communes générales de l'immeuble à hauteur des 88/10.000 ièmes.

Tel que résultant de :

Etat descriptif de division en volumes établi par Me Philippe BAILLY, notaire à LYON, le 04 décembre 2007 publié au 1er bureau des hypothèques de LYON le 28 décembre 2007 volume 2007 P n° 10261.

Etat descriptif de division - règlement de copropriété - volume 2 - établi par Me Philippe BAILLY, notaire à LYON, le 04 décembre 2007 publié au 1er bureau des hypothèques de LYON le 14 janvier 2008 volume 2008 P n° 332.

Etat descriptif de division - règlement de copropriété -
volume 3 - établi par Me Philippe BAILLY, notaire à
LYON, le 04 décembre 2007 publié au 1er bureau des
hypothèques de LYON le 28 décembre 2007 volume 2007
P n° 10264.

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

**Selon acte en date du 26 mai 2023, la SELAS Franck
CHASTAGNERET – Julien ROGUET – Fanny CHASTAGNERET
- Guillemette MAGAUD, Huissiers de Justice Associés à Lyon
(69006), a procédé à un procès-verbal descriptif des biens et droits
immobiliers mis en vente ci-après.**

(PV Descriptif ci-annexés- p.24)

Il résulte des constatations de Maître Franck CHASTAGNERET
Huissier de Justice, que les lieux sont vides et inoccupés.

La copie de la matrice cadastrale est ci-annexée.

(Extraits cadastraux ci-annexés - p. 24)

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

Pas applicable.

ORIGINE DE PROPRIETE

Acte reçu par Me Philippe BAILLY, notaire à LYON, le 17 juin 2008,
publié au 1er bureau des hypothèques de LYON le 17 juin 2008 publié
au 1er bureau des hypothèques de LYON le 16 juillet 2008 volume
2008 P n° 5645.

(Acte d'acquisition ci-annexé - cf. p. 24)

ORIGINE ANTERIEURE

I - CLAUSES SPECIALES

Chapitre 1 : VENTE DANS UN IMMEUBLE EN COPROPRIETE

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 par la SARL DIRECT EXPERTISE, Expert en Diagnostics Immobiliers, le 26 mai 2023 :

L'appartement est d'une surface habitable de **43,73 m²**.
Le garage est d'une surface de **14,50 m²**.

(Dossier de diagnostic immobilier- cf. p. 24)

Syndic

Le syndic actuel de l'ensemble immobilier est :

CESAR ET BRUTUS
57 place de la République
69002 LYON

Chapitre 2 : RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Les renseignements d'urbanisme / certificat d'urbanisme seront annexé au présent cahier des conditions de la vente par dire ultérieur.

Chapitre 3 : 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 au présent cahier des conditions de la vente, le dossier de diagnostic technique établi le 26 mai 2023 par la SARL DIRECT EXPERTISE, Expert en Diagnostics Immobiliers.

La synthèse de ces diagnostics est la suivante :

- ▶ Superficie privative loi carrez : 43,73 m²
- ▶ Superficie hors carrez (garage) : 14,50 m²
- ▶ DPE : D / A (GES)
- ▶ électricité : anomalies constatées
- ▶ ERP : annexé

(Dossier de diagnostic technique - cf. p. 24)

Chapitre 4 : AUTRES CLAUSES

Conditions d'occupation :

Selon les informations recueillies par l'Huissier lors de l'établissement de son Procès-Verbal descriptif, **les biens mis en vente sont vides et inoccupés.**

(PV Descriptif - cf. p. 24)

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de cette situation, sans recours contre le poursuivant, ni l'avocat rédacteur du présent cahier des conditions de vente.

II – AUDIENCE D'ORIENTATION MISE A PRIX - ADJUDICATION

L'audience d'orientation aura lieu le :

MARDI 12 SEPTEMBRE 2023 à 9 Heures 30
--

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 du Code des Procédures Civiles d'Exécution 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 :

80 000 € (quatre vingt mille euros)

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

III – DISPOSITIONS COMMUNES AUX VENTES SUR SAISIE IMMOBILIERE

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

CHAPITRE IER : DISPOSITIONS GENERALES

Annexe à l'article 12 au Règlement intérieur national de la profession d'avocat

Créée par DCN n°2008-002, AG du Conseil national du 12-12-2008, -
Modifiée lors de l'AG du CNB des 14 et 15-09-2012, Modifiée par l'AG du
CNB des 16 et 17-11-2018, DCN n° 2018-002, Publiée au JO par Décision
du 13 février 2019 – JO du 7 mars 2019

ARTICLE 1ER – 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 – ÉTAT 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 – PRÉEMPTION 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 II : ENCHERES

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 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 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 III : 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 AMIALE 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 CO-ACQUÉREURS

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 IV : DISPOSITIONS POSTERIEURES A 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 V : CLAUSES SPECIFIQUES

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.

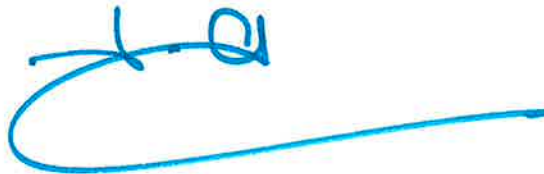
ARTICLE 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

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 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 Cabinet ADK – société d'avocats – Me Florence CHARVOLIN, Avocats au Barreau de Lyon, Avocat poursuivant.

**A Lyon,
Le 7 juillet 2023**



LISTE DES DOCUMENTS ANNEXES

- | | |
|--|------------------------|
| 1°/ Extrait cadastral et Plan cadastral
(mentionnés en page 9) | pages 1 à 2 |
| 2°/ Procès-verbal descriptif
(mentionné en pages 9 et 11) | pages 3 à 14 |
| 3°/ Dossier de diagnostic technique
(mentionné en pages 10 et 11) | pages 15 à 61 |
| 4°/ Acte d'acquisition du 17/06/08
(mentionné en page 9) | pages 62 à 86 |
| 5°/ Commandement de payer du 06/04/23
(mentionné en page 2) | pages 87 à 95 |
| 6°/ Renseignements fonciers sur formalité
(mentionnés en page 7) | pages 96 à 114 |
| 7°/ Assignation au débiteur du 04 juillet 2023
(mentionnée en page 8) | pages 115 à 125 |