

# **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</b> Clauses et Conditions</p>
---

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

➤ **SUR LA COMMUNE DE LE VIVIER 66730 2 rue du Soleil cadastré :**

Section	N°	lieudit	surface
C	416	2 rue du soleil	00ha 00a 90ca
C	912	2 rue du soleil	00ha 77a 87ca

Il s'agit d'une maison d'habitation.

*(Cf acte de vente dans annexes documentaires  
Cf matrice cadastrale dans annexes documentaires  
Cf renseignements hypothécaires dans annexes procédurales)*

**Vendus à l'encontre de :**

**Monsieur** exploitant sous l'enseigne  
en Liquidation Judiciaire par jugement rendu par  
le Tribunal de Commerce de LYON le 23 septembre 2008  
immatriculé au Registre des Métiers de LYON sous le n°  
dont l'établissement principal est :

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

**La SELARLU MARTIN représentée par Maître Pierre MARTIN, Mandataire Judiciaire demeurant le Britannia Bât B 20 Boulevard Eugène Deruelle 69003 LYON (en remplacement de Maître Bernard SABOURIN suivant jugement du TRIBUNAL DE COMMERCE de LYON en date du 19 décembre 2019), agissant es qualité de mandataire liquidateur, de Monsieur** nommé à cette fonction par jugement du TRIBUNAL DE COMMERCE de LYON en date du 23 septembre 2008.

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 Monsieur le juge Commissaire près le TRIBUNAL DE COMMERCE du 4 décembre 2019, publiée au Service de la Publicité Foncière de PERPIGNAN 2 le 5 février 2020 sous le numéro 2019 D01559 volume 2019 S 00009.**

(Cf Ordonnance du Juge Commissaire - Annexes procédurales)  
(Cf DRSU sur formalité- Annexes procédurales)

## **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 seul lot, des biens et droits immobiliers qui sont désignés comme suit dans l'ordonnance :

### ➤ **SUR LA COMMUNE DE LE VIVIER 66730 2 rue du Soleil cadastré :**

Section	N°	lieudit	surface
C	416	2 rue du soleil	00ha 00a 90ca
C	912	2 rue du soleil	00ha 77a 87ca

Il s'agit d'une maison d'habitation.

Selon le descriptif suivant :

#### **1. Descriptions extérieures**

Les façades du bâtiment sont enduites. Les peintures sont anciennes, et érodées.

La toiture est en tuiles canal, y compris la portion de bâtiment paraissant adosser constituant la cuisine.

Pour la pièce dans le prolongement de la cuisine, la toiture est en plaques de tôle ondulée. Pour cette portion, la façade n'est pas enduite.

Au-dessus de la pièce dans le prolongement de la cuisine, il s'agit d'un grenier non fermé, dont l'accès ne se fait que par l'extérieur (aucun accès au moment des opérations de description).

- Photos 2 à 6 pour la façade sur rue
- Photos 7 à 10 pour la façade Est
- Photo 11 pour la façade Sud
- Photos 12 à 14 pour la façade Ouest.

#### **1. Descriptions intérieures**

##### **a. Le niveau 0**

###### ✓ Le garage (photos 14 à 21)

Il se situe sous la terrasse à l'Est.

Depuis la rue, il est fermé par une porte en bois de deux battants très ancienne. L'ouverture complète de cette porte est empêchée par une plante de type liane qui s'est développée devant.

Le sol, les murs, et le plafond (dalle) sont bruts. Les murs sont taggés.

Ce garage est aéré par une petite ouverture fermée par un volet en bois donnant directement sur l'escalier menant à la terrasse.

###### ✓ La cave (photos 22 à 31)

Elle se situe sous le logement.

Elle est fermée de la rue par une grande porte métallique coulissante, avec une porte battante ; le tout surmonté d'un petit chapeau. L'ensemble est très ancien, en état d'usage.

Le sol est une chape brute.

Les murs sont en pierres avec des poteaux en briques. Présence d'une aération sur rue.

Le plafond est constitué par le plancher de l'étage, sur lequel est installé de la laine de verre. A travers ce dernier, passent tous les raccordements en eau et électricité du logement. Deux éclairages par néon sont installés au plafond.

A gauche en entrant dans cette cave, se trouvent un tableau électrique avec le disjoncteur, et le compteur de consommation, deux interrupteurs, et une prise électrique avec terre à clapet.

Il comporte une ancienne cuve à vin (au fond, sur la gauche).

Dans cette cave, en entrant à droite, se trouve une pièce fermée (ancien bureau) – photos 32 & 33. Cette pièce est éclairée par un point d'éclairage au plafond, et une ouverture d'une fenêtre sur rue (fenêtre avec barreaux). La fenêtre est très ancienne. Le sol est dans la continuité de celui de la cave. Les murs sont bruts. Le plafond est en bois.

#### a. Le niveau 1

Il est constitué d'un logement se composant d'une cuisine, d'une pièce en enfilade de cette dernière avec dégagement, d'un séjour donnant sur une terrasse, d'un couloir distribuant deux chambres et une salle d'eau.

L'entrée de la maison se fait par la cuisine, à l'Est. Cette entrée est fermée par une porte en bois, posée dans un encadrement en bois, avec un vitrage double dans la partie haute. Cette porte est équipée d'une poignée à béquilles en ferronnerie, et d'une serrure cinq points.

- La cuisine ouverte sur le séjour (photos 34 à 38)

Le sol est carrelé. Ce dallage est ancien, et n'est pas régulier. Il est traversé par une saignée rebouchée. Il est de même au seuil de la séparation de la cuisine, et du séjour.

Les murs sont maçonnés. La mise en peinture n'est pas terminée. Une ancienne ouverture dans le cloisonnement de la pièce dans le prolongement est bouchée, sans finition. La crédence au niveau des meubles de cuisine est carrelée. Elle est ancienne. Cette faïence est découpée, côté porte d'entrée.

Au plafond, il s'agit d'une pente de toit avec lambris, et poutres.

L'équipement se compose d'un éclairage sur le fronton de la cloison séparative d'un séjour d'un interrupteur à droite en entrant, de deux prises électriques avec terre encastrées sous meuble de cuisine.

La cuisine est constituée de meubles bas non assortis, de meubles hauts constitués de deux caissons de deux portes.

Les meubles bas sont surmontés d'un plan maçonné non terminé, dans lequel est encastré un évier en céramique blanche de deux vasques, équipé d'une robinetterie mitigeur avec douchette.

Cette pièce est éclairée par une fenêtre de deux vantaux ouvrants à la française en bois, deux vitrages simples par vantail (dont un cassé), protégée à l'extérieur par un volet en bois de deux battants hors d'usage.

- La pièce en enfilade (photos

Cette pièce est fermée de la cuisine par une porte post-formée blanche, posée dans un encadrement en bois, équipée d'une poignée à béquilles en inox, avec une serrure à clé ronde. Présence d'un joint isolant dans la feuillure de l'encadrement.

Le sol est une chape brute.

Les murs sont bruts.

Au plafond, il s'agit de briques de construction.

Cette pièce est équipée d'un interrupteur à gauche en entrant, d'un cumulus (qui semble fuir). Des tuyaux de plomberie sont en attente, de même que des cloisonnements bas.

Cette pièce est éclairée par une fenêtre basculante d'un vantail, menuiseries en bois, double vitrage.

- Le dégagement dans le prolongement de la pièce précédente (photos 42 & 43)

En continuant, par l'ouverture réalisée dans l'empierrement du mur (au fond à droite), on débouche dans un dégagement comportant un accès aux combles par un escalier droit en bois.

Le sol est un plancher ancien. Le cloisonnement du séjour est en panneaux d'aggloméré de bois. Absence de finition. Par ailleurs, il s'agit des murs de construction, à l'état brut.

- Le séjour (photos 44 à 49)

Le sol est un plancher ancien.

Les murs, côté dégagement précédent, sont en panneaux d'aggloméré de bois, sans finition. Les autres sont maçonnés, plâtrés, peints. Le conduit d'une ancienne cheminée est enlevé. A l'emplacement, se trouve un insert. Le tout n'est pas uniforme, et est sans aucune finition.

Le plafond est en partie enlevé avec poutre et plancher de bois des combles apparemment. Côté Ouest, existe un ancien plafond en plâtre et canisses. Des ampoules d'éclairage sont alimentées par des câbles courants sous plafond.

En façade Est, le séjour est éclairé par une porte-fenêtre de deux vantaux ouvrants à la française (bas de vantail plein), menuiseries en bois, doubles vitrages, poignée à bécquilles avec cylindre.

Cette porte-fenêtre est protégée en extérieur par un volet de bois plein de deux battants. Les menuiseries sont anciennes, en mauvais état.

En façade Ouest, il est éclairé par une fenêtre de deux vantaux ouvrants à la française, menuiseries en bois, doubles vitrages, surmonté d'une imposte (menuiserie en bois). Les deux menuiseries ne sont pas assorties. A l'extérieur, celle de deux vantaux est protégée par un volet en bois plein de deux battants très ancien.

La porte-fenêtre du séjour donne une terrasse se situant à l'Est (photos 5 à 10). Cette terrasse est constituée par une dalle béton ne présentant pas une surface plane.

Les surplombs côté rue, et côté escalier, sont protégés par une rambarde d'une hauteur de trois tubes cylindriques maintenus par des poteaux ciment. L'ensemble est très ancien, et présente des défauts de verticalité.

Dans l'axe de la porte-fenêtre, une pergola est installée en façade.

- Le couloir (photos 50 & 51)

L'encadrement de passage dans ce couloir est en cours de réalisation.

Le sol est recouvert d'un linoléum.

Présence de plinthes murales en céramique en pied de mur.

Les murs sont plâtrés.

Le plafond est plâtré, peint blanc.

- La salle d'eau

Elle est fermée du couloir par une porte isoplane (un vantail battant, un vantail semi-fixe), posée dans un encadrement en bois, équipée d'une poignée à bécquilles avec loquet intérieur de fermeture.

Cette pièce est en deux espaces : le 1<sup>er</sup> en entrant comporte un toilette sur la droite, et une douche au fond, le 2<sup>nd</sup> sur la droite (espace pris sur la chambre de droite) comporte un lavabo.

Dans le 1<sup>er</sup> espace (photos 52 & 53), le cloisonnement de la douche est en plaques de placoplâtre. Le bac de douche est en céramique. Les parois de la douche sont faïencées sur toute leur hauteur.

Le sol est carrelé.

Les autres pans de murs sont plâtrés, de même que le plafond.

Le toilette est en céramique.

Cet espace est éclairé par une fenêtre basculante d'un vantail basculant, menuiseries en bois, vitrage renforcé.

Dans le 2<sup>nd</sup> espace (photos 54 à 57), le sol est un plancher en stratifié bleu. Il en est de même des parois murales.

Le lavabo est posé sur un meuble en bois. A cette emplacement, présence de carreaux de faïence.

Le plafond est en bois.

- La chambre à droite (photos 58 à 61)

Cette chambre est fermée par une porte en bois très ancienne, posée dans un encadrement en bois, équipée d'une poignée en applique avec boutons en céramique.

Le sol est un plancher brut ancien, a priori en bon état général pour ce qui est visible.

Les murs sont plâtrés. L'enduis n'est pas uniforme. Le cloisonnement avec la salle d'eau est fermé par deux portes coulissantes (anciennes portes de placard).

Le plafond est plâtré, peint. Présence d'un point lumineux central installé sur une poutre plâtrée.

Cette pièce est équipée d'un interrupteur à gauche en entrant, d'une prise électrique avec terre en applique, de deux prises électriques encastrées, d'une tuyauterie d'évacuation, et de deux arrivées d'eau.

Cette pièce est éclairée par une fenêtre de deux vantaux ouvrants à la française, menuiseries en bois, quatre vitrages simples par vantail. Ces menuiseries sont très anciennes.

- La chambre à gauche (photos 62 à 70)

Elle est fermée par une porte en bois très ancienne, sans poignée, posée dans un encadrement en bois.

Le sol est un plancher.

Les murs sont plâtrés, et peints.

Le plafond est plâtré, et peint. Il comporte un percement avec le plancher des combles visible.

Cette pièce est éclairée par une fenêtre de deux vantaux ouvrants à la française, menuiseries en bois, quatre vitrages simples par vantail (dont un fendu). Ces menuiseries sont très anciennes.

Cette pièce, pour ce qui est visible, est équipée d'un interrupteur à droite en entrant, d'un éclairage au plafond, de deux prises électriques avec terre encastré.

#### b. Les combles (photos 71 à 76)

L'accès se fait par le dégagement en enfilade depuis la pièce dans le prolongement de la cuisine. Ces combles représentent la surface du logement.

Le sol est un plancher sur poutres. Ce plancher comporte une importante découpe.

Les murs sont en pierres.

Présence d'une ouverture en façade Ouest, qui est fermée.

Présence d'une autre ouverture en façade Est comportant un cadre de fenêtre en bois.

La toiture est en briques sur une charpente métallique.

Deux prises électriques avec terre sont installées sur la charpente.

### DESCRIPTION DE LA PARCELLE CADASTREE n°912

Il s'agit de la parcelle entourant la parcelle 416, et à priori, dans laquelle se trouve l'escalier montant à l'entrée de la maison. Cette parcelle surplombe la rue du Soleil. Elle est décaissée autour de la maison (n°416)

En façade Nord, et à droite de la maison, elle est délimitée par un muret en pierre très ancien (photo 77).

A gauche de la maison, un escalier droit en pierres, très ancien, débouche sur la terrasse (photo 5).

Sur la gauche de l'escalier, la parcelle est délimitée par un mur de soutènement maçonné (photo 78)

Autrement, la parcelle 912 est une parcelle de terre avec des arbres et arbustes, non entretenue (photos 77 à 84).

Une construction de type cabanon est construite, adossée à la façade Ouest de la maison, structure en bois, et tôles en toiture (photos 12 à 14 & 78).

### REMARQUES GENERALES

Références : 2000913/SI9/48075  
Edité le 17.03.2020

**Selon acte en date du 13 février 2020, dressé par la SCP Valérie BRUNEL PERET et Isabelle RUMEAU FOURQUET Huissiers de Justice Associés 5 rue Robert de Cotte 66000 PERPIGNAN il a été procédé à un procès verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente ci après annexé.**

*(Cf. PVD dans annexes procédurales)*

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

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

avant 1948

**ORIGINE DE PROPRIETE**

Ce bien appartient à Monsieur \_\_\_\_\_ pour l'avoir acquis de Madame \_\_\_\_\_ née le 14 aout 1953 à CAVAILLON (84) suivant acte de Maître Jean Luc BRIEU, Notaire titulaire d'un Office Notarial à ESTAGEL 12 Boulevard Victor Hugo, en date du 28 octobre 2010 publié au SPF de PERPIGNAN 2 le 23 novembre 2010 volume 2010P7911.

***(Acte d'acquisition en date du 28 octobre 2010 dans annexes documentaires)***

**REGLEMENT DE COPROPRIETE – ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

néant

**OCCUPATION**

Le bien est occupé par le propriétaire.

## 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) 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 :

Le bien est soumis au droit de préemption urbain simple.

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

Le bien est situé dans :

Une zone de sismicité modérée.  
Une zone de lutte contre les termites  
Une zone de risque de mэрule

## NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

### SERVITUDES D'URBANISME PARTICULIERES

## OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

### C/ SUPERFICIE

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

Conformément aux termes de la loi 96-1107 du 18 Décembre 1996 et du décret 97-532 du 23 Mai 1997, et selon le certificat de mesurage dressé par Monsieur LE CABINET COTIEXPERTISE, expert en date du 13 février 2020, la superficie habitable est de : **90.75 m<sup>2</sup>**

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

### D/ DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE UNIQUE

Le dossier de diagnostics technique est annexé au présent cahier.

### E/ AUTRES CLAUSES

Toutes les indications qui précèdent ont été réunies par l'Avocat poursuivant et la SELARLU MARTIN représentée par Maître Pierre MARTIN, Mandataire Liquidateur de Monsieur \_\_\_\_\_ 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<sup>er</sup> du livre 6 du Code de la Construction et de l'Habitation est complété par un chapitre 6 ainsi rédigé :*

*Dispositions applicables en matière de saisie-immobilière du logement principal.*

### Article L 616 :

*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 Novembre 2020 à 13 heures 30**

**Salle A du NOUVEAU PALAIS DE JUSTICE  
67 rue Servient 69003 LYON.**

**Sur la mise à prix suivante:**

**Sur la mise à prix fixée à 90.000,00 €  
(QUATRE VINGT DIX MILLE EUROS)**

La mise à prix a été fixée par l'ordonnance du juge commissaire du 10 décembre 2019 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 à 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 le 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 revêtu 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**

**SELARL ADK**

**Avocat poursuivant**

**A LYON**

**Le 9 juin 2020**

### **ANNEXES PROCEDURALES**

1. Ordonnance du Juge Commissaire du 10 décembre 2019
2. DRSU hors et sur publication de l'ordonnance
3. PVD et diagnostics techniques

### **ANNEXES DOCUMENTAIRES**

1. Matrice cadastrale
2. Renseignements d'urbanisme
3. Acte de vente
4. Arrêt de la COUR D'APPEL de MONTPELLIER du 11 septembre 2018