

**VENTE**  
**SUR SAISIE IMMOBILIERE**

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

**REPUBLIQUE FRANCAISE**  
**AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

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

**la sentence d'adjudication suivante :**

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

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

❖ **Pour le lot n°1 :**

**→ Sur la commune de LYON (69009), 4 rue Jouffroy d'Abbans**

Dans un ensemble immobilier,

Cadastré :

Section	N°	Lieu-dit	Surface
BM	35	4 rue Jouffroy d'Abbans	02a 74ca

- **Lot n° 23 :**

Un grenier au 4<sup>ème</sup> étage portant le numéro 10 au plan.

Avec les 1/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

- **Lot n° 38 :**

Un local au rez-de-chaussée, comprenant entrepôt et garage, desservi par deux ouvertures sur la cour intérieure, WC situé dans la cour intérieure commun avec les propriétaires des lots n°1, 4, 40 et 41, portant le numéro 14 au plan.

Avec les 81/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

**→ Etat descriptif de division et règlement de copropriété**

Le règlement de copropriété a été établi par Maître BIZOLLON, Notaire à CORBELIN (38), suivant acte authentique du 22 février 1964 dont une copie a été publiée le 6 avril 1964 au 1<sup>er</sup> Bureau de la Conservation des hypothèques de LYON sous les références Volume 3393 n°16.

**→ Effet relatif**

Ce bien est propriété de Monsieur xxx pour l'avoir acquis en pleine propriété suivant acte de vente du 10 avril 1996 de Maître DURAFFOUR, Notaire à SAINT GENIS LAVAL (69), publié le 23 mai 1996 au 1<sup>er</sup> Bureau de la Conservation des hypothèques de LYON sous les références Volume 96P n°3566, et repris pour ordre par acte du 26 août 1996 de Maître DURAFFOUR, Notaire à SAINT GENIS LAVAL (69), publié le 29 août 1996 au 1<sup>er</sup> Bureau de la Conservation des hypothèques de LYON sous les références Volume 96P n°5911.

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.

❖ **Pour le lot n°2 :**

**→ Sur la commune de LYON (69009), 4 rue Jouffroy d'Abbans**

Dans un ensemble immobilier,

Cadastré :

Section	N°	Lieu-dit	Surface
BM	35	4 rue Jouffroy d'Abbans	02a 74ca

- **Lot n° 1 :**

Un local au rez-de-chaussée, dans le bâtiment rue, avec cour couverte à la suite, comprenant un magasin, portant le numéro 1 au plan.

Avec jouissance personnelle exclusive de la cour couverte sud dépendant dudit lot, dans les formes prévues à l'article 3 du titre VIII du règlement de copropriété, WC situé dans la cour intérieure commun avec les propriétaires des lots n°4, 38, 40 et 41.

Avec les 100/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

- **Lot n° 29 :**

Une cave au sous-sol portant le numéro 2 au plan.

Avec les 1/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

- **Lot n° 24 :**

Un grenier au 4<sup>ème</sup> étage portant le numéro 11 au plan.

Avec les 1/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

### **→ Etat descriptif de division et règlement de copropriété**

Le règlement de copropriété a été établi par Maître BIZOLLON, Notaire à CORBELIN (38), suivant acte authentique du 22 février 1964 dont une copie a été publiée le 6 avril 1964 au 1<sup>er</sup> Bureau de la Conservation des hypothèques de LYON sous les références Volume 3393 n°16.

### **→ Effet relatif**

Ce bien est propriété de Monsieur xx pour l'avoir acquis en pleine propriété suivant acte de vente du 10 avril 1996 de Maître DURAFFOUR, Notaire à SAINT GENIS LAVAL (69), publié le 23 mai 1996 au 1<sup>er</sup> Bureau de la Conservation des hypothèques de LYON sous les références Volume 96P n°3566, et repris pour ordre par acte du 26 août 1996 de Maître DURAFFOUR, Notaire à SAINT GENIS LAVAL (69), publié le 29 août 1996 au 1<sup>er</sup> Bureau de la Conservation des hypothèques de LYON sous les références Volume 96P n°5911.

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.

<b>PROCEDURE</b>
------------------

**La présente procédure de saisie immobilière et de distribution du prix est poursuivie contre :**

**Monsieur xx**

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

**Monsieur le Comptable du Trésor public chargé du recouvrement**, Service des Impôts des particuliers de LYON 1 venant aux droits du Service des impôts des particuliers de VAISE-TETE D'OR et du Services des impôts des particuliers de LYON CENTRE, domicilié au Centre des finances publiques sis 165 rue Garibaldi BP 3149 69401 LYON Cedex

03.

Ayant pour Avocat constitué **Maître Florence CHARVOLIN**, Avocat associé de la SELARL ADK, avocat au Barreau de LYON y demeurant Immeuble le Britannia Bâtiment A, 20 Boulevard Eugène Deruelle 69432 LYON Cedex 03, Toque n°1086, au Cabinet de laquelle domicile est élu.

**Suivant commandement du ministère de la SAS HUISSIERS REUNIS, Commissaires de Justice, dont l'Etude est sise 13 rue Louis Guillaumond 69440 MORNANT à Monsieur xxx en date du 30 mars 2023 régulièrement publié au Service de la Publicité Foncière de LYON- 1<sup>er</sup> Bureau le 15 mai 2023 sous les références 6904P01 2023S00050.**

**En vertu et pour l'exécution de :**

En vertu d' :

- Impôts sur la fortune 2013, mis en recouvrement le 30 novembre 2017
- Impôts sur la fortune 2014, mis en recouvrement le 30 novembre 2017
- Impôts sur la fortune 2015, mis en recouvrement le 30 novembre 2017
- Impôts sur la fortune 2016, mis en recouvrement le 30 novembre 2017
- Impôts sur la fortune 2012, mis en recouvrement le 30 novembre 2017
- Taxe foncière 2018, mise en recouvrement le 31 août 2018
- Taxe foncière 2019, mise en recouvrement le 31 août 2019
- Taxe foncière 2020, mise en recouvrement le 31 août 2020
- Impôts sur les revenus 2020, mis en recouvrement le 31 juillet 2021
- Taxe foncière 2021, mise en recouvrement le 31 août 2021
- Taxe foncière 2022, mise en recouvrement le 31 août 2022

### Garantis par :

- Hypothèque légale du Trésor prise le 25 janvier 2019, publiée le 28 janvier 2019 au SPF de LYON - 1<sup>er</sup> Bureau, sous les références d'enlissement 6904P01 2019V420,
- Hypothèque légale du Trésor prise le 30 juin 2020, publiée le 1er juillet 2020 au SPF de LYON - 1er Bureau, sous les références d'enlissement 6904P01 2020V2660.
- Hypothèque légale du Trésor prise le 21 février 2023, publiée le 23 février 2023 au SPF de LYON - 1er Bureau, sous les références d'enlissement 6904P01 2023V02129.

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

#### **Décompte des créances**

IF13	17/93201	30/11/17	8647,00	0,00	8647,00
		15/01/18	865,00	0,00	865,00
IF14	17/93202	30/11/17	8660,00	0,00	8660,00
		15/01/18	866,00	0,00	866,00
IF15	17/93203	30/11/17	8672,00	0,00	8672,00
		15/01/18	867,00	0,00	867,00
IF16	17/93204	30/11/17	8638,00	0,00	8638,00
		15/01/18	864,00	0,00	864,00
IF12	17/93205	30/11/17	8920,00	0,00	8920,00
		15/01/18	892,00	0,00	892,00
TF18	18/22101	31/08/18	288,00	0,00	288,00
		15/10/18	29,00	0,00	29,00
TF18	18/22102	31/08/18	190,00	0,00	190,00
		15/10/18	19,00	0,00	19,00
TF18	18/22103	31/08/18	836,00	0,00	836,00
		15/10/18	84,00	0,00	84,00
TF19	19/22101	31/08/19	282,00	0,00	282,00
		15/10/19	28,00	0,00	28,00
TF19	19/22103	31/08/19	820,00	0,00	820,00
		15/10/19	82,00	0,00	82,00
TF20	20/22101	31/08/20	286,00	0,00	286,00
		15/10/20	29,00	0,00	29,00
TF20	20/22102	31/08/20	829,00	0,00	829,00
		15/10/20	83,00	0,00	83,00
IR20	21/01101	31/07/21	828,00	621,00	207,00
		15/09/21	21,00	0,00	21,00
TF21	21/22101	31/08/21	284,00	0,00	284,00
		15/10/21	28,00	0,00	28,00
TF21	21/22102	31/08/21	823,00	0,00	823,00
		15/10/21	82,00	0,00	82,00
TF22	22/22101	31/08/22	293,00	0,00	293,00
		15/10/22	29,00	0,00	29,00
TF22	22/22102	31/08/22	851,00	0,00	851,00
		15/10/22	85,00	0,00	85,00

**TOTAL**

**54.479,00€**

Le coût du commandement et tous frais conséquents faits ou à faire, susceptibles d'être avancés par le créancier pour le recouvrement de sa créance et la conservation de son gage et sous réserve et sans préjudice de tous autres dus, droits et actions, des intérêts sur intérêts en cours, de tous autres frais et légitimes accessoires, offrant de tous détail et liquidation en cas de règlement immédiat et en tenant compte de tous acomptes qui auraient pu être versés.

**Ce commandement de payer valant saisie contient les copies et énonciations prescrites par l'article R 321-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, c'est-à-dire :**

- 1°) La constitution de **Maître Florence CHARVOLIN du Barreau de LYON** avec élection de domicile en son cabinet ;
- 2°) L'indication de la date et de la nature du titre exécutoire en vertu duquel le commandement est délivré ;
- 3°) Le décompte des sommes réclamées en principal, frais et intérêts échus, ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires ;
- 4°) L'avertissement que le débiteur doit payer lesdites sommes dans un délai de huit jours, qu'à défaut de paiement, la procédure afin de vente de l'immeuble se poursuivra et qu'à cet effet, le débiteur sera assigné à comparaître à une audience du juge de l'exécution pour voir statuer sur les modalités de la procédure ;
- 5°) La désignation de chacun des biens ou droits sur lesquels porte la saisie immobilière, telle qu'exigée par les règles de la publicité foncière, ainsi qu'une copie de la matrice cadastrale ;
- 6°) L'indication que le commandement vaut saisie de l'immeuble et que le bien est indisponible à l'égard du débiteur à compter de la signification de l'acte et à l'égard des tiers à compter de la publication de celui-ci au **Service de la Publicité Foncière de LYON- 1<sup>er</sup> Bureau le 15 mai 2023 sous les références 6904P01 2023S00050.**
- 7°) L'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que le débiteur en est séquestre ;
- 8°) L'indication que le débiteur garde la possibilité de rechercher un acquéreur de l'immeuble saisi pour procéder à sa vente amiable ou de donner mandat à cet effet et la mention que cette vente ne pourra néanmoins être conclue qu'après autorisation du juge de l'exécution ;

- 9°) La sommation, lorsque le bien fait l'objet d'un bail, d'avoir à indiquer à l'huissier de justice les nom, prénom et adresse du preneur ou, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination et son siège social ;
- 10°) L'indication qu'un huissier de justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble ;
- 11°) L'indication que le **Juge de l'Exécution** territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie et des contestations et demandes incidentes y afférentes est celui du **Tribunal judiciaire de LYON, 67 rue Servient 69003 LYON**
- 12°) L'indication que le débiteur qui en fait préalablement la demande peut bénéficier, pour la procédure de saisie, de l'aide juridictionnelle s'il remplit les conditions de ressources prévues par la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique et le décret n° 91-1266 du 19 décembre 1991 portant application de ladite loi ;
- 13°) L'indication, si le débiteur est une personne physique, que s'il s'estime en situation de surendettement, il a la faculté de saisir la commission de surendettement des particuliers instituée par l'article L. 712-4 du code de la consommation ;
- 14°) Si le créancier saisissant agit en vertu d'une transmission, à quelque titre que ce soit, de la créance contenue dans le titre exécutoire fondant les poursuites, le commandement vise en outre l'acte de transmission à moins que le débiteur n'en ait été régulièrement avisé au préalable.

**Ce commandement n'ayant pas reçu satisfaction, a été publié pour valoir saisie au Service de la Publicité Foncière de LYON- 1<sup>er</sup> Bureau le 15 mai 2023 sous les références 6904P01 2023S00050.**

**Le Service de la Publicité Foncière de LYON-1<sup>er</sup> Bureau a délivré le 16 mai 2023, l'état hypothécaire ci annexé à la date de publication du commandement de payer valant saisie.**

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

De même, et par exploit en date du 13 juillet 2023, délivré par la SAS HUISSIERS REUNIS, Commissaires de Justice, dont l'Etude est sise 13 rue Louis Guillaumond 69440 MORNANT à Monsieur xxx assignation à comparaître à l'audience d'orientation de Monsieur le Juge de l'Exécution près le Tribunal judiciaire de LYON pour le :

**Mardi 10 octobre 2023 à 9 heures 30**

**Salle G – Rez-de-chaussée**

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

L'adjudication aura lieu en deux lots pardessus la mise à prix ci-après indiquée :

❖ Lot n°1

**10.000 € (dix mille euros)**

❖ Lot n°2

**10.000 € (dix mille euros)**

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

## **CLAUSES ET CONDITIONS SPECIALES**

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

En conséquence, il sera procédé à la vente aux enchères publiques à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution près le Tribunal judiciaire de LYON en DEUX LOTS, des biens et droits immobiliers qui sont désignés comme suit au commandement sus indiqué :

❖ Pour le lot n°1 :

**→ Sur la commune de LYON (69009), 4 rue Jouffroy d'Abbans**

Dans un ensemble immobilier,

Cadastré :

Section	N°	Lieu-dit	Surface
BM	35	4 rue Jouffroy d'Abbans	02a 74ca

- **Lot n° 23 :**

Un grenier au 4<sup>ème</sup> étage portant le numéro 10 au plan.

Avec les 1/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

- **Lot n° 38 :**

Un local au rez-de-chaussée, comprenant entrepôt et garage, desservi par deux ouvertures sur la cour intérieure, WC situé dans la cour intérieure commun avec les propriétaires des lots n°1, 4, 40 et 41, portant le numéro 14 au plan.

Avec les 81/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

**→ Etat descriptif de division et règlement de copropriété**

Le règlement de copropriété a été établi par Maître BIZOLLON, Notaire à CORBELIN (38), suivant acte authentique du 22 février 1964 dont une copie a été publiée le 6 avril 1964 au 1<sup>er</sup> Bureau de la Conservation des hypothèques de LYON sous les références Volume 3393 n°16.

**→ Effet relatif**

Ce bien est propriété de Monsieur xxx pour l'avoir acquis en pleine propriété suivant acte de vente du 10 avril 1996 de Maître DURAFFOUR, Notaire à SAINT GENIS LAVAL (69), publié le 23 mai 1996 au 1<sup>er</sup> Bureau de la Conservation des hypothèques de LYON sous les références Volume 96P n°3566, et repris pour ordre par acte du 26 août 1996 de Maître DURAFFOUR, Notaire à SAINT GENIS LAVAL (69), publié le 29 août 1996 au 1<sup>er</sup> Bureau de la Conservation des hypothèques de LYON sous les références Volume 96P n°5911.

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.

❖ **Pour le lot n°2 :**

**→ Sur la commune de LYON (69009), 4 rue Jouffroy d'Abbans**

Dans un ensemble immobilier,

Cadastré :

Section	N°	Lieu-dit	Surface
BM	35	4 rue Jouffroy d'Abbans	02a 74ca

- **Lot n° 1 :**

Un local au rez-de-chaussée, dans le bâtiment rue, avec cour couverte à la suite, comprenant un magasin, portant le numéro 1 au plan.

Avec jouissance personnelle exclusive de la cour couverte sud dépendant dudit lot, dans les formes prévues à l'article 3 du titre VIII du règlement de copropriété, WC situé dans la cour intérieure commun avec les propriétaires des lots n°4, 38, 40 et 41.

Avec les 100/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

- **Lot n° 29 :**

Une cave au sous-sol portant le numéro 2 au plan.

Avec les 1/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

- **Lot n° 24 :**

Un grenier au 4<sup>ème</sup> étage portant le numéro 11 au plan.

Avec les 1/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

**→ Etat descriptif de division et règlement de copropriété**

Le règlement de copropriété a été établi par Maître BIZOLLON, Notaire à CORBELIN (38), suivant acte authentique du 22 février 1964 dont une copie a été publiée le 6 avril 1964 au 1<sup>er</sup> Bureau de la Conservation des hypothèques de LYON sous les références Volume 3393 n°16.

## **→ Effet relatif**

Ce bien est propriété de Monsieur xxx pour l'avoir acquis en pleine propriété suivant acte de vente du 10 avril 1996 de Maître DURAFFOUR, Notaire à SAINT GENIS LAVAL (69), publié le 23 mai 1996 au 1<sup>er</sup> Bureau de la Conservation des hypothèques de LYON sous les références Volume 96P n°3566, et repris pour ordre par acte du 26 août 1996 de Maître DURAFFOUR, Notaire à SAINT GENIS LAVAL (69), publié le 29 août 1996 au 1<sup>er</sup> Bureau de la Conservation des hypothèques de LYON sous les références Volume 96P n°5911.

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.

## **Désignation des BIENS :**

### **❖ Lot n°1 :**

- **Il s'agit du lot de copropriété n°38, composé de :**
  - **Un appartement situé au Nord-Ouest de l'encoignure Sud-Ouest de la Cour :**

#### **- Pièce principale :**

Le sol est carrelé. La cueillie inférieure des murs est habillées de plinthes carrelées. Le mur Nord, le mur Est et le mur Ouest de la partie Nord de la pièce sont tendus de toile de verre.

Le plafond à la française est soutenu par poutres en bois.

Le sol de la partie Sud de la pièce est également carrelé. La cueillie inférieure des murs de la partie Sud la pièce est habillée de plinthes. Le mur Ouest est composé de pierres jointées. Le mur Sud est tendu de toile de verre. Celui-ci est percé de deux prises électriques.

Le plancher haut, sous mezzanine, est lambrissé.

La pièce est surmontée d'une mezzanine.

Une prise électrique, une prise fibre optique et un convecteur électrique fixés au mur Nord de la pièce.

Au Nord/Ouest de la pièce, une autre prise électrique perce le mur Nord.

Juste au Sud de celui-ci, au niveau du hall d'entrée présence du tableau électrique et du disjoncteur.

L'éclairage artificiel est assuré par une suspension.

Au Sud du tableau électrique se trouvent les sanitaires.

#### - Sanitaires :

L'accès se fait par une porte plane équipée d'une condamnation.

Le sol est carrelé. Les murs, composés de cloisons en plâtre, sont faïencés. Certaines parties des murs sont peintes. Le plafond est lambrissé.

L'équipement sanitaire est composé d'un receveur de douche en émail de forme carrée, alimenté par un robinet mitigeur relié à un pommeau de douche. Il est également composé d'une vasque sur colonne en émail, alimentée par un robinet mitigeur et d'un WC composé d'une cuvette anglaise surmontée d'une chasse d'eau dorsale.

Une grille d'aération est présente à l'encoignure Nord/Est du plafond.

L'éclairage artificiel est assuré par un plafonnier.

Juste au Nord de la vasque, présence, en partie haute, d'un interrupteur et d'une prise électrique.

#### - Coin cuisine :

Au Sud des sanitaires, la pièce principale, sous mezzanine, est évasée au Sud/Est et accueille le coin cuisine.

Le sol est carrelé. La cueillie inférieure des murs est habillée de plinthes carrelées. Les murs Sud et Nord sont peints. Le mur Est est faïencé. Le plafond est lambrissé. La partie Nord/Est du plafond est percée d'une grille d'aération.

Présence d'une niche à l'Est dont le plateau et la partie basse du fond de la niche sont faïencés.

Au Nord de ce coin cuisine, présence d'une prise électrique et d'une vasque carrée en inox alimentée par un robinet mitigeur surmontant un meuble en bois.

Une autre prise électrique est présente à l'encoignure Nord/Est, celle-ci est délogée.

#### - Mezzanine :

Elle est en L.

L'accès se fait par une échelle de meunier, juste au Nord de laquelle le plafond est soutenu par une équerre fixée au mur Ouest.

Le sol est habillé de moquette. Les murs et le plafond sont peints en blanc. Le mur Ouest est percé d'une prise électrique.

La mezzanine est sécurisée par une barrière en lambris.

- **Un garage :**

Le garage est situé au Nord/Ouest de la cour du rez-de-chaussée.

Ce garage est fermé par une double porte en bois à lamelles verticales, équipée d'une serrure à clé ronde et d'un verrou

Le garage est surélevé. Le sol du garage est carrelé. Le premier mur est en pierre et les autres murs sont doublés. Le plafond est également doublé.

Le garage est équipé d'une mezzanine avec plancher à lamelles dont l'accès se fait par une échelle amovible.

L'éclairage artificiel est assuré par plusieurs ampoules et à un bloc néon suspendu en partie centrale.

La pièce forme un retour au Sud/Ouest. Le sol du retour, séparé d'une marche, est brut.

Les murs Ouest, Sud et Est du retour sont doublés.

Au Nord/Est de la partie principale de la pièce, présence d'un point d'eau composé d'une vasque circulaire en inox, encastrée dans plan de travail en mélaminé sur équerres, alimentée par robinet.

Présence également, à cet endroit, d'un lave-linge et d'un sèche-linge.

Au Sud de ce point d'eau, le poteau Nord/Est, en bois, supporte quatre prises électriques et un interrupteur.

- **Il s'agit du lot de copropriété n°23**, composé d'un grenier :

La porte commune de distribution des greniers Nord, sur châssis métallique est non fermée à clé.

Cette porte ouvre sur un couloir desservant, de part et d'autre, des greniers.

Le grenier dont s'agit, composé d'une vaste pièce, est situé au Nord/Est. Il est fermé par une porte en bois à lamelles verticales sur armatures métalliques, non fermée à clé.

Le sol du grenier est composé de plancher. Les murs sont en pierres apparentes. Le plancher haut est composé du lambris toiture.

❖ **Lot n°2 :**

• **Il s'agit du lot de copropriété n°1, composé de :**

- **Un appartement situé au Sud-Est de l'encoignure Sud-Ouest de la Cour :**

**- Pièce principale :**

Cette porte ouvre sur une pièce dont le sol est habillé de carrelage. La cueillie inférieure des murs est habillée de plinthes carrelées. Les murs sont peints de couleur claire. Le mur Est est percé d'une prise électrique et d'un interrupteur. Le plafond, peint en blanc, est soutenu par une poutre en bois et par poutres métalliques.

Au Sud/Est de la pièce, présence d'un coin kitchenette dont le plateau en mélaminé est percé d'une vasque ronde en inox, alimentée par un robinet mitigeur. Les crédences sont faïencées. Présence également d'un meuble suspendu avec hotte aspirante à filtre.

L'éclairage artificiel est assuré par deux spots.

L'éclairage naturel est assuré par la porte d'entrée vitrée, par un linteau vitré en double vitrage, sur châssis fixe présent au droit de la porte et sur châssis battant au droit du volet. Ces linteaux vitrés sont sécurisés par grilles de défenses.

A l'Ouest de la pièce, présence d'un escalier ouvert de type échelle de meunier desservant la mezzanine, d'une alimentation eu d'une évacuation lave-linge au Sud/Ouest.

Le mur Sud est percé d'une porte plane en bois, équipée d'une serrure à clé, la clé étant manquante, à l'Ouest de laquelle est présent un interrupteur ouvrant sur des sanitaires.

**- Sanitaires :**

Il s'agit d'une pièce aveugle.

Le sol est carrelé. Les murs sont faïencés au trois-quarts de hauteur. La partie haute des murs et le plafond sont peints en blanc.

L'éclairage artificiel est assuré par trois spots perçant le plafond.

L'équipement sanitaire est composé d'un receveur de douche à l'italienne surélevé dont la tranche Est est faïencée. Les rebords et parois de douche sont également faïencés. La douche est alimentée par un robinet mitigeur relié à un pommeau de douche.

L'équipement sanitaire est également composé, à l'Est, d'une cuvette anglaise surmontée d'une chasse d'eau dorsale à tirette surmontée d'un convecteur électrique fixé au mur et d'un caisson dont la sous face est percée d'une bouche d'aération.

Le mur Nord est équipé, à l'Est de la porte de distribution, d'un interrupteur électrique.

La pièce est équipée d'un meuble sur pieds surmonté d'une vasque en polyester avec un rebord en un seul tenant, alimentée par un robinet mitigeur. Cette vasque est surmontée d'un miroir avec tablette.

#### - Mezzanine :

Le sol est habillé d'un parquet flottant. La cueillie inférieure des murs est habillée de plinthes et de carderons. Les murs et le plafond sont peints en blanc.

Un garde-corps en bois sécurise la mezzanine au Nord et à l'Ouest.

Cet espace est équipé, au Sud, d'un placard mural fermé par une porte coulissante.

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

#### - Ancien WC extérieur commun aux lots 1, 4, 38, 40 et 41 :

Au Nord/Est du tènement Sud/Ouest de la cour, présence d'une double porte en bois en lamelles verticales ouvrant sur un ancien WC à usage de débarras.

##### ○ **Un appartement donnant sur rue (porte de gauche) situé au Sud :**

Il s'agit de l'appartement du rez-de-chaussée donnant sur rue, le plus au Sud.

L'accès à l'appartement se fait depuis la rue par une porte post-formée en bois, équipée d'un judas, d'une serrure à clé et d'un verrou, au Sud de laquelle présence d'une fenêtre à double battant, en double vitrage, sur châssis bois, sécurisée par volet roulant mécanique donnant sur rue dont l'allège est percée d'une bouche d'aération traversante.

Le linteau de la porte d'entrée en bois est percé de deux aérateurs.

Au-dessus du linteau de la porte d'entrée et de la fenêtre donnant sur rue, présence de trois fenêtres à double battant, en double-vitrage, sur châssis bois, également sécurisées par volet roulant mécanique.

Ces ouvrants éclairent naturellement le salon.

- Salon :

Le sol et les plinthes sont carrelés. Les murs sont enduits. Le plafond est habillé de plaques isolantes en polystyrène

Présence d'un interrupteur au Nord/Est.

L'allège de la fenêtre reçoit un radiateur électrique, trois prises électriques, une prise fibre optique et une boîte de dérivation d'alimentation du radiateur.

Au Sud/Est, présence du tableau électrique et du compteur électrique.

Le mur Sud est percé d'une trappe fermée.

Le sol carrelé opère une marche en direction de l'Ouest, au droit de la terminaison Est de la mezzanine

- Coin Cuisine :

Situé, à l'ouest, sous mezzanine il est ouvert depuis le salon.

Le sol et les plinthes sont carrelés. Les murs sont enduits. Le mur Sud est percé d'une prise électrique. La sous-face du plancher de la mezzanine est composée d'un plancher haut en bois soutenu par des poutres en cueillies supérieures Est et Ouest et par IPN en cueillies supérieures Nord et Sud de cette pièce ouverte.

Au Nord/Est de cette pièce présence d'une prise téléphone et d'une prise électrique.

Ce coin est équipé, au Sud/Ouest, d'un meuble kitchenette en mélaminé surmonté d'un plan de travail avec plaque de cuisson deux brûleurs et évier à un bac en un seul tenant. L'évier est alimenté par un robinet mitigeur. Les faces d'appui sont faïencées.

Le mur Ouest est équipé d'un éclairage artificiel par néons.

Au Nord de ce meuble kitchenette, présence d'une prise électrique et d'un interrupteur au Nord desquels, le mur Ouest du coin cuisine est percé d'une porte plane en bois ouvrant sur les sanitaires.

#### - Sanitaires :

Le sol est carrelé, les murs sont faïencés sur toute leur hauteur. Le plafond est lambrissé en bois.  
Les cueillies Nord et Sud sont soutenues par un IPN et les cueillies Est et Ouest par poutres.

L'équipement sanitaire est composé d'une cuvette anglaise surmontée d'une chasse d'eau dorsale commandée par tirette, d'une vasque sur équerre alimentée par un robinet mitigeur et d'une baignoire fixée Est/Ouest au Sud de la pièce dont le tablier reçoit les canalisations.

D'autres canalisations verticales sont apparentes à l'encoignure Sud/Ouest.

L'alimentation de la baignoire est assurée par un robinet mitigeur avec sélection douche/robinet.

L'interrupteur situé au Nord/Ouest de la cuisine sert à éclairer la salle de bains.

#### - Mezzanine :

L'accès se fait par un escalier avec marches ajourées en bois et garde-corps en lambris bois installé en partie Sud du salon.

Le sol de la mezzanine est habillé de parquet flottant. La cueillie inférieure des murs est habillée de plinthes. Les murs sont enduits, le plafond est doublé de plaques isolantes en polystyrène.

La mezzanine est en deux parties.

La partie Est est sécurisée par un garde-corps en bois. Au Nord/Est, présence d'un interrupteur.

La partie Ouest constitue une dépendance dont l'accès se fait par une ouverture perçant le mur Ouest de la partie Est de la mezzanine.

#### ○ **Un appartement donnant sur rue (porte de droite) situé au Sud :**

L'accès se fait par une porte poste formée en bois, équipée d'une serrure à trois points, d'un verrou, et est percée d'un judas, au Nord de laquelle présence d'une fenêtre à double battant, en double vitrage, sur châssis bois, sécurisée par volet roulant mécanique. Le linteau de la porte est percé d'un aérateur et d'une grille d'aération

La porte et la fenêtre sont surmontées de deux fenêtres à double battant, en double vitrage dont vitrage inférieur opaque, sur châssis bois, également sécurisées par volets roulants mécaniques.

Cette porte ouvre sur une pièce à usage de salon.

#### - Salon :

Le sol est carrelé. La cueillie inférieure des murs est habillée de plinthes carrelées sauf le mur Nord et le mur Nord/Ouest qui sont lambrissés sur l'intégralité de leur hauteur. Le mur Sud est enduit. Le plafond est habillé de plaques isolantes en polystyrène.

Au Sud/Est, présence du tableau électrique et du compteur électrique ainsi que celle d'un interrupteur.

L'allège de la fenêtre supporte un radiateur électrique et est percée d'un aérateur. Au Nord/Est, présence d'une prise téléphone, d'une prise électrique et d'une prise fibre optique.

Cette pièce dessert en enfilade à l'Ouest, une seconde partie de la pièce, ouverte, sous mezzanine à usage de coin cuisine. La séparation des deux parties de la pièce est matérialisée, au sol, par une marche.

#### - Pièce sous mezzanine :

Le sol est carrelé. Le mur Nord est lambrissé, la partie Est du mur Sud est enduite. Le mur Ouest ainsi que la partie Ouest du mur Sud sont faïencés. Le plancher haut est lambrissé.

Le coin cuisine est équipé de plusieurs meubles en mélaminés blanc avec gazinière et au Sud/Ouest d'un meuble kitchenette dont le plan de travail est percé d'un évier inox à un bac avec égouttoir alimenté par robinet mitigeur. A l'encoignure Sud/Est du coin cuisine.

Juste au Nord de ce meuble cuisine, présence d'une prise électrique et d'un double interrupteur.

Le mur Ouest est également percé, au Sud, d'une bouche d'aération.

La mezzanine est soutenue par un poteau en bois au Nord/Est et une IPN peintes en blanc en cueillie supérieure Nord comme en cueillie supérieure Sud.

Le mur Ouest est percé d'une porte plane équipée d'une serrure avec condamnation ouvrant sur une salle de bains.

#### - Salle de bains :

Le sol est carrelé. Les murs sont faïencés sur l'intégralité de leur hauteur concernant le mur Est et le mur Ouest, les murs Sud et Nord sont composés de plaques. Le plancher haut est lambrissé.

Il s'agit d'une pièce aveugle dont l'éclairage artificiel est assuré par un lustre à deux spots.

L'équipement sanitaire est composé d'une cuvette anglaise surmontée d'une chasse d'eau dorsale commandée par tirette, d'une vasque sur colonne alimentée par robinet mitigeur et d'une baignoire métallique alimentée par robinet mitigeur avec sélection douche/robinet.

Au Nord de la baignoire, le mur Est est équipé d'une alimentation et d'une évacuation lave-linge.

Les cueillies supérieures Nord et Sud sont soutenues par IPN. La cueillie supérieure Ouest est soutenue par une poutre en bois.

#### - Mezzanine :

Elle est située au-dessus de la cuisine et la salle de bains.

L'accès se fait par un escalier en bois à marches ouvertes équipé d'une main courante tubulaire en bois.

Le sol de la mezzanine est habillé de parquet flottant. La cueillie inférieure des murs Sud et Ouest est habillée de plinthes en bois. Le mur Nord est lambrissé. Le mur Ouest est peint. Le mur Sud est enduit et percé en partie inférieure Est d'une prise électrique. Une autre prise est présente à l'encoignure Nord/Ouest de la pièce. Le plafond est habillé de plaques en polystyrène.

Le mur Ouest est percé d'un placard mural fermé par deux portes coulissantes et équipé d'étagères. En partie Nord du placard, présence d'un cumulus sur pieds.

La partie haute de l'escalier de la mezzanine est éclairée artificiellement par une applique fixée au mur Sud.

- **Il s'agit du lot de copropriété n°24**, composé d'un grenier :

La porte commune de distribution des greniers Nord, sur châssis métallique est non fermée à clé.

Cette porte ouvre sur un couloir desservant, de part et d'autre, des greniers.

Le grenier dont s'agit, composé d'une vaste pièce, est situé au Nord/Est. Il est fermé par une porte en bois à lamelles verticales sur armatures métalliques, non fermée à clé.

Le sol du grenier est composé de plancher. Les murs sont en pierres apparentes. Le plancher haut est composé du lambris toiture.

- **Il s'agit du lot de copropriété n°29**, composé d'une cave :

L'accès aux caves est fermé par une porte en bois également dépourvue de serrure.

Le sous-sol est d'un seul tenant. Les caves ne sont pas délimitées.

Le sol est en terre battue. Les murs sont en pierres apparentes. Le plafond voûté est brut.

L'accès aux caves est gêné par une conduite en PVC.

**Selon acte en date des 1<sup>er</sup> juin, 7 et 10 juillet 2023, dressé par la SAS HUISSIERS REUNIS, Commissaires de Justice, dont l'Etude est sise 13 rue Louis Guillaumond 69440 MORNANT il a été procédé à un procès-verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente ci-après annexé.**

*(Cf. PV descriptif dans annexes procédurales)*

**La copie de la matrice cadastrale a été délivrée le 20 décembre 2022 par le service départemental des impôts fonciers du RHONE.**

*(Cf. extraits cadastraux dans annexes documentaires)*

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

Plus de 10 ans.

#### **C - ORIGINES DE PROPRIETE**

Ce bien est propriété de Monsieur xx pour l'avoir acquis en pleine propriété suivant acte de vente du 10 avril 1996 de Maître DURAFFOUR, Notaire à SAINT GENIS LAVAL (69), publié le 23 mai 1996 au 1<sup>er</sup> Bureau de la Conservation des hypothèques de LYON sous les références Volume 96P n°3566, et repris pour ordre par acte du 26 août 1996 de Maître DURAFFOUR, Notaire à SAINT GENIS LAVAL (69), publié le 29 août 1996 au 1<sup>er</sup> Bureau de la Conservation des hypothèques de LYON sous les références Volume 96P n°5911.

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.

*(Cf. acte de vente dans annexes documentaires)*

## **D - SYNDIC**

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

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

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

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

**Le Syndic de l'immeuble est la société IMMO DE France sise 50 cours Franklin Roosevelt 69006 LYON.**

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

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

DPU simple.

Le bien est soumis au PLU de la Métropole de LYON.

Le bien est situé en zone UCe3b.

### **Observations particulières :**

- est situé dans une zone de retrait-gonflement des sols argileux (aléa moyen)
- est situé dans une zone de présomption de prescriptions archéologiques (zone 1)
- est situé dans le périmètre d'une voie bruyante
- est situé dans une zone de sismicité (aléa faible)
- est situé dans une zone de risque d'inondation (périmètre d'aléa quartier urbain dense)

- est situé dans une zone de risque d'inondation par ruissellement

*(Cf. Renseignements d'urbanisme)*

#### **F - SERVITUDES**

Servitude d'utilité publique :

- zone PPR Inondation (zone bleue)
- zone de voisinage d'une ligne électrique souterraine (zone d'influence)
- zone d'emprise de monument historique

Servitude d'urbanisme particulière :

Mixité sociale

Polarité commerciale

Polarité hôtelière

Secteur de stationnement

#### **G - SUPERFICIE**

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

Conformément aux termes de la loi 96-1107 du 18 Décembre 1996 et du décret 97-532 du 23 Mai 1997 et selon mesures établies par la société BATETAT, les 1<sup>er</sup> juin, 7 et 10 juillet 2023 :

La surface habitable de l'appartement au Nord-Ouest de l'encoignure Sud-Ouest de la Cour est **de 26,22 m<sup>2</sup>**.

La surface habitable de l'appartement au Sud-Est de l'encoignure Sud-Ouest de la Cour est **de 15,70 m<sup>2</sup>**.

La surface habitable de l'appartement sur rue (porte de gauche) est **de 28,45 m<sup>2</sup>**.

La surface habitable de l'appartement sur rue (porte de droite) est **de 30,06 m<sup>2</sup>**.

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

*(Cf. diagnostics techniques dans annexes  
procédurales)*

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

Conformément à l'article L 271-4-1 du titre 7 du livre II du code de la construction et de l'habitation, il est annexé le dossier de diagnostic technique.

*(Cf. diagnostics techniques dans annexes  
procédurales)*

**L'attention des enchérisseurs est attirée sur le fait que le Lot n°1 est frappé en partie d'un arrêté d'insalubrité.**

**Il est également précisé que le lot n°1 a fait l'objet d'une division non autorisée, qui n'a pas non plus fait l'objet d'un modificatif de l'état descriptif de division régulièrement publié au Service de la publicité foncière.**

*(Cf. arrêtés d'insalubrité dans annexes documentaires)*

#### **I - OCCUPATION**

Les biens sont actuellement en partie occupés.

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

DPU simple.

*(Cf. Renseignements d'urbanisme)*

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

#### **Article 108 :**

Le titre 1<sup>o</sup> du livre 6 du Code de la Construction et de l'Habitation est complété par un chapitre 6 ainsi rédigé :

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

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

En cas de vente sur saisie-immobilière d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble constituant la résidence principale d'une personne qui remplit les conditions de ressources pour l'attribution d'un logement à loyer modéré, il est institué au bénéfice de la commune un droit de préemption destiné à assurer le maintien dans les lieux du saisi.

Ce droit de préemption est exercé suivant les modalités prévues par le Code de l'Urbanisme en matière de droit de préemption urbain.

En cas de vente par adjudication, lorsque cette procédure est rendue obligatoire de par la loi ou le règlement, la commune peut déléguer ce droit dans les conditions définies à l'article L 213-3 du Code de l'Urbanisme à un Office Public d'Habitation à Loyer Modéré ou Office Public d'Aménagement et de Construction.

**Toutes les indications qui précèdent ont été réunies par l'Avocat poursuivant, à l'aide de renseignements qu'il a pu se procurer, de notes ou documents desquels ils ont été puisés.**

**En conséquence, il ne pourra être recherché à l'occasion d'erreurs, inexactitudes ou omissions, qui pourraient s'y trouver malgré tout le soin apporté.**

**Il appartiendra à l'adjudicataire comme subrogé aux droits du vendeur de se procurer lui-même tous titres établissant la propriété du lot immobilier mis en vente ainsi que de vérifier tous autres éléments.**

## 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'orientation aura lieu le :**

**Mardi 2023 à 9 heures 30  
Salle G – Rez-de-chaussée**

Conformément aux dispositions de l'article R.322-15 du Code des procédures civiles d'exécution ci-après reproduit :

Article R.322-15 :

*A l'audience d'orientation, le juge de l'exécution, après avoir entendu les parties présentes ou représentées, vérifie que les conditions des articles L. 311-2, L. 311-4 et L. 311-6 sont réunies, statue sur les éventuelles contestations et demandes incidentes et détermine les modalités de poursuite de la procédure, en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou en ordonnant la vente forcée.*

*Lorsqu'il autorise la vente amiable, le juge s'assure qu'elle peut être conclue dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la situation du bien, des conditions économiques du marché et des diligences éventuelles du débiteur.*

L'adjudication aura lieu en deux lots pardessus la mise à prix ci-après indiquée :

- Lot n°1 :**  
**10.000 €**  
**(DIX MILLE EUROS)**
- Lot n°2 :**  
**10.000 €**  
**(DIX MILLE EUROS)**

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

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

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

**Dispositions communes**

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

**Enchères**

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

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

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

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

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

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

---

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

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

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

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

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

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

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

## **Article 3 - Etat de l'immeuble**

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Article 7 - Servitudes**

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

## **Chapitre 2 Enchères**

---

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Article 10 - Surenchère**

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

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

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

En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. A défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

### **Chapitre 3 - Vente**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le prix de vente de l'immeuble, ses intérêts, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente à quelque titre que ce soit, sont versés entre les mains de la Caisse des dépôts et consignations conformément à l'article R. 322-23 du code des procédures civiles d'exécution. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

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

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

#### **Article 15 - Vente forcée**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Chapitre 4**

### **Dispositions postérieures à la vente**

---

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

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

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

le tout à ses frais.

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

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

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

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

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

a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La distribution du prix de l'immeuble, en cas de vente forcée ou de vente amiable sur autorisation judiciaire, sera poursuivie par l'avocat du créancier saisissant ou, à défaut, par l'avocat du créancier le plus diligent ou du débiteur, conformément aux articles R. 331-1 à R. 334-3 du code des procédures civiles d'exécution.

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

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

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

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

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

## **Chapitre 5** **Clauses spécifiques**

---

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

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

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

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

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

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

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

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

**A LYON le**

**2023**

### **ANNEXES PROCEDURALES**

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

### **ANNEXES DOCUMENTAIRES**

- 1. Matrice et plan cadastraux**
- 2. Renseignements d'urbanisme**
- 3. Acte de vente**
- 4. Etat descriptif de division – règlement de copropriété et plan**
- 5. Arrêtés d'insalubrité**
- 5. Lettre à la Mairie**
- 6. Lettre au Syndic**