

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 :

CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE Clauses et Conditions
--

Auxquelles seront adjugés, à l'audience de vente du Juge de l'Exécution près le Tribunal judiciaire de LYON, Département du RHONE, au plus offrant des enchérisseurs, en 2 lots les biens et droits immobiliers suivants :

LOT n° 1

TERRITOIRE DE LYON 3EME (69003)

Dans une résidence dénommée « APART'HOTEL LYON LUMIERE », située à LYON 3^{ème} arrondissement 69003, 81-83 Cours Albert Thomas, figurant au cadastre sous la section BH n° 16, volume 1, lieudit "81 Cours Albert Thomas " (52 a 64 ca)

Lot numéro SOIXANTE QUATRE (64) – dans la cage B

Un studio situé au 2^{ème} étage, portant le numéro 210 au plan, comprenant : hall, séjour avec coin cuisine, une salle de bains, un wc

Avec les soixante-huit / dix millièmes (68 / 10000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales

Et les huit / millièmes (8/1000èmes) des charges d'ascenseur

Un état descriptif de division (pour les volumes) a été établi par Maître BERTHELET, notaire à SAINT PRIEST, en date du 15 décembre 2009, publié le 11 février 2010, volume 2010 P n° 1383.

Un état descriptif de division (pour les lots) a été établi par Maître BERTHELET, notaire à SAINT PRIEST, en date du 18 décembre 2009, publié le 11 février 2010, volume 2010 P n° 1385.

Le bien a été donné à bail commercial à la société SMAS TOURISME, suivant acte sous seing privé, pour une durée s'achevant le 31 octobre de l'année dès la prise d'effet suivie de 9 années entières et consécutives pour s'achever le 31 octobre de la 9^{ème} année, moyennant un loyer annuel actuel de 6 048,59 Euros HT outre TVA à 5,5 % payable à terme échu.

La date d'effet du bail a été fixée au 5 avril 2012, date de mise en exploitation de la résidence.

Le bail est actuellement en tacite prolongation.

LOT n° 2

TERRITOIRE DE LYON 3EME (69003)

Dans une résidence dénommée « APART'HOTEL LYON LUMIERE », située à LYON 3^{ème} arrondissement 69003, 81-83 Cours Albert Thomas, figurant au cadastre sous la section BH n° 16, volume 1, lieudit "81 Cours Albert Thomas " (52 a 64 ca)

Lot numéro CENT VINGT (120) – dans la cage B

Un studio situé au 5^{ème} étage, portant le numéro 504 au plan, comprenant : hall, séjour avec coin cuisine, une salle de bains, un wc

Avec les soixante-seize / dix millièmes (76 / 10000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales

Et les treize / millièmes (13/1000èmes) des charges d'ascenseur

Un état descriptif de division (pour les volumes) a été établi par Maître BERTHELET, notaire à SAINT PRIEST, en date du 15 décembre 2009, publié le 11 février 2010, volume 2010 P n° 1383.

Un état descriptif de division (pour les lots) a été établi par Maître BERTHELET, notaire à SAINT PRIEST, en date du 18 décembre 2009, publié le 11 février 2010, volume 2010 P n° 1385.

Le bien a été donné à bail commercial à la société SMAS TOURISME, suivant acte sous seing privé, pour une durée s'achevant le 31 octobre de l'année dès la prise d'effet suivie de 9 années entières et consécutives pour s'achever le 31 octobre de la 9^{ème} année, moyennant un loyer annuel actuel de 6 403,62 Euros HT outre TVA à 5,5 % payable à terme échu.

La date d'effet du bail a été fixée au 5 avril 2012, date de mise en exploitation de la résidence.

Le bail est actuellement en tacite prolongation.

PROCEDURE

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

Monsieur xxx

Aux requêtes, poursuites et diligences de :

LA BANQUE POPULAIRE BOURGOGNE FRANCHE COMTE, société coopérative anonyme à capital variable, régie par les articles L512-2 et suivants du code monétaire et financier et l'ensemble des textes relatifs aux Banques Populaires, dont le siège social est situé 14 Boulevard de la Trémouille 21000 DIJON, inscrite au registre du commerce et des sociétés de DIJON sous le numéro 542 820 352, agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice demeurant audit siège à DIJON.

Ayant pour avocat constitué Maître Florence CHARVOLIN, Avocat associé membre du cabinet ADK Avocats, Avocat au Barreau de Lyon, demeurant 20 Bd Eugène Deruelle - 69432

En vertu d'un jugement rendu le 18 octobre 2022 par le
tribunal judiciaire de VESOUL, signifié à partie le 16
novembre 2022 et devenu définitif selon certificat de non-
appel dressé le 3 janvier 2023

La BANQUE POPULAIRE BOURGOGNE FRANCHE
COMTE a fait notifier à Monsieur xxx suivant exploit de
Maître David MIELE, Commissaire de Justice à LURE, en
date du 23 mai 2023

Un commandement de payer la somme de CENT TREIZE
MILLE DEUX CENT SOIXANTE CINQ Euros et QUATRE
VINGT DEUX Centimes (113 265,82 Euros) représentant le
montant des sommes exigibles à lui dû, outre la somme de
QUATRE CENT QUATRE VINGT HUIT Euros et QUINZE
Centimes (488,15 Euros) représentant le coût du
commandement de payer, étant précisé audit acte que faute
de paiement, la procédure de saisie immobilière poursuivrait
son cours

Ce commandement n'ayant pas reçu satisfaction, a été
publié pour valoir saisie au SERVICE DE LA PUBLICITE
FONCIERE de LYON 3 le 17 juillet 2023, volume 2023 S n°
45, et vaut dès lors saisie de l'immeuble ci-après désigné.

Pour avoir paiement de la somme de :

Décompte des créances

- Le principal dû, les intérêts au taux de 3,60 % Compte arrêté au 31 mars 2023 :112 127,64 € (Selon décompte en annexe)	
- Les dépens (sauf erreur ou omission) :.....1 138,18 €	

SOUS TOTAL113 265,82 €	
Le coût du présent commandement..... 488,15 €	

TOTAL113 753,97 €	

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 3 le 17 JUILLET 2023 sous les références D 26165 S00045.**
- 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

- 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 LYON 3 le 17 JUILLET 2023 sous les références D 26165 S00045.

Le Service de la Publicité Foncière de LYON 3 a délivré le 17 Juillet 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 11 septembre 2023 délivré par Maître David MIELE Commissaire de Justice dont l'Etude est sise LURE 70201 BP 26 19 Bis Avenue Carnot a fait délivrer à **Monsieur xxx** une assignation à comparaître à l'audience d'orientation de Monsieur le Juge de l'Exécution près le Tribunal judiciaire de LYON pour le :

Mardi 14 Novembre 2023 à 9 heures 30

Salle 9 – Rez-de-chaussée

(Cf assignation ci-annexée dans annexes procédurales)

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

**45 000 € pour le lot 1
45 000.00 € pour le lot 2**

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

LOT n° 1

TERRITOIRE DE LYON 3EME (69003)

Dans une résidence dénommée « APART'HOTEL LYON LUMIERE », située à LYON 3^{ème} arrondissement 69003, 81-83 Cours Albert Thomas, figurant au cadastre sous la section BH n° 16, volume 1, lieudit "81 Cours Albert Thomas " (52 a 64 ca)

Lot numéro SOIXANTE QUATRE (64) – dans la cage B

Un studio situé au 2^{ème} étage, portant le numéro 210 au plan, comprenant : hall, séjour avec coin cuisine, une salle de bains, un wc

Avec les soixante huit / dix millièmes (68 / 10000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales

Et les huit / millièmes (8/1000èmes) des charges d'ascenseur

Un état descriptif de division (pour les volumes) a été établi par Maître BERTHELET, notaire à SAINT PRIEST, en date du 15 décembre 2009, publié le 11 février 2010, volume 2010 P n° 1383.

Un état descriptif de division (pour les lots) a été établi par Maître BERTHELET, notaire à SAINT PRIEST, en date du 18 décembre 2009, publié le 11 février 2010, volume 2010 P n° 1385.

Le bien a été donné à bail commercial à la société SMAS TOURISME, suivant acte sous seing privé, pour une durée s'achevant le 31 octobre de l'année dès la prise d'effet suivie de 9 années entières et consécutives pour s'achever le 31 octobre de la 9^{ème} année, moyennant un loyer annuel actuel de 6 048,59 Euros HT outre TVA à 5,5 % payable à terme échu.

La date d'effet du bail a été fixée au 5 avril 2012, date de mise en exploitation de la résidence.

Le bail est actuellement en tacite prolongation.

LOT n° 2

TERRITOIRE DE LYON 3EME (69003)

Dans une résidence dénommée « APART'HOTEL LYON LUMIERE », située à LYON 3^{ème} arrondissement 69003, 81-83 Cours Albert Thomas, figurant au cadastre sous la section BH n° 16, volume 1, lieudit "81 Cours Albert Thomas " (52 a 64 ca)

Lot numéro CENT VINGT (120) – dans la cage B

Un studio situé au 5^{ème} étage, portant le numéro 504 au plan, comprenant : hall, séjour avec coin cuisine, une salle de bains, un wc

Avec les soixante-seize / dix millièmes (76 / 10000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales

Et les treize / millièmes (13/1000èmes) des charges d'ascenseur

Un état descriptif de division (pour les volumes) a été établi par Maître BERTHELET, notaire à SAINT PRIEST, en date du 15 décembre 2009, publié le 11 février 2010, volume 2010 P n° 1383.

Un état descriptif de division (pour les lots) a été établi par Maître BERTHELET, notaire à SAINT PRIEST, en date du 18 décembre 2009, publié le 11 février 2010, volume 2010 P n° 1385.

Le bien a été donné à bail commercial à la société SMAS TOURISME, suivant acte sous seing privé, pour une durée s'achevant le 31 octobre de l'année dès la prise d'effet suivie de 9 années entières et consécutives pour s'achever le 31 octobre de la 9^{ème} année, moyennant un loyer annuel actuel de 6 403,62 Euros HT outre TVA à 5,5 % payable à terme échu.

La date d'effet du bail a été fixée au 5 avril 2012, date de mise en exploitation de la résidence.

Le bail est actuellement en tacite prolongation.

Désignation des BIENS :

DEUXIEME ETAGE :

Un couloir dessert les différents studios.

Le sol est recouvert de moquette en état.

Les murs sont recouverts de tapisserie en bon état.

Le plafond est constitué de dalles de faux-plafond en bon état.

STUDIO (LOT 64) :

PORTE PALIERE :

La porte est recouverte sur sa face :

- extérieure, de peinture violette comportant une écaille en partie haute et deux petites rayures.

Son encadrement comporte des rayures sur le montant droit.

- intérieure, de peinture comportant une trace noire.

COULOIR :

Le sol est recouvert d'un parquet flottant en bon état.

Les plinthes assorties sont en état.

Les murs sont recouverts de peinture de type crépi, en état.

La prise électrique est désolidarisée.

Présence d'interrupteurs, d'une applique qui fonctionne correctement.

Le plafond est recouvert de gouttelette en état et, à son extrémité, de dalles de faux-plafond en bon état.

La plaque de chauffage grillagée est désolidarisée.

Un placard à deux portes coulissantes est aménagé dans le couloir, dont :

- le sol est recouvert de parquet flottant en état,

- les plinthes assorties sont en état,

- les murs sont recouverts de peinture blanche comportant quelques traces noires,

- le plafond est revêtu de gouttelette en état.

Le placard est équipé d'une tringle pour penderie et de rayonnages.

Une porte à un battant en bon état sur ses deux faces donne accès au tableau électrique et au disjoncteur ainsi qu'au compteur Linky.

Le sol de ce placard est recouvert d'un parquet flottant en état.

Les plinthes assorties sont en état.

Les murs et le plafond sont revêtus de peinture en état.

CABINET DE TOILETTES :

La porte à un battant est en état sur ses deux faces.

La porte et sa serrure fonctionnent correctement.

Le sol est recouvert d'un carrelage en état.

Les plinthes carrelées sont en état.

Les murs sont recouverts de peinture en état.

Le plafond est recouvert de gouttelette en état. Le spot intégré fonctionne correctement.

Présence d'une aération avec une ficelle.

La pièce est équipée d'un wc suspendu avec double abattant, double chasse d'eau.

Présence d'un dévidoir à papier.

SALLE DE BAINS :

La porte à un battant est en état sur ses deux faces. La porte et sa serrure fonctionnent correctement.

Le sol est recouvert d'un carrelage en état.

Les plinthes carrelées sont en état.

Les murs sont recouverts de peinture comportant une trace noire sur le mur à droite de la porte, dos à celle-ci.

L'arête à l'extrémité de ce pan de mur est épaufrée en partie basse.

Le plafond est recouvert de gouttelette en état.

La pièce est équipée de :

- Une baignoire dont la jupe carrelée est en état. La faïence murale sur huit faces est en état. La baignoire est équipée d'un pare-baignoire, d'une douchette, d'un flexible, d'un robinet mitigeur eau chaude/eau froide ;
- Une vasque sur un meuble à deux portes, dépourvu de rayon, avec robinet mitigeur eau chaude/eau froide,
- Un miroir avec luminaire, une prise électrique ;
- Un radiateur chauffe-serviettes aluminium.

Présence d'un spot intégré au-dessus de la baignoire et d'un spot à l'entrée de la pièce

CUISINE OUVERTE SUR CHAMBRE :

Le sol est recouvert d'un parquet flottant en état.

Les plinthes assorties sont en état.

Les murs sont recouverts d'un enduit de type crépi comportant quelques traces noires.

Le plafond est revêtu de gouttelette en état. Les trois spots intégrés au plafond fonctionnent correctement.

Présence d'un détecteur de fumée, d'une aération au-dessus des placards et d'un thermostat de chauffage.

Une kitchenette est aménagée sur le côté gauche de la pièce comportant :

- une plaque vitrocéramique,
- un évier à un bac avec robinet mitigeur eau chaude/eau froide, surmontée d'une réglette,
- une hotte,
- deux placards en partie haute et un placard sous évier à deux portes,
- un réfrigérateur sous la plaque à induction,
- une table et deux chaises hautes,
- un bureau avec un fauteuil,
- un téléviseur.

Le côté opposé de la pièce est équipé d'un lit, d'un banc bout de lit et de placards.

La pièce est éclairée par deux fenêtres à un battant ouvrant donnant sur des espaces verts et deux baies fixes, équipées de rideaux.

CINQUIEME ETAGE :

Le sol du couloir, desservant les différents logements, est recouvert de moquette en état.

Les murs sont recouverts de tapisserie en état d'usage.

Le plafond est constitué de dalles de faux-plafond en état.

STUDIO (lot n°120) :

PORTE PALIERE :

La porte est revêtue de peinture :

- en état d'usage face extérieure,
- comportant des traces noires face intérieure.

COULOIR :

Le sol est recouvert d'un parquet flottant en état.

Les plinthes assorties sont en état.

Les murs sont revêtus de crépi en état.

Le plafond est revêtu de gouttelette prolongée par des dalles de faux-plafond en état.

Un placard à une porte en état sur ses deux faces, abrite le tableau porte-fusibles, le compteur Linky et le disjoncteur.

Le sol de ce placard recouvert de parquet flottant en état. Les plinthes assorties sont en état. Les murs sont revêtus de peinture en état. Le plafond est recouvert pour partie de peinture sommaire.

CABINET DE TOILETTES :

La porte à un battant est revêtue de peinture en état sur ses deux faces. La porte et sa fermeture fonctionnent correctement.

Le sol est recouvert d'un carrelage en état.

Les plinthes carrelées sont en état

Les murs sont revêtus de peinture blanche en état.

Le plafond est recouvert de gouttelette en état.

Présence d'une aération avec ficelle.

Le spot intégré fonctionne correctement.

La pièce est équipée d'un wc siège anglais avec double abattant et double chasse d'eau et d'un dévidoir à papier.

SALLE DE BAINS :

La porte à un battant est en état sur ses deux faces. La porte et sa fermeture fonctionnent correctement.

Le sol est recouvert d'un carrelage en état.

Les plinthes assorties sont en état, hormis la plinthe, à droite de la porte, qui est ébréchée.

PIECE PRINCIPALE :

Accessible par une porte à un battant en état d'usage sur ses deux faces, comportant quelques traces.

Le sol est recouvert d'un parquet flottant en état.

Les plinthes assorties sont en état d'usage. Les plinthes sont épaufrées sur leurs arêtes.

Les murs sont recouverts d'un enduit de type crépi en état d'usage. Des traces noires sont visibles en partie basse du mur à droite du bureau.

Le plafond est recouvert de gouttelette avec spots intégrés qui fonctionnent correctement.

La pièce est éclairée par deux fenêtres à un battant ouvrant et des baies fixes, donnant sur des espaces verts, équipées de rideaux.

Une kitchenette est aménagée dans la pièce. Elle est équipée d'une plaque vitrocéramique, d'un évier à un bac avec robinet mitigeur eau chaude/eau froide, d'une hotte, de deux placards en partie haute et d'un placard sous évier à deux portes, d'un réfrigérateur sous la plaque à induction, d'une table et d'une chaise.

Une grille de chauffage est visible au-dessus de la porte.

La réglette, au-dessus de l'évier, fonctionne correctement.

Présence d'une aération au-dessus des placards, d'un détecteur incendie et d'un thermostat de chauffage.

Selon acte en date du 6 juillet 2023, dressé par Maître Sylvie GRANGE de l'Etude HOR Commissaires de Justice Associés demeurant le Patio de la Camille 12 rue de la Camille 69600 OULLINS 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)

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.

La copie de la matrice cadastrale a été délivrée le 1^{er} Juin 2023 par le service départemental des impôts fonciers du RHONE.

(Cf. extraits cadastraux dans annexes documentaires)

B - RENSEIGNEMENTS SUR LA DATE D'ACHEVEMENT DES IMMEUBLES RÉCEMMENT CONSTRUITS

2012

C - ORIGINES DE PROPRIETE

Lesdits immeubles appartiennent à Monsieur xxx aux termes d'un acte de vente en état futur d'achèvement (VEFA) reçu par Maître BARTHELET, notaire à SAINT PRIEST, le 30 DECEMBRE 2010, publié au SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE DE LYON 3 le 26 JANVIER 2011 volume 2011 P n° 1185.

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 d'acquisition 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 LAGRANGE SYNDIC IMMOBILIER 27 Rue Bossuet 69006 LYON.

E - RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Documents d'urbanisme	Zone(s)	Droit de préemption
PLU-H approuvé le 13/05/19 (mis à jour le 16/05/2023)	URm1	Droit de préemption urbain SIMPLE

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

(Cf. Renseignements d'urbanisme)

F - SERVITUDES

Droit de préemption

- DPU simple (L211-1 à L211-2 du CU)
- *N'est pas soumis au droit de préemption urbain renforcé*
- *N'est pas compris dans une zone de préemption délimitée au titre des Espaces Naturels Sensibles des départements*
- *N'est pas situé dans une zone de préemption sur les fonds de commerces, artisanaux, baux commerciaux*
- *N'est pas situé dans une zone de préemption délimitée au titre de la Protection des Espaces Naturels et Agricoles Périurbains*

Servitudes d'Utilité Publique

- AC1 - périmètre de protection des monuments historiques classés et/ou inscrits - L621-30 du C.pat - travaux soumis à autorisation des services de l'état chargés des monuments historiques
- I4 - lignes électriques - L323-6 à L323-10 de C. ener. - périmètre de servitude autour des lignes électriques aériennes ou souterraines

Servitudes d'Urbanisme

- Est situé dans une zone de mixité sociale
- Est un élément remarquable du patrimoine bâti et/ou naturel (L151-19 et 23 du CU) : Espace végétalisé à valoriser
- Est situé dans une zone de taille minimale de logements
- *N'est pas concerné par un emplacement réservé*

Opérations

- *N'est pas situé dans une zone d'aménagement concerté (ZAC)*

Environnement

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

Observations, prescriptions particulières et autres

- Est situé dans le périmètre d'une voie bruyante
- Est situé dans une zone de sismicité : Faible (2)
- Est situé dans une zone à potentiel Radon : Zone 1 (faible)
- Est situé dans une zone de retrait-gonflement des sols argileux : Aléa faible

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 le Cabinet JURITEC, le 6 juillet 2023 la surface habitable est de :

24.70 m² pour le lot 64 au 2^{ème} étage
26.40 m² pour le lot 120 au 5^{ème} étage

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

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, le dossier de diagnostic technique est annexé.

(cf dossier de diagnostics techniques dans annexes documentaires)

I - OCCUPATION

Les biens sont actuellement occupés.

Studio situé au 2^{ème} étage :

Le bien sus-décrié a été donné à bail commercial à la société SMAS TOURISME, suivant acte sous seing privé, pour une durée s'achevant le 31 octobre de l'année dès la prise d'effet suivie de 9 années entières et consécutives pour s'achever le 31 octobre de la 9^{ème} année, moyennant un loyer annuel actuel de 6048.59 euros HT outre TVA à 5,5 %, payable à terme échu.

Studio situé au 5^{ème} étage :

Le bien sus-décrié a été donné à bail commercial à la société SMAS TOURISME, suivant acte sous seing privé, pour une durée s'achevant le 31 octobre de l'année dès la prise d'effet suivie de 9 années entières et consécutives pour s'achever le 31 octobre de la 9^{ème} année, moyennant un loyer annuel actuel de 6403,62 euros HT outre TVA à 5,5 %, payable à terme échu.

Renseignements pris auprès du Groupe LAGRANGE, la date d'effet des baux a été fixée au 5 avril 2012, date de mise en exploitation de la résidence.

Ces deux baux sont actuellement en tacite prolongation.

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^o/ 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 14 Novembre 2023 à 9 heures 30
Salle 9 – 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 2 lots pardessus la mise à prix ci-après indiquée :

**1^{er} lot : 45 000.00 €
2^{ème} lot : 45 000.00 €**

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

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^{er} Dispositions générales

Article 1^{er} - 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 revêtu 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.

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^{er} 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. »

A LYON le 12 septembre 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**

ANNEXES DOCUMENTAIRES

- 1. Matrice**
- 2. Renseignements d'urbanisme**
- 3. Dossier relatif à la Copropriété**
- 4. Diagnostics techniques**
- 5. Acte d'acquisition**