

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>CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE Clauses et Conditions</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 :

Les biens objets de la saisie immobilière se situent :

→ Sur la commune de : LYON 69003 - 26 Rue Moncey dans un ensemble immobilier

Ledit ensemble immobilier composé :

- Un bâtiment en façade rue Villeroy n°26, à l'angle de la rue Moncey élevé sur caves, de rez-de-chaussée, quatre étages, greniers au-dessus,
Bâtiment annexe derrière le précédent élevé de simple rez-de-chaussée,
- Un bâtiment contigu au bâtiment A en façade de la rue Moncey n°26 élevé sur caves de rez-de-chaussée, quatre étages, greniers au-dessus,
Bâtiment annexe dans la cour, derrière le précédent, élevé sur terre plein, de simple rez-de-chaussée.
- Un bâtiment à la suite du précédent dans la cour élevée sur caves, de rez-de-chaussée, trois étages, greniers au-dessus.
- Cour entre ces bâtiments.

Cadastré :

Section	N°	Lieu-dit	Surface
AL	150	26 Rue Moncey	00ha 09a 40 ca
TOTAL			00ha 09a 40 ca

Et plus précisément, tel que décrit dans l'acte de vente en date du 30 janvier 2009:

Dans le Bâtiment B :

Lot numéro soixante-huit (68) :

La cave portant le numéro 1 du plan du sous-sol du bâtiment B.
Et les quinze /dix mille cent douzièmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-neuf (69) :

La cave portant le numéro 2 du plan du sous-sol du bâtiment B.
Et les cinq/dix mille cent douzièmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-dix (70) :

La cave portant le numéro 3 du plan du sous-sol du bâtiment B.
Et les cinq/dix mille cent douzièmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-neuf (89) :

Un local commercial portant le n°6 du plan du rez-de-chaussée, composé d'un magasin, arrière magasin, une pièce sur cour, WC intérieurs et droit aux WC communs situés dans l'entrée

cochère, ayant deux devantures de la rue Moncey.
Et les cinq cent trente-quatre/dix mille cent douzièmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent onze (111) :

Le grenier portant le numéro 8 du plan cinquième étage du bâtiment B. Et les cinq/dix mille cent douzièmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent vingt et un (121) :

Un local à usage de dépôt dénommé annexe 6 sur le plan du rez-de-chaussée, situé dans le bâtiment dit BATIMENT B, communiquant avec le local commercial LOT 89.
Et les quatre-vingt-douze/ dix mille cent douzièmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Dans le Bâtiment C :

Lot numéro cent trente-trois (133) :

Une cave portant le numéro 13 du plan du sous-sol du bâtiment C.
Et les douze/dix mille cent douzièmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent trente-quatre (134) :

Un dépôt portant le numéro 7 du plan du rez-de-chaussée du bâtiment C communiquant avec le dépôt situé dans le bâtiment B.
Et les soixante-neuf / dix mille cent douzièmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent trente-cinq (135) :

Un dépôt portant le numéro 8 du plan du rez-de-chaussée du bâtiment C ouvrant sur la cour.
Et les soixante-neuf/ dix mille cent douzièmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

→ Etat descriptif de division et Règlement de copropriété

L'ensemble immobilier dont dépendent les biens et droits immobiliers a fait l'objet :

d'un règlement de copropriété contenant état descriptif de division dressé par Maître TREVoux, Notaire à LYON, le 22 octobre 1963 et publié au Service de la Publicité Foncière de LYON 2^{ème} bureau le 10 avril 1964 Volume 3966 n°2803,

d'un modificatif d'état descriptif de division dressé par Maître POURCHER, Notaire à LYON, le 15 janvier 1993 et publié au Service de la Publicité Foncière de LYON 2^{ème} bureau le 22 février 1993 Volume 1993 P n°1333,

d'une attestation rectificative dressée par Maître CONDE, Notaire à VILLEURBANNE, le 09 juillet 1993 et publiée au Service de la Publicité Foncière de LYON 2^{ème} bureau le 27 juillet 1993 Volume 1993 P n°4986,

d'un procès-verbal du cadastre n°666 publié au Service de la Publicité Foncière de LYON 2^{ème} bureau le 19 août 1994 Volume 1994 P n°6482,

d'un modificatif d'état descriptif de division dressé par Maître RAYMOND, Notaire à TERNAY, le 14 décembre 2006 et publié au Service de la Publicité Foncière de LYON 2^{ème} bureau le 07 février 2007 Volume 2007 P n°1091,

d'un arrêté de péril en date du 12 juin 2015 publié au Service de la Publicité Foncière de LYON 2^{ème} bureau le 23 juillet 2015 Volume 2015 P n°5868,

d'un modificatif d'état descriptif de division dressé par Maître COURTIADÉ Caroline, Notaire à LYON, le 14 avril 2016 et publié au Service de la Publicité Foncière de LYON 2^{ème} bureau le 13 mai 2016 Volume 2016 P n°3781.

PROCEDURE

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

La société [REDACTED], [REDACTED]

représentée par son représentant légal en exercice domicilié en cette qualité audit siège,

Aux requêtes, poursuites et diligences de :

Monsieur le Responsable du Service des Impôts des Particuliers de VILLEURBANNE, domicilié au Centre des finances publiques sis 25 rue du Nord 69100 VILLEURBANNE.

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 signifié à la société [REDACTED]-[REDACTED], suivant acte du ministère de la SAS HUISSIERS REUNIS 13 rue Louis Guillaumond 69440 MORNANT Commissaires de Justice Associés, en date du 13 septembre 2022 régulièrement publié au Service de la Publicité Foncière de LYON 3 le 27 Octobre 2022 sous les références de dépôt D 42512 vol S00085.

En vertu et pour l'exécution de :

Taxe foncière 2020 Rôle n°20/22101 :

Mise en recouvrement le 31/08/2020
Majoration le 15/10/2020

Taxe foncière 2021 Rôle n°21/22101 :

Mise en recouvrement le 31/08/2021
Majoration le 15/10/2021

Garantis par :

Une hypothèque légale du TRESOR PUBLIC du 11 août 2020 publiée et enregistrée au Service de la Publicité Foncière de LYON 3^{ème} bureau le 12 août 2020 Volume 2020 V n°2974,

Une hypothèque légale du TRESOR PUBLIC du 16 octobre 2020 publiée et enregistrée au Service de la Publicité Foncière de LYON 3^{ème} bureau le 16 octobre 2020 Volume 2020 V n°3624,

Une hypothèque légale du TRESOR PUBLIC du 15 novembre 2021 publiée et enregistrée au Service de la Publicité Foncière de LYON 3^{ème} bureau le 15 novembre 2021 Volume 2021 V n°11527.

Pour avoir paiement de la somme de :

Décompte des créances

Taxe foncière 2020 Rôle n°20/22101 :

Mise en recouvrement le 31/08/2020	13 143,00 €
Majoration le 15/10/2020	1 314,00 €
Acomptes payés -	326,71 €

axe foncière 2021 Rôle n°21/22101 :

Mise en recouvrement le 31/08/2021	13 075,00 €
Majoration le 15/10/2021	1 308,00 €

TOTAL OUTRE MEMOIRE 28 513,29 €

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 27 Octobre 2022 sous les références de dépôt D 42512 vol S00085.**
- 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 3 le 27 Octobre 2022 sous les références de dépôt D 42512 vol S00085.

Le Service de la Publicité Foncière de LYON 3 a délivré le 31 Octobre 2022, 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 28 décembre 2022 de la **SAS HUISSIERS REUNIS 13 rue Louis Guillaumond 69440 MORNANT Commissaires de Justice Associés** il a été délivré à la [REDACTED] assignation à comparaître à l'audience d'orientation de Monsieur le Juge de l'Exécution près le Tribunal judiciaire de LYON pour le :

Mardi 21 Février 2023 à 9 heures 30

Salle G – 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 :

**60 000.00 €
(SOIXANTE 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 1 LOT, des biens et droits immobiliers qui sont désignés comme suit au commandement sus indiqué :

→ Sur la commune de : LYON 69003 - 26 Rue Moncey dans un ensemble immobilier

Ledit ensemble immobilier composé :

- Un bâtiment en façade rue Villeroy n°26, à l'ange de la rue Moncey élevé sur caves, de rez-de-chaussée, quatre étages, greniers au-dessus,
Bâtiment annexe derrière le précédent élevé de simple rez-de-chaussée,
- Un bâtiment contigu au bâtiment A en façade de la rue Moncey n°26 élevé sur caves de rez-de-chaussée, quatre étages, greniers au-dessus,
Bâtiment annexe dans la cour, derrière le précédent, élevé sur terre plein, de simple rez-de-chaussée.
- Un bâtiment à la suite du précédent dans la cour élevée sur caves, de rez-de-chaussée, trois étages, greniers au-dessus.
- Cour entre ces bâtiments.

Cadastré :

Section	N°	Lieu-dit	Surface
AL	150	26 Rue Moncey	00ha 09a 40 ca
TOTAL			00ha 09a 40 ca

Et plus précisément, tel que décrit dans l'acte de vente en date du 30 janvier 2009:

Dans le Bâtiment B :

Lot numéro soixante-huit (68) :

La cave portant le numéro 1 du plan du sous-sol du bâtiment B. Et les quinze /dix mille cent douzièmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-neuf (69) :

La cave portant le numéro 2 du plan du sous-sol du bâtiment B. Et les cinq/dix mille cent douzièmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-dix (70) :

La cave portant le numéro 3 du plan du sous-sol du bâtiment B. Et les cinq/dix mille cent douzièmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-neuf (89) :

Un local commercial portant le n°6 du plan du rez-de-chaussée, composé d'un magasin, arrière magasin, une pièce sur cour, WC intérieurs et droit aux WC communs situés dans l'entrée cochère, ayant deux devantures de la rue Moncey. Et les cinq cent trente-quatre/dix mille cent douzièmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent onze (111) :

Le grenier portant le numéro 8 du plan cinquième étage du bâtiment B. Et les cinq/dix mille cent douzièmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent vingt et un (121) :

Un local à usage de dépôt dénommé annexe 6 sur le plan du rez-de-chaussée, situé dans le bâtiment dit BATIMENT B, communiquant avec le local commercial LOT 89. Et les quatre-vingt-douze/ dix mille cent douzièmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Dans le Bâtiment C :

Lot numéro cent trente-trois (133) :

Une cave portant le numéro 13 du plan du sous-sol du bâtiment C. Et les douze/dix mille cent douzièmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent trente-quatre (134) :

Un dépôt portant le numéro 7 du plan du rez-de-chaussée du bâtiment C communiquant avec le dépôt situé dans le bâtiment B.

Et les soixante-neuf / dix mille cent douzièmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent trente-cinq (135) :

Un dépôt portant le numéro 8 du plan du rez-de-chaussée du bâtiment C ouvrant sur la cour.

Et les soixante-neuf / dix mille cent douzièmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

→ Etat descriptif de division et Règlement de copropriété

L'ensemble immobilier dont dépendent les biens et droits immobiliers a fait l'objet :

d'un règlement de copropriété contenant état descriptif de division dressé par Maître TREVOUX, Notaire à LYON, le 22 octobre 1963 et publié au Service de la Publicité Foncière de LYON 2^{ème} bureau le 10 avril 1964 Volume 3966 n°2803,

d'un modificatif d'état descriptif de division dressé par Maître POURCHER, Notaire à LYON, le 15 janvier 1993 et publié au Service de la Publicité Foncière de LYON 2^{ème} bureau le 22 février 1993 Volume 1993 P n°1333,

d'une attestation rectificative dressée par Maître CONDE, Notaire à VILLEURBANNE, le 09 juillet 1993 et publiée au Service de la Publicité Foncière de LYON 2^{ème} bureau le 27 juillet 1993 Volume 1993 P n°4986,

d'un procès-verbal du cadastre n°666 publié au Service de la Publicité Foncière de LYON 2^{ème} bureau le 19 août 1994 Volume 1994 P n°6482,

d'un modificatif d'état descriptif de division dressé par Maître RAYMOND, Notaire à TERNAY, le 14 décembre 2006 et publié au Service de la Publicité Foncière de LYON 2^{ème} bureau le 07 février 2007 Volume 2007 P n°1091,

d'un arrêté de péril en date du 12 juin 2015 publié au Service de la Publicité Foncière de LYON 2^{ème} bureau le 23 juillet 2015 Volume 2015 P n°5868,

d'un modificatif d'état descriptif de division dressé par Maître COURTIADÉ Caroline, Notaire à LYON, le 14 avril 2016 et publié au Service de la Publicité Foncière de LYON 2^{ème} bureau le 13 mai 2016 Volume 2016 P n°3781.

Désignation des BIENS :

EXTERIEUR

La façade est composée de deux vitrines au Sud et au Nord, entourées de placages bois. Elles sont séparées par un sas d'entrée vitré, desservi par un escalier de deux marches.

Le seuil du sas d'entrée est carrelé. Le faux plafond du sas d'entrée est habillé de plaques minérales. L'éclairage artificiel est assuré par spots perçant le plafond.

Les vitrines sont surmontées d'un bandeau et d'une corniche superposée.

Les vitrines et la porte d'entrée sont sécurisées par rideaux métalliques à serrure électrique à clé.

L'accès au local est assuré par une porte à double battant, en double vitrage sur châssis aluminium.

Le battant gauche est équipé d'un rétenteur de porte.

INTERIEUR

Première pièce

Ces portes ouvrent sur une vaste pièce dont le sol est souple.

La base des murs est habillée de plinthes. Les murs sont peints en blanc. L'intégralité des murs est doublée.

Le plafond est composé de plaques de plâtre, sauf le plafond rabaissé des deux vitrines qui est habillé de plaques minérales soutenues par entretoises.

Ces plaques de plâtre sont percées de plusieurs spots. Certains sont orientables, d'autres sont droits.

La pièce forme un L à l'envers. La face Est de l'avancée du L à l'envers est percée d'une porte métallique donnant sur cour, équipée d'une serrure à clé à tirette.

Poursuivant en direction de l'Est, le sol est souple, les murs Sud et Nord sont doublés. Le plafond est habillé de plaques de plâtre.

Une prise électrique est présente au Nord/Ouest de cette deuxième partie de pièce. Deux autres prises sont présentes au Sud/Ouest de la première partie, au Sud de la première vitrine Sud. Une autre prise électrique est présente au Nord/Ouest de la première partie de pièce, juste à l'Est de la vitrine Nord.

Puis, poursuivant en direction de l'Est, le mur Est est percé de deux arches au Sud et au Nord. Entre ces deux arches, le mur Est est percé d'une prise électrique en partie haute.

Les deux arches ouvrent sur une autre pièce en enfilade.

Deuxième pièce en enfilade :

Le sol, souple, est surélevé au niveau des seuils des arches.

La base des murs est habillée de plinthes. Les murs sont peints en blanc. L'intégralité des murs est doublée. Le mur Ouest est équipé d'un panneau mural en bois.

Le plafond est composé de plaques de plâtre, percées de plusieurs spots. Certains sont orientables, d'autres sont droits.

Une goulotte est présente à l'encoignure Nord/Est de la pièce, en périphérie de laquelle passent des câbles.

La partie Nord du mur Est de cette pièce est habillée d'un tissu mural décoratif.

A l'encoignure Sud/Ouest de la première pièce et à l'encoignure Nord/Ouest de la seconde pièce, des caméras de surveillance sont fixées au plafond.

La pièce ouvre, à l'Est sur une autre pièce en enfilade.

Troisième pièce en enfilade :

Le sol est souple.

Les tableaux de l'accès sont doublés.

La sous-face de la traverse supérieure, également doublée, est percée d'un spot droit.

Le tableau Nord reçoit un radiateur électrique.

Les murs peints en blanc sont doublés. Certains sont équipés de panneaux muraux en bois.

A l'Ouest et au Sud, présence de mezzanines ou d'étagères profondes dont les parois sont peintes de couleur désassortie dans un but esthétique.

Le plafond peint en blanc est percé de spots éclairants alignés et équipé de deux autres caméras de surveillance.

Au Sud/Est, je note la présence d'une porte plane en bois que [REDACTED] me déclare être l'accès aux caves.

La partie Sud/Est de la pièce, à l'Est de la porte précitée, est équipée d'une niche assez profonde dont les parois sont peintes de couleur sombre.

Cette pièce forme un autre L à l'envers fuyant en direction du Nord.

Le sol est toujours souple. Les murs et le plafond sont peints en blanc hormis le mur Nord qui est peint de couleur sombre. Ce mur est percé d'une niche dont le fond est peint en blanc

et percé d'une prise électrique, d'un interrupteur et d'une bouche d'aération. Le plafond est supporté par deux poutres fixées Est/Ouest.

Au Sud/Est, présence d'une cuisine et d'un sanitaire.

Cuisine/sanitaire :

L'accès se fait par une porte dont le battant est dépourvu de poigné. La serrure est présente. Cette porte ouvre sur une cuisine.

Cuisine :

Il s'agit d'une pièce aveugle dont le sol est souple. Les murs sont peints de couleur grise. Le plafond est peint en blanc. Celui-ci est percé d'un spot.

Au Sud, une autre porte plane équipée d'une serrure à clé ouvre, en enfilade, sur un WC.

La cuisine est équipée d'un meuble kitchenette, surmonté d'un évier en émail à double bac avec égouttoir, alimenté par un robinet mitigeur.

Le mur Est est percé de deux prises électriques.

Une autre prise électrique est présente au Nord de cette pièce.

W.C. :

Il s'agit d'une pièce aveugle dont le sol est carrelé. Les murs sont tendus de toile de verre ou enduits. Le plafond est doublé de plaques de bois et percé d'un spot.

A noter, la présence d'une conduite d'évacuation d'eaux usées fixée quasiment à l'encoignure Sud/Est de la pièce.

L'équipement sanitaire est composé d'une cuvette anglaise surmontée d'une chasse d'eau dorsale, commandée par bouton poussoir à double débit.

Juste à l'Est de la porte, je note la présence de l'interrupteur d'éclairage de cette pièce, assuré par un spot perçant le plafond.

GENERALITE :

L'accès au local se fait directement depuis la rue Moncey ou depuis le portail commun du numéro 26. Ce portail ouvre sur un passage couvert dont les murs reçoivent les rangées de boîtes aux lettres et menant à une cour. Le mur Sud de ce passage est percé d'un palier menant à la porte de circulation de la première pièce constatée.

Au sud de la cour, je constate la présence d'une porte métallique à double battant, fermée par une serrure à clé au niveau de la deuxième pièce en direction de l'Est. [REDACTED] me déclare avoir condamné cet accès depuis l'intérieur.

CAVES :

Comme indiqué, au Sud/Est de la troisième pièce en enfilade, présence d'une porte plane ouvrant sur un escalier descendant, menant aux caves dont les deux premières marches sont en béton. Les autres marches sont en bois.

Le mur Sud de l'escalier est brut, les autres et le plafond sont composés de plaques de plâtre.

Le sol de la première partie de la cave est en béton. Les murs sont peints blanc. Les plafonds voûtés sont enduits. L'enduit a chuté par endroit, laissant apparaître le mâchefer composant ce plafond.

L'éclairage artificiel est assuré par deux blocs néons.

A l'Est je note la présence d'une porte métallique fermée.

Au Nord, je note la présence d'un soupirail.

Le mur Ouest est percé d'une circulation permettant l'accès à une autre cave voûtée en enfilade de même composition. Le sol est en béton. Les murs sont peints en blanc. Le plafond voûté est enduit. L'enduit a chuté par endroit, laissant apparaître le mâchefer composant ce plafond.

Le mur Nord est percé d'un soupirail. Un autre est présent au Nord/Ouest et un autre à l'Ouest.

L'éclairage artificiel de cette deuxième cave est assuré par un spot relié à l'électricité par câble inséré dans une goulotte fixée au plafond.

L'installation électrique est obsolète.

L'interrupteur d'éclairage de la première partie de la cave est situé au rez-de-chaussée.

Selon acte en date du 22 novembre et 9 décembre 2022 dressé par la SAS HUISSIERS REUNIS 13 rue Louis Guillaumond 69440 MORNANT Commissaires de Justice Associés 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 19 mai 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

C - ORIGINES DE PROPRIETE

Ce bien est propriété de  pour

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 SAS NEOWI, sise à LYON (69007) 9, place Raspail.

E - RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

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

Le bien est soumis au PLU-H approuvé le 13/05/19 mis à jour le 06/12/2021.

Le bien est situé en zone UCe2a.

Observations particulières :

- est concerné par un linéaire toutes activités
- est situé dans une zone de retrait-gonflement des sols argileux (aléa faible)
- est situé dans le périmètre d'une voie bruyante
- est situé dans une zone de sismicité (aléa faible 2)
- est situé dans une zone à potentiel Radon : zone 1 (faible)
- est situé dans une zone de risque d'inondation par ruissellement : tertiaire.
- est situé dans un périmètre d'intérêt patrimonial

(Cf. Renseignements d'urbanisme 19/05/2022)

F - SERVITUDES

Servitude d'utilité publique :

- périmètre de protection des monuments historiques classés et/ou inscrits – travaux soumis à autorisation des services de l'état chargés des monuments historiques.

- servitude relative aux sites inscrits – périmètre de protection des sites et monuments naturels inscrits
- lignes électriques : périmètre de servitude autour des lignes électriques aériennes ou souterraines
- plan de prévention des risques naturels prévisibles et/ou miniers : est concerné par un plan d'exposition aux risques naturels prévisibles et/ou miniers et documents valant PPRN : zone verte.

Servitude d'urbanisme particulière :

Est concerné par un linéaire toutes activités

(Cf. Renseignements d'urbanisme 19/05/2022)

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 BATETAT , le 25 novembre 2022 la surface habitable est de **124.25 m²**.

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)

I - OCCUPATION

Les biens sont actuellement loués par la société DECORIENT Madame GER Lamiae est gérante du magasin et locataire.

Madame GER indique ne pas connaître avec précision les caves ainsi que le grenier qu'elles a à bail.

J - DROITS DE PREEMPTION OU DROITS DE SUBSTITUTION

DPU RENFORCE.

Droit de préemption sur les fonds de commerces, fonds artisanaux

(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 21 Février 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 un lot pardessus la mise à prix ci-après indiquée :

**60 000.00 €
(SOIXANTE 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^{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 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^{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. »

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

A LYON le 2 Janvier 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 cadastrale**
- 2. Renseignements d'urbanisme**
- 3. Acte de vente**
- 4. Etat descriptif de division – règlement de copropriété et modificatifs**
- 5. Arrêté de péril**
- 5. Diagnostics techniques**
- 6. Contrat de bail**