

VENTE SUR LIQUIDATION JUDICIAIRE

**Extrait des Minutes du Greffe du Tribunal Judiciaire de
LYON, Département du Rhône.**

**REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

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

La sentence d'adjudication suivante :

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

Auxquels seront adjugés, à l'audience de vente du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de LYON, au plus offrant des enchérisseurs, les biens et droits immobiliers suivants en 1 lot sur la commune de :

➤ **Sur la commune de LYON 69003 – 131 Rue Chaponnay**

Dans un ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété, comprenant deux corps de bâtiments :

- L'un en façade sur rue, élevé sur caves voutées de rez de chaussée et quatre étages,
- L'autre sur cour, élevé sur rez de chaussée

Cadastré :

| Section | N° | Lieu-dit | Surface |
|---------|----|----------------------|---------------|
| AP | 22 | 131 RUE DE CHAPONNAY | 00ha 04a 30ca |

Et plus particulièrement les lots suivants :

Lot n°1 :

Local à usage commercial formant le lot n°1 au plan du rez de chaussée de l'immeuble sur rue, il est desservi et éclairé par six ouvertures sur la rue et une porte donnant sur l'allée.

WC dans la cour commune avec les lots trois et quatre dans les formes prévues à l'article 3 du titre huitième du règlement de copropriété.

Et les 35/1008èmes des parties communes générales.

Lot n°3 :

Rez de chaussée, immeuble sur cour.

Local à usage commercial, formant le lot n°3 au plan du rez de chaussée de l'immeuble sur cour, avec une soupente à la partie arrière à laquelle on accède par un escalier intérieur et une porte sur l'allée, il est desservi et éclairé par deux ouvertures sur la rue et une porte donnant sur l'allée. Il communique avec le lot n°2 par une porte intérieure.

WC dans la cour, commun avec les lots 1 et 4 dans les formes prévues à l'article 3 du titre huitième du règlement de copropriété.

Et les 50/1008èmes des parties communes générales.

Lot n°4 :

Un appartement situé au rez de chaussée de l'immeuble sur rue comprenant un hall d'entrée et deux pièces.

A ce lot est réservé le droit d'usage exclusif de la cour et la faculté de faire couvrir cette cour par un ciel vitré ou en dur à une hauteur ne devant pas excéder quatre mètres au-dessus de cette cour.

Le tout dans les formes prévues à l'article 3 du titre huitième du règlement de copropriété.

Et la copropriété commune entre les lots n° 1,3 et 4 sus désignés du WC situé au rez de chaussée dans la cour, dans les formes prévues à l'article 3 du titre huitième du règlement de copropriété.

Et les 20/1008èmes des parties communes générales.

Les lots susvisés, aujourd'hui matériellement réunis constituant un local commercial comprenant : une entrée, deux bureaux, pièce, un dégagement, une remise, WC, débarras d'une superficie de 247.74 m².

Vendus à l'encontre de :

La société XXX, ayant fait l'objet d'une liquidation judiciaire suivant jugement du TRIBUNAL DES ACTIVITES ECONOMIQUES de LYON du 21 mai 2025.

Aux requêtes, poursuites et diligences de :

Maître Pierre MARTIN de la SELARLU MARTIN, Mandataire Judiciaires domicilié Immeuble le Britannia Bât B 20 Boulevard Eugène Deruelle 69432 LYON CEDEX 03 es qualité de Mandataire Liquidateur de la société **XX** nommé à cette fonction suivant jugement du TRIBUNAL DES ACTIVITES ECONOMIQUES de LYON du 21 mai 2025.

Ayant pour Avocat, **Maître Florence CHARVOLIN**, Avocat associé de la SELARL ADK, du Barreau de LYON situé à LYON 69432 CEDEX 03 Immeuble le Britannia 20 Boulevard Eugène Deruelle, Toque n°1086 lequel se constitue sur la présente poursuite de vente.

Suivant ordonnance rendue par Monsieur le Juge Commissaire du TRIBUNAL DES ACTIVITES ECONOMIQUES de LYON le 13 novembre 2025 publiée au SFP de LYON 3 le 23 décembre 2025 volume 2025S00121.

DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS A VENDRE

Il sera procédé à la vente aux enchères publiques à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de LYON en 1 lot, des biens et droits immobiliers qui sont désignés comme suit dans l'ordonnance :

➤ **Sur la commune de LYON 69003 – 131 Rue Chaponnay**

Dans un ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété, comprenant deux corps de bâtiments :

- L'un en façade sur rue, élevé sur caves voutées de rez de chaussée et quatre étages,
- L'autre sur cour, élevé sur rez de chaussée

Cadastré :

| Section | N° | Lieu-dit | Surface |
|---------|----|----------------------|---------------|
| AP | 22 | 131 RUE DE CHAPONNAY | 00ha 04a 30ca |

Et plus particulièrement les lots suivants :

Lot n°1 :

Local à usage commercial formant le lot n°1 au plan du rez de chaussée de l'immeuble sur rue, il est desservi et éclairé par six ouvertures sur la rue et une porte donnant sur l'allée.

WC dans la cour commune avec les lots trois et quatre dans les formes prévues à l'article 3 du titre huitième du règlement de copropriété.

Et les 35/1008èmes des parties communes générales.

Lot n°3 :

Rez de chaussée, immeuble sur cour.

Local à usage commercial, formant le lot n°3 au plan du rez de chaussée de l'immeuble sur cour, avec une soupente à la partie arrière à laquelle on accède par un escalier intérieur et une porte sur l'allée, il est desservi et éclairé par deux ouvertures sur la rue et une porte donnant sur l'allée. Il communique avec le lot n°2 par une porte intérieure.

WC dans la cour, commun avec les lots 1 et 4 dans les formes prévues à l'article 3 du titre huitième du règlement de copropriété.

Et les 50/1008èmes des parties communes générales.

Lot n°4 :

Un appartement situé au rez de chaussée de l'immeuble sur rue comprenant un hall d'entrée et deux pièces.

A ce lot est réservé le droit d'usage exclusif de la cour et la faculté de faire couvrir cette cour par un ciel vitré ou en dur à une hauteur ne devant pas excéder quatre mètres au-dessus de cette cour.

Le tout dans les formes prévues à l'article 3 du titre huitième du règlement de copropriété.

Et la copropriété commune entre les lots n° 1,3 et 4 sus désignés du WC situé au rez de chaussée dans la cour, dans les formes prévues à l'article 3 du titre huitième du règlement de copropriété.

Et les 20/1008èmes des parties communes générales.

Les lots susvisés, aujourd'hui matériellement réunis constituant un local commercial comprenant : une entrée, deux bureaux, pièce, un dégagement, une remise, WC, débarras d'une superficie de 247.74 m².

Selon le descriptif suivant :

Il est précisé qu'un permis de construire avait été obtenu aux fins de transformer ce local en bureau. Une déclaration d'ouverture de chantier a été effectuée en novembre 2024.

Absence d'électricité dans les différentes pièces de ce local.

PREMIERE PIECE DONNANT SUR LA RUE CHAPONNAY : La porte à un battant est revêtue de peinture écaillée sur sa face extérieure. Le sol est constitué d'un plancher détérioré, absent par endroits, notamment à droite de la pièce. Le sol est également recouvert d'un carrelage ancien sur le côté gauche de la pièce. Le mur, à droite de la porte, est revêtu de peinture comportant de

nombreuses écailles et des impacts. Le mur, à gauche de la porte, est brut.

Sous les fenêtres, le mur est revêtu de peinture comportant des écailles. Le mur, à gauche d'une ouverture et le mur en face de la porte sont pour partie revêtus de peinture. Une porte à un battant, dépourvue de poignée, donne sur la rue Chaponnay. Elle dispose d'un volet roulant extérieur. Elle est surmontée d'une petite fenêtre qui est ouverte.

Ce local est éclairé par cinq fenêtres à deux battants, dont l'encadrement PVC est en état. Elles sont équipées d'un store à enrouleur, dont les stores de la troisième fenêtre et de la dernière fenêtre ne fonctionnent pas. Présence du tableau porte-fusible, du compteur Linky et du disjoncteur à droite de la porte.

Le plafond est revêtu de peinture détériorée laissant apparaître le lattis en de nombreux endroits.

Un trou est visible au-dessus de l'ouverture du mur latéral droit, dos à la porte d'entrée.

PIECE N°2 : Ce local est accessible par une ouverture dépourvue de porte, à partir de la première pièce. Le sol est constitué d'une dalle en béton en état d'usage.

Les murs comportent des traces, des impacts, une reprise béton. Une porte est condamnée.

Un ancien conduit est obturé. Le plafond est revêtu de peinture écaillée et détériorée, laissant apparaître le lattis.

PIECE N° 3 : Le sol est constitué d'une dalle en béton en état d'usage. Les murs sont pour partie bruts et pour autre partie sont revêtus de peinture comportant des écailles, des toiles d'araignée et des impacts.

Le plafond est en fibro-ciment, détérioré sur le côté droit en face de la porte. De l'eau est visible sur le sol. La trappe d'un regard est déposée sur le sol. De l'eau est visible à proximité.

Présence d'un caisson en dessous d'une lucarne.

PIECE N°4 : Le sol est constitué d'une dalle en béton comportant des résidus de plâtre.

Les murs sont revêtus d'un enduit absent en plusieurs endroits. Le mur latéral gauche est revêtu de peinture comportant des coulures d'humidité et des écailles importantes à droite d'une porte et à gauche de celle-ci.

Cette porte est condamnée. Présence d'un rideau métallique.

Des étais sont visibles devant ce rideau métallique. Présence d'un lavabo et d'un WC siège anglais. De nombreux trous sont visibles au-dessus de ces deux équipements. Le plafond, sur sa partie droite est revêtu de peinture détériorée en plusieurs endroits laissant apparaître le lattis et, en face du local sus-décrits, il est constitué de parpaings. Un trou a été effectué dans le plafond.

PIECE N°5 : Accessible par 4 marches en bois à partir de la pièce précédente. Le sol est constitué d'une dalle béton pour la partie située en face de l'escalier. Le mur est revêtu d'un enduit pour partie absent à droite de l'escalier. Le mur latéral gauche, dos à l'escalier, est revêtu d'un enduit en état d'usage. En face de l'escalier, le mur est constitué de parpaings bruts surmontés d'un enduit comportant

des écailles. Le plafond est revêtu de flocage. La partie suivante à gauche de l'escalier est constituée d'une dalle béton comportant de l'eau à gauche de l'escalier, en dessous d'une canalisation. Les murs sont pour partie bruts de parpaings. Le mur latéral gauche est revêtu d'un enduit comportant des impacts. Une ouverture donne accès à la pièce n°2. Le mur latéral gauche, dos à cette ouverture, a fait l'objet de reprises en béton. Des fourreaux sont apparents en dessous de l'ouverture qui n'est pas pourvue d'un escalier.

Ce mur est revêtu d'un enduit. Des étais sont placés en haut de ce mur. Une marche sépare la pièce sus-décrite de la dernière pièce. Le sol est constitué d'une dalle en béton, en état d'usage. Les murs sont revêtus d'un enduit comportant des écailles et des reprises en béton. Ils sont également constitués de parpaings revêtus de peinture, surmontés d'un enduit brut. Le plafond est constitué de flocage.

Absence d'installation de chauffage.

Il a été procédé à un procès-verbal descriptif des biens en date du 2 Février 2026, par Maître Sylvie GRANGE, Commissaire de Justice Associé de la SELARL HOR, titulaire d'un Office de Commissaire de Justice en résidence à OULLINS 69600, y demeurant 12 rue de la Camille.

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

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

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens appartiennent à la société **X** pour les avoir acquis suivant acte notarié de Maître Sandrine CELLE, Notaire à LYON le 2 novembre 2021, de Monsieur XX dont une copie authentique a été publiée au SPF LYON 3 le 1^{er} décembre 2021 volume 2021P26109.

OCCUPATION

Biens libres

| |
|--------------------------|
| CLAUSES SPECIALES |
|--------------------------|

A/ VENTE DANS UN IMMEUBLE EN COPROPRIETE

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

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

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

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

Le SYNDIC de copropriété est FONCIERE HAUSSMANN RHONE ALPES 7 Avenue des Frères Lumière 69008 LYON.

B/ RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

DROIT DE PREEMPTION :

Le terrain est situé dans le champ d'application territorial du Droit de Prémption Urbain renforcé conformément aux articles L.211-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

PLU-H Mise en compatibilité n° 12 approuvé le 12-09-2025
Le bien est situé en Zone - UCe2a.
Zone sensible de la nappe.

EQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS :
Zone d'assainissement - Zone d'assainissement collectif.

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS :

Secteur de mixité sociale –
secteur n°1 : Programme Plus de 5000 m² de surface de plancher : 45% de 35% de PLUS-PLAI et 10% de PLS-PLI-BRS

Construction neuve ou changement de destination

Secteur de mixité sociale –

secteur n°1 : Programme Plus de 1500m² jusqu'à 5000 m² de surface de plancher : 35% de PLUS-PLAI-PLS dont 30% minimum de PLAI et 20% maximum de PLS.

Construction neuve ou changement de destination.

Secteur de mixité sociale

Secteur n°1 : Programme Entre 800m² et 1500m² de surface de plancher : 30% de PLUS-PLAI

Construction neuve ou changement de destination

Secteur de mixité sociale

Secteur n°1 : Programme A partir de 4 logements créés : 25% de PLUS-PLAI-PLS –

Construction existante à destination d'habitation

Secteur de taille minimale de logement

Secteur n°1 : taille Opération sur construction existante à destination d'habitation, à partir de 2 logements créés et jusqu'à 9 logements créés : 70% de T2 et plus

Secteur de taille minimale de logement

Secteur n°1 : taille Opération sur construction existante à destination d'habitation créant plus de 9 logements. : 80% de T3 et plus

Polarité commerciale

Polarité commerciale sans plafond

Polarité hôtelière - Polarité d'hébergement hôtelier et touristique sans plafond

Polarité tertiaire - Polarité tertiaire sans plafond

RISQUES

Périmètre de risque - Zone de sismicité 2 (faible)

Risque d'inondation par ruissellement - Périmètre de production – Tertiaire

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE :

AC1 Emprise de monument historique (500m) - AC1 Emprise de monument historique (500m)

PM1 Zone PPR Inondation - PPRNi Rhône-Saône, secteur Lyon et Villeurbanne - Zone verte : remontée potentielle de nappe et réseau

PERIMETRES REPORTES AU PLU-H :

Périmètre de développement prioritaire - Réseau de Chaleur Urbain - Centre Métropole Déléataire : ELM (Dalkia)

Classement des infrastructures de transports terrestres bruyantes - Voie (niveau Catégorie 2) Largeur de secteur 76-81 db

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES PORTEES AU PLU-H :

Retrait-gonflement des sols argileux : aléa Faible.

OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

C/ SUPERFICIE

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

Conformément aux termes de la loi 96-1107 du 18 Décembre 1996 et du décret 97-532 du 23 Mai 1997, et selon le certificat de mesurage la superficie est de :

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

Surface du bâtiment : 243 m²

D/ DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE UNIQUE

Le dossier des diagnostics techniques est annexé au présent cahier.

E/ AUTRES CLAUSES

Toutes les indications qui précèdent ont été réunies par l'Avocat poursuivant et la SELARLU MARTIN représentée par Maître Pierre MARTIN, Mandataire Liquidateur de la société XX à l'aide de renseignements qu'ils ont pu se procurer, de notes ou documents desquels ils ont été puisés.

En conséquence, ils ne pourront être recherchés à l'occasion d'erreurs, inexactitudes ou omissions, qui pourraient s'y trouver malgré tout le soin apporté.

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

DROITS DE PREEMPTION OU DROITS DE SUBSTITUTION

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

Article 108 :

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

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

Article L 616 :

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

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

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

CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente des biens immobiliers régis par les articles L311-1 à L334-1 et R311-1 à R334-3 du code des procédures civiles d'exécution.

Le présent cahier des ventes constitue un contrat judiciaire auquel sont tenus les candidats adjudicataires, l'ensemble des parties et leur conseil.

La vente aura lieu aux clauses et conditions suivantes :

L'audience d'adjudication aura lieu le :

Jeudi 4 juin 2026 2026 à 13 heures 30

**TRIBUNAL JUDICIAIRE de LYON
JUGE DE L'EXECUTION chargé des saisies
immobilières
Salle 5**

**NOUVEAU PALAIS DE JUSTICE
67 Rue Servient 69003 LYON**

Sur la mise à prix suivante fixée par l'ordonnance du juge commissaire du TRIBUNAL DES ACTIVITES ECONOMIQUES de LYON en date du 13 novembre 2025, outre les clauses et conditions du présent cahier des conditions de la vente :

300 000.00 €

(TROIS CENT MILLE EUROS)

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 Ier – Dispositions générales

ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles L. 642-18

et suivants et les articles R. 642-22 et suivants du code de commerce.

ARTICLE 2 – ETAT DE L'IMMEUBLE

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant ou le débiteur pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre. En vertu des dispositions de l'article 1649 du Code civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés. L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit.

ARTICLE 3 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

L'acquéreur fera son affaire personnelle, pour le temps qui restera à courir, des baux régulièrement conclus. L'acquéreur pourra faire annuler les conventions qui auraient été conclues en fraude des règles du droit des entreprises en difficulté. Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient payés d'avance ou de tous dépôts de garantie versés au débiteur et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de celui-ci.

ARTICLE 4 – PREEMPTION ET DROITS ASSIMILES

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

ARTICLE 5 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements relatifs à l'immeuble qui auraient pu être souscrits ou qui auraient dû l'être, sans aucun recours

contre le poursuivant et l'avocat rédacteur du cahier des conditions de vente. La responsabilité du poursuivant ne peut en aucun cas être engagée en cas d'absence d'assurance. L'acquéreur sera tenu de faire assurer l'immeuble dès la vente contre tous les risques, et notamment l'incendie, à une compagnie notoirement solvable et ce pour une somme égale au moins au prix de la vente forcée. En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité sera remise au liquidateur à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts. En cas de sinistre non garanti du fait de l'acquéreur, celui-ci n'en sera pas moins tenu de payer son prix outre les accessoires, frais et dépens de la vente.

ARTICLE 6 – SERVITUDES

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

Chapitre II – Enchères

ARTICLE 7 – RECEPTION DES ENCHERES

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le tribunal de judiciaire devant lequel la vente est poursuivie. Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état-civil ou à la dénomination de ses clients ainsi que s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

ARTICLE 8 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 euros.

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

En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque

est restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est remise au liquidateur pour être distribuée avec le prix de l'immeuble.

ARTICLE 9 – SURENCHERE

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

La surenchère est égale au dixième au moins du prix principal de vente. Elle ne peut être rétractée. La publicité peut être effectuée par l'avocat du créancier poursuivant.

En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur.

A défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder.

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

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

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

ARTICLE 10 – REITERATION DES ENCHERES

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du poursuivant ou du liquidateur s'il n'est pas poursuivant, aux conditions de la première vente forcée.

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

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

En aucun cas, l'enchérisseur défaillant ne pourra prétendre à la répétition des sommes versées. Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra au liquidateur. L'acquéreur à l'issue de la nouvelle vente doit les frais afférents à celle-ci.

Chapitre III – Vente

ARTICLE 11 – TRANSMISSION DE PROPRIETE

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

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

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

ARTICLE 12 – VERSEMENT DU PRIX DE LA VENTE FORCEE

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

L'acquéreur sera redevable d'un intérêt au taux légal à compter de l'adjudication définitive.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de trois mois fixé par l'article R. 643-3 du Code de commerce, supportera le coût de l'inscription du privilège du liquidateur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

ARTICLE 13 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOLUMENTS

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

Il fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de la vente avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive.

Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du juge de l'exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de poursuite, laquelle quittance

demeurera annexée au titre de vente.

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

ARTICLE 14 – DROITS DE MUTATION

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

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

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

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

ARTICLE 15 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES COACQUEREURS

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

Chapitre IV – Dispositions postérieures à la vente

ARTICLE 16 – DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans les deux mois de sa date ou, en cas d'appel, dans les deux mois de l'arrêt confirmatif, de le publier au service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, et de notifier au poursuivant l'accomplissement de cette formalité, le tout à ses frais.

Lors de cette publication, l'avocat de l'acquéreur sollicitera la délivrance d'états sur formalité.

Ces états sont obligatoirement communiqués au

liquidateur.

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

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

ARTICLE 17 – ENTREE EN JOUISSANCE

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

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

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

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

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues, le tout, sans préjudice pour le liquidateur judiciaire et pour l'adjudicataire qui en tient les droits ès-qualités de solliciter la nullité du bail sur le fondement de l'article L. 632-1, 2°, 3° ou 4° du Code de commerce ci-dessous rappelés :

« 2° Tout contrat commutatif dans lequel les obligations du débiteur excèdent notablement celles de l'autre partie ;

3° Tout paiement, quel qu'en ait été le mode, pour dettes non échues au jour du paiement ;

4° Tout paiement pour dettes échues, fait autrement qu'en espèces, effets de commerce, virements, bordereaux de cession visés par la loi n° 81-1 du 2 janvier 1981 facilitant le crédit aux entreprises ou tout autre mode de paiement communément admis dans les relations d'affaires ».

S'il se trouve dans les lieux, pour quelque cause que ce soit, un occupant sans droit ni titre, l'acquéreur fera son

affaire personnelle de toutes les formalités à accomplir ou action à introduire pour obtenir son expulsion, sans recours quelconque contre les vendeurs ou le poursuivant.

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

ARTICLE 18 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété dues, à compter de la date du prononcé du jugement d'adjudication. En ce qui concerne la taxe foncière, il la remboursera au prorata temporis à première demande du liquidateur et sur présentation du rôle acquitté.

ARTICLE 19 – TITRES DE PROPRIETE

Le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication. Le poursuivant n'ayant en sa possession aucun titre antérieur, l'acquéreur n'en pourra exiger aucun, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

ARTICLE 20 – PURGE DES INSCRIPTIONS

La consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège dans les conditions prévues par le Code de commerce en matière de liquidation judiciaire.

L'acquéreur peut alors demander au juge de l'exécution la radiation des inscriptions grevant l'immeuble.

En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble dont il pourra demander la collocation au liquidateur, au titre des dispositions de l'article 2375, 1° du Code civil.

A défaut, le liquidateur judiciaire doit solliciter la radiation conformément à l'article R. 643-8 du Code de commerce.

ARTICLE 21 – ELECTION DE DOMICILE

Le poursuivant élit domicile au cabinet de l'avocat

constitué. L'acquéreur élit domicile au cabinet de son avocat par le seul fait de la vente. Les domiciles élus conserveront leurs effets quels que soient les changements qui pourraient survenir dans les qualités ou l'état des parties.

Chapitre V – Clauses spécifiques

ARTICLE 22 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 juillet 1994). Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant. L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, est tenu de notifier au syndic dès que la vente sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

ARTICLE 23 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devra notifier au représentant légal de l'Association syndicale libre ou de l'Association syndicale autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004. Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

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

**A LYON
Le 17 FEVRIER 2026**

ANNEXES PROCEDURALES

1. Ordonnance du Juge Commissaire du 13 novembre 2025

2. Renseignements hypothécaires hors et sur publication de l'ordonnance
3. Procès-Verbal Descriptif du 2 février 2026

ANNEXES DOCUMENTAIRES

- 1- Matrice cadastrale
- 2- Acte d'acquisition du 2 novembre 2021
- 3- Renseignements d'urbanisme
- 4- Fiche de diagnostics techniques
- 5- Courrier du Syndic du 1^{er} décembre 2025 et Annexes