

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 :

CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE Clauses et Conditions

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

➤ **Sur la commune d'ALBIGNY SUR SAONE, 7 montée du Vieux Château**

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
AL	98	Le Bourg	00ha 06a 84ca
AL	99	3 montée du Vieux Château	00ha 09a 35ca
AL	101	7 montée du Vieux Château	00ha 11a 95ca

La description originale des biens, telle qu'elle ressort de l'état descriptif de division-règlement de copropriété, s'établit comme suit :

- **Lot n°107 :**

Une maison duplex d'environ 156 m² de surface de plancher située au rez-de-chaussée (semi-enterré) et 1^{er} étage du bâtiment B comprenant :

- au 1^{er} étage : entrée, salon/cuisine/salle à manger, bibliothèque, buanderie, wc, escalier privatif menant au rez-de-chaussée, garage, terrasse et jardin
- au rez-de-chaussée : dégagement, trois chambres, chambre parentale avec dressing et salle d'eau, salle d'eau et wc.

Et les 350/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

- **Lot n°102 :**

Une cave située en partie Ouest du rez-de-chaussée du bâtiment A.

Et les 2/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Il est porté à la connaissance des enchérisseurs que le lot n°107 n'a toutefois jamais été construit.

➤ **Etat descriptif de division-règlement de copropriété**

L'état descriptif de division-règlement de copropriété a été établi par Maître Alexandre KLEINHANS, Notaire à CONDRIEU, suivant acte authentique du 15 avril 2021 dont une copie a été publiée le 11 mai 2021 au SPF de LYON-1^{er} Bureau sous les références 6904P01 2021P4321.

*(cf. Matrice cadastrale
Renseignements hypothécaires
Actes de vente du 30 septembre 2020
Etat descriptif de division-règlement de copropriété–
annexes documentaires)*

Vendus à l'encontre de :

La société XX.

Aux requêtes, poursuites et diligences de :

La SELARL Marie DUBOIS représentée par Maître Marie DUBOIS, ès qualité de Mandataire judiciaire de la **société X** , nommé en cette qualité suivant jugement du Tribunal de commerce de LYON du 19 décembre 2023.

*(cf jugement du Tribunal de commerce de LYON du
19/12/2023 – annexes documentaires)*

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 Madame le Juge Commissaire du TRIBUNAL DE COMMERCE de LYON du 4 juin 2025 publiée au Service de la Publicité Foncière de LYON-1^{er} Bureau le 31 juillet 2025 sous les références 6904P01 2025P19267.

*(Cf Ordonnance du Juge Commissaire
Etat hypothécaire sur formalité- Annexes procédurales)*

DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS A VENDRE

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

➤ Sur la commune d'ALBIGNY SUR SAONE, 7 montée du Vieux Château

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
AL	98	Le Bourg	00ha 06a 84ca
AL	99	3 montée du Vieux Château	00ha 09a 35ca
AL	101	7 montée du Vieux Château	00ha 11a 95ca

La description originale des biens, telle qu'elle ressort de l'état descriptif de division-règlement de copropriété, s'établit comme suit :

- Lot n°107 :

Une maison duplex d'environ 156 m² de surface de plancher située au rez-de-chaussée (semi-enterré) et 1^{er} étage du bâtiment B comprenant :

- au 1^{er} étage : entrée, salon/cuisine/salle à manger, bibliothèque, buanderie, wc, escalier privatif menant au rez-de-chaussée, garage, terrasse et jardin
- au rez-de-chaussée : dégagement, trois chambres, chambre parentale avec dressing et salle d'eau, salle d'eau et wc.

Et les 350/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

- Lot n°102 :

Une cave située en partie Ouest du rez-de-chaussée du bâtiment A.

Et les 2/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

➤ **Etat descriptif de division-règlement de copropriété**

L'état descriptif de division-règlement de copropriété a été établi par Maître Alexandre KLEINHANS, Notaire à CONDRIEU, suivant acte authentique du 15 avril 2021 dont une copie a été publiée le 11 mai 2021 au SPF de LYON-1^{er} Bureau sous les références 6904P01 2021P4321.

Il a été procédé à un procès-verbal descriptif des biens, par la SELARL HOR, Commissaire de Justice demeurant 12 rue de la Camille 69600 OULLINS, le 17 septembre 2025 :

L'accès aux lots dont s'agit s'effectue par un portail métallique coulissant, qui est ouvert. Il est revêtu de peinture comportant des points de rouille.

Ce portail donne accès à une allée qui dessert notamment les deux lots dont s'agit.

L'allée, recouverte d'un enrobé en état d'usage, délimite le lot 107.

Un caniveau est aménagé sur la largeur de la chaussée.

- Lot 102 :

Cette cave, située au rez-de-chaussée du bâtiment A, est accessible par une ancienne porte à double battants en bois, sur ses deux faces. Cette porte est ouverte.

Une marche permet d'accéder à cette cave.

Le sol est constitué d'une chape en béton brut.

Les murs sont revêtus d'un enduit brut.

Le plafond est brut. Je constate que cette cave est encombrée de divers objets, appartenant selon les précisions de Monsieur XXX aux copropriétaires, qui utilisent jusqu'à maintenant cette cave.

Présence d'une canalisation sur le côté gauche de la cave.

- Lot 107 :

Ce lot est constitué d'un local et d'une parcelle enherbée et en friche.

La végétation déborde sur ce local.

L'enrobé, devant ce bâtiment, est en état d'usage.

Un caniveau est aménagé devant ce bâtiment.

Le sol est constitué d'une chape en béton brute.

Le mur latéral gauche est constitué de parpaings bruts.

Une baie fixe est aménagée sur ce pan de mur.

En face du portail, le mur en parpaings est brut. Une fenêtre est aménagée sur ce mur.

Le mur, à droite du portail coulissant, dos à celui-ci, est brut de parpaings.

Le mur latéral droit est constitué de parpaings bruts.

Une baie fixe est aménagée sur ce pan de mur ainsi qu'une porte à un battant métallique en partie basse, qui est envahie par la végétation.

La toiture à deux pans est constituée de plaques en fibrociment, posées entre elles sur des structures en bois et de plaques en fibre de verre. Le faîtage est en fibrociment.

Présence d'une conduite en fibrociment, à l'angle du mur côté portail et du mur latéral droit.

Les poutres en bois comportent des traces d'humidité.

A gauche de ce bâtiment, une parcelle enherbée est aménagée.

Elle est délimitée par un muret en béton recouvert d'une couverture plate en béton surmontée d'une barrière barreaudée.

La face extérieure de ce muret est revêtue d'un enduit comportant des reprises.

Je constate que la parcelle cadastrée AL n°101 est envahie par la végétation.

J'ai emprunté l'escalier, fermé par un portillon afin de visualiser l'état de la parcelle en contrebas du local.

Je constate que celle-ci est envahie par de la végétation et est inaccessible.

Un escalier en béton mène à l'arrière du jardin.

Je constate que les marches de cet escalier sont ébréchées. De la végétation pousse à l'intérieur de l'escalier. Des fissures sont colmatées.

L'escalier est délimité par un muret en état d'usage sur ses deux faces.

Mes constatations terminées, j'ai ensuite emprunté l'escalier longeant l'extérieur du tènement.

Puis, j'ai longé le mur de la copropriété donnant sur la montée du Chanoine Roulet.

Je constate que le mur de la copropriété est revêtu d'un enduit en état d'usage jusqu'au portillon métallique vert.

Le mur est surmonté d'une couverture plate et d'un grillage.

Le portillon permet d'accéder à la partie de la parcelle de la copropriété, cadastrée section AL N°98.

À gauche du portillon, la parcelle fait partie du lot 107.

Je constate, à partir de la voie publique, la présence du bâtiment recouvert de végétation.

Ce local est édifié au droit de la butte qui est abrupte.

Un mur semble être édifié au droit du local, à travers la végétation.

A partir de la voirie, 6 mètres après la grille d'évacuation, je constate la présence d'un mur, surmontant d'un grillage délimitant la parcelle 107 du fonds voisin cadastrée section AL n°277.

(PVD - 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.

L'attention des enchérisseurs est attirée sur le fait que le lot n°107 n'a jamais été construit.

Un permis de construire portant sur le lot n°107 doit être obtenu par l'adjudicataire et doit être conforme à la description dudit lot dans l'état descriptif de division, ainsi qu'aux règles d'urbanisme en vigueur.

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

Plus de 10 ans.

ORIGINE DE PROPRIETE

La société X pour les avoir acquis de :

- Monsieur et Madame X
- Madame X
- Monsieur X

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'état descriptif de division-règlement de copropriété a été établi par Maître Alexandre KLEINHANS, Notaire à CONDRIEU, suivant acte authentique du 15 avril 2021 dont une copie a été publiée le 11 mai 2021 au SPF de LYON-1^{er} Bureau sous les références 6904P01 2021P4321.

OCCUPATION

Les biens sont actuellement inoccupés.

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 est la Régie ROSIER MODICA MOTTEROZ sis 9 rue Juliette Récamier 69006 LYON.

B/ RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

DROIT DE PREEMPTION :

Droit de préemption urbain SIMPLE.

NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Les parcelles sont situées en zone UCe4a.

AUTRES PRESCRIPTIONS DU PLU-H

• Hauteurs graphiques

- Hauteur 12 m en bande principale et Hauteur 7 m en bande secondaire (Zone UCe4a)

1) EQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

• Zone d'assainissement

- Zone d'assainissement collectif

2) QUALITÉ DU CADRE DE VIE

• Espace boisé classé N° 26

Emprise sur parcelle 69003AL99 319 m²

Emprise sur parcelle 69003AL98 223 m²

Emprise sur parcelle 69003AL101 1017 m²

• Espace boisé classé sans numéro

Emprise sur parcelle 69003AL99 140 m²

• Espace végétalisé à valoriser

- Espace végétalisé à valoriser

• Élément bâti patrimonial

- n° 6 -

• Périmètre d'intérêt patrimonial

- n°: A2

- Centre bourg

3) AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Non concerné

4) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Non concerné

5) DÉPLACEMENT ET STATIONNEMENT

• Secteur de stationnement

- Secteur Dc

6) RISQUES

Les risques d'inondations et technologiques peuvent également faire l'objet de périmètres de prévention au titre des Servitudes d'Utilité Publique.

• Périmètre de risque

- Risque mouvement de terrain : zone de prévention

• Périmètre de risque

- Zone de sismicité 2 (faible)

• Risque d'inondation par ruissellement

- Périmètre d'écoulement et d'accumulation - Accumulation secondaire

- Périmètre d'écoulement et d'accumulation - Ecoulement secondaire

- Périmètre de production - Secondaire

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

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

DROIT DE PREEMPTION

- Le terrain est situé dans le champ d'application territorial du Droit de Préemption Urbain simple. Si une mutation est envisagée, elle devra être précédée d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner adressée au Maire de la commune.

PERIMETRES REPORTES AU PLU-H

- Classement des infrastructures de transports terrestres bruyantes
- Voie (niveau Catégorie 1) Largeur de secteur 78 db

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES PORTEES AU PLU-H

- Retrait-gonflement des sols argileux (consulter le site www.georisques.gouv.fr/risques/retrait-gonflement-des-argiles)
- aléa Moyen
- Zones de présomption de prescriptions archéologiques
- ALBIGNY-SUR-SAONE, Zone 2, Vieux Bourg (Arrêté DRAC_SRA_04_28_2016_002)

(Cf Certificat d'urbanisme – Annexes documentaires)

OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

C/ SUPERFICIE

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

Le dossier de diagnostics techniques de la société JURITEC sera déposé ultérieurement par un dire.

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

Le dossier de diagnostics techniques de la société JURITEC sera déposé ultérieurement par un dire.

D/ DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE UNIQUE

Il conviendra de se reporter au dossier de diagnostics techniques de la société JURITEC qui sera déposé ultérieurement par un dire.

E/ AUTRES CLAUSES

Toutes les indications qui précèdent ont été réunies par l'Avocat poursuivant et la SELARL MARIE DUBOIS représentée par Maître Marie DUBOIS, Mandataire Liquidateur de la société X 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^{er} 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 11 DECEMBRE 2025 à 13 heures 30
Salle 5**

**TRIBUNAL JUDICIAIRE de LYON
JUGE DE L'EXECUTION
NOUVEAU PALAIS DE JUSTICE
67 Rue Servient 69003 LYON**

Sur la mise à prix suivante fixée par l'ordonnance du juge commissaire du Tribunal de commerce de LYON du 4 juin 2025, outre les clauses et conditions du présent cahier des conditions de la vente :

150.000 € (CENT CINQUANTE MILLE EUROS)

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

**Article 12 – Déontologie et pratique de l'avocat en
matière de ventes judiciaires**

Modifié par DCN n°2008-002, AG du CNB du 12-12-2008, Publiée au JO par Décision du 24-04-2009 - JO 12 mai 2009, Modifié par DCN n° 2018-002, AG du CNB des 16 et 17-11-2018, Publiée au JO par Décision du 13 février 2019 – JO du 7 mars 2019

12.1 Dispositions communes :

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 type 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, ou la situation des biens.

12.2 Enchères :

L'avocat doit 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.

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

L'avocat ne peut notamment porter d'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 en copropriété ou dépendant d'une Association syndicale libre, il appartient à l'avocat poursuivant de le notifier au syndic de copropriété ou au gérant de l'Association syndicale libre.

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 26 septembre 2025



ANNEXES PROCEDURALES

1. Ordonnance du Juge Commissaire du 4 juin 2025 et certificat de non-appel
2. Etat hypothécaire sur publication
3. Procès-verbal descriptif

ANNEXES DOCUMENTAIRES

1. Jugement du Tribunal de commerce de LYON du 19 décembre 2023
2. Actes de vente du 30 septembre 2020
3. Etat descriptif de division – règlement de copropriété
4. Matrice cadastrale
5. Renseignements hypothécaires
6. Certificat d'urbanisme
7. Plans
8. Dossier de permis de construire
9. Lettre au Syndic