

VENTE
SUR SAISIE IMMOBILIERE

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

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

la sentence d'adjudication suivante :

CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE Clauses et Conditions
--

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

→ Sur la commune de VILLEURBANNE (69100), 134 à 142 rue Dedieu

Dans un ensemble immobilier comprenant :

- Un immeuble à usage principal d'habitation dit immeuble « A », formant le volume n°1
- Un immeuble à usage principal d'habitation dit immeuble « B », formant le volume n°2
- Un immeuble à usage principal d'habitation dit immeuble « C », formant le volume n°3
- Un immeuble à usage principal d'habitation dit immeuble « D », formant le volume n°4
- Un immeuble à usage principal d'habitation dit immeuble « E », formant le volume n°5
- Un immeuble à usage principal d'habitation dit immeuble « F », formant le volume n°6
- Un immeuble à usage principal d'habitation dit immeuble « G », formant le volume n°7
- Un immeuble à usage principal d'habitation dit immeuble « H », formant le volume n°8
- Un immeuble à usage principal d'habitation dit immeuble « I », formant le volume n°9

Cadastré :

Section	N°	Lieu-dit	Surface
BM	67	136 rue Dedieu	01ha 09a 48ca

TOTAL : 01ha 09a 48ca

Et plus particulièrement :

• **Dans le Bâtiment A (volume 1) :**

- **Lot n°90 :**

Au 11^{ème} étage, un appartement type « M » comprenant une salle de séjour, trois chambres, une cuisine, une salle de bains, wc, un hall, dégagement, rangements, loggia, éclairé par trois fenêtres à l'Est et une porte fenêtre donnant sur la loggia, deux fenêtres à l'Ouest, il est desservi par une porte sur le palier.

Avec les 16.667/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les 232/10.000èmes des parties communes spéciales au Bâtiment A.

- **Dans le Bâtiment C (volume 3) :**

- **Lot n°228 :**

Au deuxième sous-sol, une cave n°130.

Avec les 10/10.000èmes des parties communes spéciales au Bâtiment C.

- **Dans le Bâtiment H (volume 8) :**

- **Lot n°589 :**

Au premier sous-sol un garage n°169.

Avec les 3.848/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les 68/10.000èmes des parties communes spéciales au Bâtiment H.

→ Etat descriptif de division et règlement de copropriété

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété masse établi aux termes d'un acte reçu par Maître LAVIROTTE, Notaire à LYON le 2 mai 1973 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de LYON 3ème le 9 mai 1973, volume 1468, numéro 2798.

L'état descriptif de division et règlement de copropriété de l'immeuble "A" a été établi suivant acte reçu par Maître LAVIROTTE notaire à LYON le 2 mai 1973, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de LYON 3ème le 9 mai 1973, volume 1468, numéro 2799.

Ledit état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié aux termes d'un acte reçu par Maître BERTOYE, notaire à LYON le 11 février 1980, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de LYON 3EME le 1er avril 1980, volume 4457, numéro 14. (Changement d'affectation des lots 48 et 49).

L'état descriptif de division et règlement de copropriété de l'immeuble "C" a été établi suivant acte reçu par Maître LAVIROTTE notaire à LYON le 21 mars 1974, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de LYON 3ème le 3 avril 1974, volume 1857, numéro 2369.

Ledit état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié aux termes d'un acte reçu par Maître GOUJON, notaire à LYON, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de LYON 3EME le 1^{er} avril 1980, volume 4457, numéro 14.

L'état descriptif de division et règlement de copropriété de l'immeuble "H" a été établi suivant acte reçu par Maître LAVIROTTE notaire à LYON le 21 mars 1974, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de LYON 3ème le 3 avril 1974, volume 1857, numéro 2371.

L'état descriptif de division et règlement de copropriété a été modifié suivant acte reçu par Maître MAUGAIN BERAUD notaire à LYON le 10 avril 2014, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de LYON 3ème le 30 avril 2014, sous les références 6904P03 2014P4937.

L'état descriptif de division et règlement de copropriété a été modifié suivant acte reçu par Maître GUILLAUMOND notaire à LYON le 28 mars 2002, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de LYON 3ème le 06 avril 2002, sous les références 6904P03 2002P4095.

PROCEDURE

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

La société xxx

Aux requêtes, poursuites et diligences de :

Monsieur le Comptable du Trésor Public chargé du recouvrement, Service des impôts des particuliers de VILLEURBANNE, domicilié 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 du ministère de la SELARL HUISSIERS REUNIS, Commissaires de Justice, dont l'Etude est sise 13 rue Louis Guillaumond 69440 MORNANT à la société x en date du 21 février 2025 régulièrement publié au Service de la Publicité Foncière de LYON-3ème Bureau le 18 avril 2025 sous les références 6904P03 2025S00035.

En vertu et pour l'exécution de :

- Taxe sur les logements vacants 2020, mise en recouvrement le 31 octobre 2020
- Taxe foncière 2021, mise en recouvrement le 31 août 2021
- Taxe sur les logements vacants 2021, mise en recouvrement le 31 octobre 2021
- Taxe foncière 2022, mise en recouvrement le 31 août 2022
- Taxe sur les logements vacants 2022, mise en recouvrement le 31 octobre 2022
- Taxe foncière 2023, mise en recouvrement le 31 août 2023
- Taxe sur les logements vacants 2023, mise en recouvrement le 31 octobre 2023

- Garantis par :

- Hypothèque légale du Trésor du 10 mars 2020 publiée au SPF de LYON – 3^{ème} Bureau le 10 mars 2020 sous les références 6904P03 2020V2315,
- Hypothèque légale du Trésor du 19 avril 2021 publiée au SPF de LYON – 3^{ème} Bureau le 20 avril 2021 sous les références 6904P03 2021V3528,
- Hypothèque légale du Trésor du 13 mai 2024 publiée au SPF de LYON – 3^{ème} Bureau le 13 mai 2024 sous les références 6904P03 2024V2726.

Pour avoir paiement de la somme de :**Décompte des créances**

TL20	20/74001	31/10/20	1358,00	0,00	1358,00
		15/12/20	136,00	0,00	136,00
TF21	21/22101	31/08/21	1037,00	0,00	1037,00
		15/10/21	104,00	0,00	104,00
TL21	21/74001	31/10/21	1361,00	0,00	1361,00
		15/12/21	136,00	0,00	136,00
TF22	22/22101	31/08/22	1072,00	0,00	1072,00
		15/10/22	107,00	0,00	107,00
TL22	22/74001	31/10/22	1275,00	0,00	1275,00
		15/12/22	128,00	0,00	128,00
TF23	23/22101	31/08/23	1147,00	0,00	1147,00
		15/10/23	115,00	0,00	115,00
TL23	23/74001	31/10/23	1857,00	0,00	1857,00
		15/12/23	186,00	0,00	186,00

TOTAL**10.019,00 €**

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

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

- 1°) La constitution de **Maître Florence CHARVOLIN du Barreau de LYON** avec élection de domicile en son cabinet ;
- 2°) L'indication de la date et de la nature du titre exécutoire en vertu duquel le commandement est délivré ;
- 3°) Le décompte des sommes réclamées en principal, frais et intérêts échus, ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires ;
- 4°) L'avertissement que le débiteur doit payer lesdites sommes dans un délai de huit jours, qu'à défaut de paiement, la procédure afin de vente de l'immeuble se poursuivra et qu'à cet effet, le débiteur sera assigné à comparaître à une audience du juge de l'exécution pour voir statuer sur les modalités de la procédure ;
- 5°) La désignation de chacun des biens ou droits sur lesquels porte la saisie immobilière, telle qu'exigée par les règles de la publicité foncière, ainsi qu'une copie de la matrice cadastrale ;
- 6°) L'indication que le commandement vaut saisie de l'immeuble et que le bien est indisponible à l'égard du débiteur à compter de la signification de l'acte et à l'égard des tiers à compter de la publication de celui-ci au **Service de la Publicité Foncière de LYON-3^{ème} Bureau le 18 avril 2025 sous les références 6904P05 2025S00035.**
- 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^{ème} Bureau le 18 avril 2025 sous les références 6904P05 2025S00035.

Le Service de la Publicité Foncière de LYON-3^{ème} Bureau a délivré le 22 avril 2025, 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 18 juin 2025, délivré par la SELARL HUISSIERS REUNIS Commissaires de Justice, dont l'Etude est sise 13 rue Louis Guillaumond 69440 MORNANT a fait délivrer à **la société WESTWARD PROPERTIES LIMITED** assignation à comparaître à l'audience d'orientation de Monsieur le Juge de l'Exécution près le Tribunal judiciaire de LYON pour le :

Mardi 16 septembre 2025 à 9 heures 30

Salle 9 – Rez-de-chaussée

(Cf assignation ci-annexée dans annexes procédurales)

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

60.000 €

(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 VILLEURBANNE (69100), 134 à 142 rue Dedieu

Dans un ensemble immobilier comprenant :

- Un immeuble à usage principal d'habitation dit immeuble « A », formant le volume n°1
- Un immeuble à usage principal d'habitation dit immeuble « B », formant le volume n°2
- Un immeuble à usage principal d'habitation dit immeuble « C », formant le volume n°3
- Un immeuble à usage principal d'habitation dit immeuble « D », formant le volume n°4
- Un immeuble à usage principal d'habitation dit immeuble « E », formant le volume n°5
- Un immeuble à usage principal d'habitation dit immeuble « F », formant le volume n°6
- Un immeuble à usage principal d'habitation dit immeuble « G », formant le volume n°7

- Un immeuble à usage principal d'habitation dit immeuble « H », formant le volume n°8
- Un immeuble à usage principal d'habitation dit immeuble « I », formant le volume n°9

Cadastré :

Section	N°	Lieu-dit	Surface
BM	67	136 rue Dedieu	01ha 09a 48ca

TOTAL : 01ha 09a 48ca

Et plus particulièrement :

- **Dans le Bâtiment A (volume 1) :**

- **Lot n°90 :**

Au 11^{ème} étage, un appartement type « M » comprenant une salle de séjour, trois chambres, une cuisine, une salle de bains, wc, un hall, dégagement, rangements, loggia, éclairé par trois fenêtres à l'Est et une porte fenêtre donnant sur la loggia, deux fenêtres à l'Ouest, il est desservi par une porte sur le palier.

Avec les 16.667/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les 232/10.000èmes des parties communes spéciales au Bâtiment A.

- **Dans le Bâtiment C (volume 3) :**

- **Lot n°228 :**

Au deuxième sous-sol, une cave n°130.

Avec les 10/10.000èmes des parties communes spéciales au Bâtiment C.

- **Dans le Bâtiment H (volume 8) :**

- **Lot n°589 :**

Au premier sous-sol un garage n°169.

Avec les 3.848/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les 68/10.000èmes des parties communes spéciales au Bâtiment H.

→ Etat descriptif de division et règlement de copropriété

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété masse établi aux termes d'un acte reçu par Maître LAVIROTTE, Notaire à LYON le 2 mai 1973 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de LYON 3ème le 9 mai 1973, volume 1468, numéro 2798.

L'état descriptif de division et règlement de copropriété de l'immeuble "A" a été établi suivant acte reçu par Maître LAVIROTTE notaire à LYON le 2 mai 1973, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de LYON 3ème le 9 mai 1973, volume 1468, numéro 2799.

Ledit état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié aux termes d'un acte reçu par Maître BERTOYE, notaire à LYON le 11 février 1980, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de LYON 3EME le 1er avril 1980, volume 4457, numéro 14. (Changement d'affectation des lots 48 et 49).

L'état descriptif de division et règlement de copropriété de l'immeuble "C" a été établi suivant acte reçu par Maître LAVIROTTE notaire à LYON le 21 mars 1974, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de LYON 3ème le 3 avril 1974, volume 1857, numéro 2369.

Ledit état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié aux termes d'un acte reçu par Maître GOIJON, notaire à LYON, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de LYON 3EME le 1^{er} avril 1980, volume 4457, numéro 14.

L'état descriptif de division et règlement de copropriété de l'immeuble "H" a été établi suivant acte reçu par Maître LAVIROTTE notaire à LYON le 21 mars 1974, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de LYON 3ème le 3 avril 1974, volume 1857, numéro 2371.

L'état descriptif de division et règlement de copropriété a été modifié suivant acte reçu par Maître MAUGAIN BERAUD notaire à LYON le 10 avril 2014, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de LYON 3ème le 30 avril 2014, sous les références 6904P03 2014P4937.

L'état descriptif de division et règlement de copropriété a été modifié suivant acte reçu par Maître GUILLAUMOND notaire à LYON le 28 mars 2002, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de LYON 3ème le 06 avril 2002, sous les références 6904P03 2002P4095.

Désignation des BIENS :

- **Il s'agit d'un appartement situé au 11^{ème} étage, composé de :**

La porte plane, équipée d'une serrure blindée à cinq points, avec cache, ouvre, au Nord, sur un couloir.

COULOIR:

Le couloir est fixé Sud-Nord.

Le sol est habillé d'un carrelage aspect granit. La cueillie inférieure des murs est également en aspect granit. Les murs sont peints en blanc. Le plafond peint en blanc est équipé de corniches dont les sous-faces sont percées de spots.

Le mur Est est équipé d'un interphone. Le mur Ouest est équipé du tableau électrique.

Le couloir s'évase en direction du Nord pour former un dégagement dont les surfaces sont identiques, savoir: Le sol est habillé d'un carrelage aspect granit. la cueillie inférieure des murs est également en aspect granit. Les murs sont peints en blanc. Le plafond peint en blanc est équipé de corniches dont les sous-faces sont percées de spots.

Ce dégagement dessert la cuisine à l'Est, un salon au Nord de la cuisine, une salle à manger à l'extrême Nord, et un balcon au Nord-Est.

Le mur Ouest est percé d'une porte ouvrant sur une pièce à usage de placard avec étagères.

Au Nord de ce placard, le mur Ouest est percé d'une porte ouvrant sur un WC.

Au Nord, le mur Ouest est percé d'une porte ouvrant sur une pièce avec salle de bain ouverte.

La partie évasée est chauffée par un radiateur à eau.

Le mur Sud du dégagement, est équipé, à l'Ouest du radiateur, de deux prises électriques encastrées en partie basse.

CUISINE:

L'accès est ouvert.

Le sol est habillé d'un carrelage aspect granit. La cueillie inférieure des murs est également en aspect granit. Les murs sont peints en blanc. Le plafond peint en blanc est percé de spots et d'une bouche d'aération. A noter, la présence d'un caisson en cueillie supérieure Est.

Le mur Nord est percé de cinq prises électriques encastrées et d'une prise antenne.

Le mur Est est percé d'une fenêtre à double pans coulissants, en double vitrage, sur châssis aluminium. Cette fenêtre est sécurisée par volets roulants électriques. Étant donné que l'électricité est coupée et hors d'usage, je ne peux en vérifier le fonctionnement.

La cuisine est meublée:

- De meubles bas en mélaminé noir, à tiroirs et portes, surmontés d'un plan de travail en granit en L. La partie Est est percée d'un bac alimenté par un mitigeur et est taillé de rainures formant un égouttoir.
- Un meuble suspendu mur Nord,
- D'autres meubles en mélaminé noir au Sud avec un four traditionnel,
- Un autre four posé sur le sol.

La plaque de cuisson est électrique.

PLACARD MURAL OUEST :

Comme indiqué à l'Ouest du dégagement, présence d'une porte plane équipée d'une poignée métallique ouvrant sur une pièce aveugle à usage de placard.

Le sol est habillé d'un carrelage aspect granit. La cueillie inférieure des murs est également en aspect granit. Les murs sont peints en blanc. Le plafond est peint en blanc.

L'éclairage artificiel est assuré par un spot perçant le plafond.

Ce placard est équipé d'étagères murales en mélaminé sombre.

WC:

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

Il s'agit également d'une pièce aveugle.

Le sol est habillé d'un carrelage aspect granit. La cueillie inférieure des murs est également en aspect granit. Les murs Sud, Est et Ouest sont peints en blanc. Le mur Nord est habillé de pierres de parement et percé d'une prise électrique alimentant le WC. Le plafond est peint en blanc.

Le mur Sud reçoit un boîtier de commande du WC.

L'équipement sanitaire est composé d'un WC électronique.

Le mur Ouest est percé d'une trappe permettant l'accès aux compteurs d'eau chaude et d'eau froide ainsi qu'aux différents conduits. Il est également percé d'une bouche d'aération.

L'éclairage artificiel est assuré par spot perçant le plafond.

Le dégagement dessert, au Nord-Est, un salon, et à l'extrême Nord une salle à manger.

SALON OUVERT :

Le sol est habillé d'un carrelage aspect granit. La cueillie inférieure des murs est également en aspect granit. Les murs sont peints en blanc. Le plafond peint en blanc est équipé de corniches dont les sous-faces sont percées de spots.

Le mur Sud du coin salon est percé de deux prises électriques encastrées, d'une prise téléphone et d'une prise antenne.

Le mur Est est percé d'une niche fermée, accueillant un radiateur à eau en allège d'une fenêtre à trois pans coulissants, en double vitrage, sur châssis aluminium, sécurisée par volet roulant électrique. Le linteau de cette baie vitrée est équipé d'un split de marque Daikin.

Le mur Nord du salon est percé d'un châssis fixe, en double vitrage, donnant sur un balcon situé au Nord-Est. La partie Ouest du mur Nord du salon est percée de deux prises électriques en partie basse.

En face du coin salon, le mur Ouest du dégagement est habillé de miroirs et percé d'un support télé en dessous duquel présence d'une prise électrique et d'une prise antenne.

La partie du mur Nord, à l'Ouest de l'ouverture Nord, est équipée de deux interrupteurs.

En encoignures Sud-Ouest et Nord-Ouest ainsi qu'au Nord-Ouest du couloir, juste au Nord de l'accès WC, les corniches au plafond présentent des boursouflures de type dégât des eaux.

SALLE A MANGER / BALCON:

Le sol est habillé d'un carrelage aspect granit. La cueillie inférieure des murs est également en aspect granit. Les murs Ouest et Sud sont peints en blanc. Le mur Nord est habillé de pierres de parement. Le mur Est est percé d'une porte fenêtre. Le plafond peint en blanc est équipé de corniches dont les sous-faces sont percées de spots. Un caisson est présent en cueillie supérieure Est.

Le mur Ouest est percé une porte plane ouvrant sur une chambrée d'une prise électrique encastrée.

Le mur Sud, à l'Est de l'ouverture, est équipé d'un radiateur à eau.

La porte fenêtre précitée, à deux pans coulissants, en double vitrage, sur châssis aluminium, ouvre sur un balcon dont le sol est en béton. Les murs et le plafond sont peints en blanc.

Ce balcon est équipé d'un étendage fixe fixé au mur Nord, d'un groupe extérieur et d'un store banne à action électrique.

Ce balcon est équipé d'un garde-corps à barreaudage vertical métallique.

CHAMBRE:

Le mur Ouest de la salle à manger est percé d'une porte plane ouvrant sur une pièce à usage de chambre dont le sol est habillé de parquet. La cueillie inférieure des murs est habillée de plinthes en bois. Les murs sont peints en blanc. Le plafond, peint en blanc, est équipé de corniches dont les sous-faces sont percées de spots.

Au Nord-Est, il y a un placard mural à portes coulissantes vitrées ou pleines.

Le mur Sud est percé d'une niche et d'une porte à galandage ouvrant sur une salle de bain, dont l'accès se fait également depuis le dégagement central.

Le mur Nord est percé d'une prise électrique encastrée et d'une prise antenne.

Le mur Ouest est percé d'une baie vitrée à double pans coulissant, en double vitrage, sur châssis aluminium, sécurisée par volet roulant électrique. Son allège reçoit également un radiateur encastré, fermé par trappe.

Présence de caméras de surveillance fixées au plafond dans chacune des pièces.

SALLE DE BAIN:

Comme indiqué, présence d'une porte à galandage de couleur sombre, ouvrant sur une salle de bains plus ou moins ouverte.

Le sol est habillé de carrelage de couleur sombre. Les murs sont soit faïencés, soit habillés de faïence aspect translucide, hormis les faces d'appui de la douche. Le plafond peint en blanc est percé de spots et d'une bouche d'aération. Les cloisons Ouest et Sud, autour de la baignoire, sont composées de panneaux vitrés fixes.

L'équipement sanitaire est composé d'un meuble vasque type monolithe, en polyester avec vasque et plan de travail en un seul tenant, alimentée par robinet mitigeur suspendu au mur Est, surmonté d'un miroir encastré, au Sud duquel se trouve une prise électrique encastrée.

Au Nord-Est de la pièce, comme indiqué, présence d'une douche à l'italienne à receveur plat habillé de mosaïque et percé d'une bonde centrale, alimenté par robinet à trois sélections. La paroi de douche Ouest est composée d'une paroi vitrée. Les autres parois de douche sont habillées de mosaïque. L'accès douche est fermé par un rideau. et au Sud d'un rideau de douche.

L'équipement sanitaire est complété par une baignoire en polyester à bonde centrale, dont la périphérie ainsi que les tabliers sont habillés de faïence de même composition et de même couleur que le carrelage au sol, alimentée par un bec de cygne et un pommeau de douche, commandé par robinet mitigeur.

PIECE EN ENFILADE:

Au Nord du châssis fixe Ouest à l'Ouest de la baignoire, se trouve une ouverture dépourvue de porte qui dessert une pièce en enfilade dont l'accès se fait également depuis le dégagement au Sud de la salle de bain.

Le sol est habillé de parquet. La cueillie inférieure des murs est habillée de plinthes en bois peintes de couleur sombre. Les murs sont peints en blanc, tout comme le plafond. Le plafond est, comme dans les autres pièces visitées, équipé de corniches dont les sous-faces sont percées de spots.

Le mur Ouest est percé d'une fenêtre à trois pans coulissants, en double vitrage, sur châssis aluminium, sécurisée par volet roulant électrique. L'allège reçoit un radiateur à eau encastré, fermé par trappe.

Le mur Sud est percé d'une prise antenne et d'une prise électrique encastrées. Le mur Nord d'une prise électrique en saillie.

Le tablier Ouest de la baignoire, donnant sur la pièce en enfilade, est colmaté par du ruban adhésif.

Au Sud du panneau vitré Sud, présence d'un dégagement au Sud-Est de la pièce en enfilade, Dont le sol est habillé de carrelage aspect granit, comme celui du dégagement et des premières pièces visitées. La cueillie inférieure Sud est habillée de plinthes carrelées aspect granit. Les murs et le plafond sont peints en blanc.

L'accès est assuré par une porte plane en bois donnant sur le dégagement évasé au Nord du premier dégagement.

- **Il s'agit d'une cave située au deuxième sous-sol,** portant le n°130 :

La cave n'a pas pu être décrite.

- **Il s'agit d'un garage au premier sous-sol,** portant le n°169 :

A mon arrivée, la porte basculante, manuelle, métallique du garage est ouverte. Le sol est en béton. Les murs sont en parpaings ou en béton.

Selon acte en date du 2 juin 2025, dressé par la SELARL HUISSIERS REUNIS, Commissaires de Justice Associés à MORNANT y demeurant 13 rue Louis Guillaumond il a été procédé à un procès-verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente ci-après annexé.

(Cf. PV descriptif dans annexes procédurales)

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

La copie de la matrice cadastrale a été délivrée le 1^{er} juillet 2024 par le service départemental des impôts fonciers du RHONE.

(Cf. extraits cadastraux dans annexes documentaires)

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

Plus de 10 ans.

C - ORIGINES DE PROPRIETE

Ce bien est propriété de la société x pour l'avoir acquis en pleine propriété suivant acte de vente du 10 avril 2014 de Maître MAUGAIN BERAUD, Notaire à LYON (69), publié le 30 avril 2014 sous les références 6904P03 2014P4937.

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

(Cf. acte de vente dans annexes documentaires)

D - SYNDIC

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

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

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

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

Le Syndic de l'immeuble est la Régie PEDRINI sise 62 rue de Bonnel 69003 LYON.

E - RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

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

DPU simple.

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

Le bien est situé en zone UCe3a.

Observations particulières :

- est situé dans une zone de retrait-gonflement des sols argileux (aléa faible)
- est situé dans une zone de tréfonds de métro (zone d'influence)
- est situé dans une zone de télécommande électrique (Cusset-Jules Ferry)
- est situé dans le périmètre d'une voie bruyante
- est situé dans le périmètre de prise de considération de projet : Sytral Ligne T6
- est situé dans le périmètre de développement prioritaire – Réseau
- est situé dans une zone de sismicité (aléa faible)
- est situé dans une zone de risque d'inondation par ruissellement (périmètre de production – tertiaire)

(Cf. Renseignements d'urbanisme)

F - SERVITUDES

Servitude d'utilité publique :

- zone PPR Inondation (zone verte)
- zone de voisinage d'une ligne électrique souterraine (zone d'influence)
- zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (Gratte-Ciel)

Servitude d'urbanisme particulière :

Mixité sociale
Secteur de taille minimale de logement
Polarité commerciale

G - SUPERFICIE

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

Conformément aux termes de la loi 96-1107 du 18 Décembre 1996 et du décret 97-532 du 23 Mai 1997 et selon mesures établies par la société GBdiagnostic, le 2 juin 2025 la surface habitable est de **92,64 m²**.

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

Néant

*(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 inoccupés.

J - DROITS DE PREEMPTION OU DROITS DE SUBSTITUTION

DPU simple.

(Cf. Renseignements d'urbanisme)

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

Article 108 :

Le titre 1^{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 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 de l'habitat.

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 16 septembre 2025 à 9 heures 30
Salle 9 – Rez-de-chaussée**

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

Article R.322-15 :

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

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

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

**60.000 €
(SOIXANTE MILLE EUROS)**

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

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

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 prémption 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 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 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 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 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 20 juin 2025



ANNEXES PROCEDURALES

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

ANNEXES DOCUMENTAIRES

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