

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 SAINT PIERRE DE CHANDIEU (69780), 151 chemin du Renonceau

Un tènement immobilier comprenant une maison à usage d'habitation composée : d'une cuisine, salle à manger, chambre, salle de bains, WC, grenier, cave, remise, écurie, hangar et dépendance.

Et terrain autour à usage de jardin

Cadastré :

Section	N°	Lieu-dit	Surface
AW	232	Pelouze	00ha 14a 72ca
AW	234	151 chemin du Renonceau	00ha 23a 20ca
<u>TOTAL :</u>			00ha 37a 92ca

PROCEDURE

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

1/ Monsieur

2/ Madame xx

Aux requêtes, poursuites et diligences de :

Monsieur le Comptable du Trésor Public chargé du recouvrement, Service des impôts des particuliers de l'EST LYONNAIS, domicilié 14 rue Albert Camus 69500 BRON.

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 Monsieur et Madame x en date en date du 3 février 2025 régulièrement publié au Service de la Publicité Foncière de LYON-3^{ème} Bureau le 17 mars 2025 sous les références 6904P03 2025S00019.

En vertu et pour l'exécution de :

En vertu d' :

- Impôt sur le revenu 2016, mis en recouvrement le 31 juillet 2017
- Taxe d'habitation 2017, mise en recouvrement le 30 septembre 2017
- Impôt sur le revenu 2017, mis en recouvrement le 31 juillet 2018
- Impôt sur le revenu 2018, mis en recouvrement le 31 octobre 2020
- Taxe foncière 2021, mise en recouvrement le 31 août 2021
- Taxe d'habitation 2021, mise en recouvrement le 30 septembre 2021
- Taxe foncière 2023, mise en recouvrement le 31 août 2023
- Taxe foncière 2024, mise en recouvrement le 31 août 2024
- Garantis par :
- Hypothèque légale du Trésor du 24 mars 2021 publiée au SPF de LYON – 3^{ème} Bureau le 24 mars 2021 sous les références 6904P03 2021V2482,
- Hypothèque légale du Trésor du 9 octobre 2024 publiée au SPF de LYON – 3^{ème} Bureau le 9 octobre 2024 sous les références 6904P03 2024V06487.

Pour avoir paiement de la somme de :

Décompte des créances

IR16	17/01601	31/07/17	23709,00	2190,11	21518,89
		15/09/17	2371,00	2371,00	0,00
TH17	17/77001	30/09/17	819,00	419,00	400,00
		15/11/17	82,00	0,00	82,00
IR17	18/01601	31/07/18	17314,00	514,00	16800,00
		15/09/18	1731,00	0,00	1731,00
IR18	20/92901	31/10/20	41253,00	153,00	41100,00
		15/12/20	4125,00	0,00	4125,00
TF21	21/22101	31/08/21	2770,00	2170,00	600,00
		15/10/21	177,00	114,00	63,00
TH21	21/77001	30/09/21	1867,00	967,00	900,00
		15/11/21	187,00	90,00	97,00
TF23	23/22101	31/08/23	2081,00	0,00	2081,00
		15/10/23	208,00	0,00	208,00
TF24	24/22101	31/08/2024	2198,00	0,00	2198,00

TOTAL

91.903,89 €

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 le 17 mars 2025 sous les références 6904P03 2025S00019.**
- 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 17 mars 2025 sous les références 6904P03 2025S00019.

Le Service de la Publicité Foncière de LYON-3^{ème} Bureau a délivré le 18 mars 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 16 mai 2025, délivré par la SELARL HUISSIERS REUNIS, Commissaire de Justice, dont l'Etude est sise 13 rue Louis Guillaumond 69440 MORNANT, **Monsieur le Comptable du Trésor Public chargé du recouvrement**, Service des impôts des particuliers de l'EST LYONNAIS a fait délivrer à **Monsieur et Madame x** assignation à comparaître à l'audience d'orientation de Monsieur le Juge de l'Exécution près le Tribunal judiciaire de LYON pour le :

Mardi 24 juin 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 :

**200.000 €
(DEUX CENT 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 SAINT PIERRE DE CHANDIEU (69780), 151 chemin du Renonceau

Un tènement immobilier comprenant une maison à usage d'habitation composée : d'une cuisine, salle à manger, chambre, salle de bains, WC, grenier, cave, remise, écurie, hangar et dépendance.

Et terrain autour à usage de jardin

Cadastré :

Section	N°	Lieu-dit	Surface
AW	232	Pelouze	00ha 14a 72ca
AW	234	151 chemin du Renonceau	00ha 23a 20ca
<u>TOTAL :</u>			00ha 37a 92ca

Désignation des BIENS :

- **Il s'agit d'une maison avec piscine, pool house, hammam, dépendance et terrain attenant, composée de :**

EXTERIEUR :

L'accès à la propriété se fait par trois portails.

Le portail Sud est un portail métallique, électrique, coulissant sur rail. Sa rampe d'accès est bétonnée. Les murets périphériques, enduits, sont surmontés de couvertines en tuiles.

Le muret Nord forme retour et se poursuit en direction du Nord pour longer la rive Ouest du chemin.

Ce muret s'arrête à l'arête Sud-Est de la dépendance Sud de la propriété.

Le pignon Sud de cette dépendance est pour partie enduit de couleur grise ou crépi de couleur jaune. La dépendance est surmontée d'une toiture en plaques de fibro ciment.

Ce pignon Sud est percé par une ouverture dépourvue d'huisserie dont l'accès se fait par un escalier extérieur.

Poursuivant en direction du Nord, le pignon Est de la dépendance est également crépi de couleur jaune. Son soubassement est crépi de couleur grise.

Au Nord de cette dépendance, présence d'un autre muret, enduit de couleur grise, surmonté d'une couvertine en tuiles, partant de l'arête Nord-Est de la dépendance.

Ce muret est interrompu par un portail mécanique occulté par brises-vues en bois. Il s'agit d'un portail sur châssis métallique avec grillage souple en losanges.

Au Nord de ce portail, présence d'un autre muret enduit, également surmonté d'une couvertine en tuiles, venant s'arrêter à l'arête Sud-Est de la dépendance Nord-Est de la propriété.

Le pignon Est de cette dépendance est percé d'un œil-de-bœuf. cette dépendance est surmontée d'une toiture en tuiles avec une descente de chéneau visiblement en cuivre.

Au Nord de cette dépendance, se trouve un autre portail, à double-battant, sur châssis métallique, ouvrant sur une allée fixée Est/Ouest, au Nord de la dépendance Nord.

La boîte aux lettres est installée sur le muret Sud du portail central.

Le portail Sud ouvre sur un terrain, clôturé au Sud par une haie de conifères puis par une clôture avec piquets en bois. Au Nord de cette haie et de cette clôture, présence d'une allée en tout venant et en gravier dans la continuité de la rampe d'accès depuis la voie publique.

En direction de l'Ouest, l'allée forme ensuite retour en direction du Nord.

A l'Ouest de l'allée fixée Sud/Nord, le terrain est clôturé par une clôture avec piquets en bois, 5 arbres à l'Ouest et environ 8 à 10 arbres fleuris à l'Est.

La partie de l'allée fixée Sud/Nord est située en contrebas d'un monticule qui est à l'ouest de la maison. Ce monticule recevant une piscine et un pool-house.

Au Nord-Ouest du portail Sud de la maison, présence d'une autre voie également fixée Sud/Nord, en direction du Nord.

A l'Ouest de celle-ci, présence du replat du monticule précité.

En partie Sud de ce replat, présence de plusieurs végétations. Ce replat est fermé au Sud par une haie de conifères taillés ou de laurier.

À l'Est de cette allée, présence d'une délimitation en enrochement avec une partie maçonnée et d'un terrain de boules fixé Sud/Nord.

À l'Est de ce terrain de boules, je constate la présence de jardinières au devant du mur de clôture Est de la propriété, jusque quasiment au pignon Sud de la dépendance Sud de la maison.

Le terrain de boules est délimité par rebords en bois surmontés de couvertines en bois. ,

Au Nord de ce terrain de boules, présence d'une arche fleurie et d'un espace de stationnement en gravier et en herbe.

Le replat du monticule reçoit 5 jardinières en bois, en périphérie desquelles le terrain est en herbe.

Au nord de ces jardinières, présence d'arbres fruitiers et de palmiers.

Au Nord des palmiers, le terrain est percé d'une piscine fermée par volet roulant immergé.

Au Sud, à l'Est et à l'Ouest de cette piscine, le terrain est en herbe.

Au Sud-Est de la partie en herbe, devant le pignon ouest de la dépendance Sud de la maison, l'allée en gravier précitée se poursuit jusqu'à la deuxième porte perçant le pignon Ouest en direction du Nord de cette dépendance.

Ce pignon, composé pour partie de béton, pour partie de mâchefer ou de parpaings, est percé de deux portes donnant accès à des caves ou d'anciennes écuries et d'une fenêtre sécurisée par une grille de défense.

Au Sud de la piscine, une bande de terrain est en gravier blanc, recevant plusieurs plantes vivaces.

Cette partie de terrain est également percée de trois couvercles de skimmers.

Les margelles de la piscine sont en béton. La partie du terrain au Nord du bassin est habillée d'une terrasse en bois.

Au Sud de cette terrasse, à l'Est du bassin, présence de monticules avec plantes vivaces et d'un escalier en bois de cinq marches, plus une marche à ras du sol, percé de spots solaires, desservant, en direction de l'Est, une voie de terrain en herbe.

À l'Est de cette voie, présence d'un escalier extérieur de trois marches habillées de pierres de parement, desservant la terrasse située à l'Ouest de la partie principale de l'habitation et au Nord de la dépendance Sud, s'évasant en direction de l'Ouest.

A l'Ouest de l'espace piscine, présence d'une haie de conifères.

Au Nord de l'escalier à l'Est de la piscine et en partie Sud-Est de la terrasse en bois, présence d'un espace barbecue couvert par un auvent en bois, surmonté de tuiles, avec également un four à pizza maçonné et intégré dont le plan de travail et la crédence sont faïencés.

Juste au Nord de l'espace barbecue, à l'Est de la terrasse en bois, présence d'un jacuzzi d'extérieur hors sol, abrité par une pergola en châssis aluminium, visiblement bioclimatique.

Au nord de la piscine, il y a un espace repos à l'Ouest duquel je constate la présence d'une douche extérieure à receveur plat surélevé, alimentée par pommeau et pomme.

POOL HOUSE :

PREAU :

Au Nord, présence d'un préau dont le sol est habillé de carreaux de pierres. Les murs sont enduits de couleurs assorties dans un but esthétique. La charpente de la toiture est apparente. Le lambris sous toiture du pool house est peint de couleur blanche. Les fermes en bois, sont brutes.

L'éclairage artificiel est assuré par deux suspensions.

Ce préau abrite un coin bar équipé de meubles de rangement en partie basse. Le plateau du bar est en bois. Les plans de travail intérieurs sont en pierre. Le plan de travail sud est percé d'un évier à un bac avec égouttoir, alimenté par un robinet mitigeur. Le plan de travail est également percé d'un couvercle.

Les zones sont brutes.

Au Nord-Est, présence de trois prises électriques et au Sud-Est, présence de trois autres prises électriques.

À l'ouest de ce coin bar, présence d'un frigidaire laissant supposé une alimentation électrique en partie basse Ouest du mur Nord. Trois autres prises électriques sont présentes avec un interrupteur en partie centrale. Une prise réseau et une autre prise électrique sont également présentes.

Au niveau du coin bar à l'intérieur, présence de meubles bas fermés par porte et équipés de tiroirs en bois.

Je note également la présence d'un lave-vaisselle et d'une autre prise électrique perçant la crédence au droit de ce lave-vaisselle.

À l'Est, au Nord du jacuzzi présence d'un muret de soutènement en bois opérant une montée en direction du Nord.

Dans la continuité Nord du muret en bois, présence d'un muret enduit surmonté d'une ouverture en tuiles.

Ensuite, le muret forme retour en direction du Nord-Ouest pour rejoindre le préau du poolhouse.

Devant celui-ci, il y a une jardinière en bois avec plusieurs arbres, rosiers et autres végétations plantés. La jardinière prend place au nord du four à pain constaté précédemment.

Les ouvertures Est et Sud du préau sont équipées de rideaux coulissants droits. L'ouverture Sud est également équipée de store banne à trois bras.

Ce préau dessert, à l'Ouest, une baie vitrée coulissante à deux pans, sur châssis aluminium, ouvrant sur une dépendance.

DEPENDANCE POOL HOUSE :

ESPACE DE REPOS INTERIEUR :

La baie vitrée ouvre sur un espace de repos intérieur dont le sol est carrelé. La partie inférieure des murs est habillée de plinthes carrelées. Les murs sont enduits de couleur beige. Le plafond, doublé est peint en blanc.

L'éclairage artificiel est assuré par une suspension.

L'éclairage naturel est assuré par la baie vitrée précitée et par une fenêtre basculante en double vitrage, sur châssis PVC perçant le mur Ouest.

Au Sud-Ouest, présence d'une cabine de douches dont l'accès se fait par une porte vitrée battante.

Le receveur de douche plat, à ras du sol, est carrelé. Les parois sont faïencées. Le plafond, doublé est peint en blanc. La bonde rectiligne est située en cueillie inférieure Sud du receveur. Cette douche est alimentée par un robinet thermostatique avec sélection pomme de douche/pommeau.

Une bouche d'aération perce l'encoignure Sud-Est du plafond de la douche.

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

Le mur Ouest de l'espace repos, au Nord de la douche, est percé d'un boîtier d'encastrement avec des fils reliés à un domino et d'une prise électrique en partie basse.

WC :

La partie centrale Sud de l'espace repos est percée d'une porte plane, équipée d'une condamnation, ouvrant sur une pièce aveugle à usage de WC.

Il s'agit d'une pièce aveugle dont le sol est carrelé. Les murs sont faïencés. Le plafond est habillé de plaques minérales. Une des plaques minérales est percée d'une bouche d'aération.

L'équipement sanitaire de cette pièce est composé d'un meuble suspendu en bois, fermé par porte et surmonté d'une vasque en polyester, alimentée par un robinet mitigeur et percé d'un bouchon de bonde à système de pousser lâcher.

Il est aussi composé d'une cuvette suspendue à bâti support dont la chasse d'eau est commandée par bouton poussoir à double débit. Il est indiqué qu'il s'agit d'un WC sanibroyeur.

L'éclairage artificiel de cette pièce est assuré par une applique fixée au linteau intérieur de cette porte.

HAMMAM :

Au Sud-Est de l'espace repos, présence d'un hammam dont l'accès se fait par une porte en verre.

Le sol, les murs et le plafond sont enduits.

L'éclairage artificiel est fourni par des spots.

Je constate la présence d'une douche à robinet mélangeur à deux têtes et d'une fontaine au Sud-Est.

Je constate également la présence d'un banc d'angle à l'angle sud-est, dans lequel une vasque est moulée au droit du robinet à une tête alimentant la fontaine.

Je constate également la présence de plusieurs spots lumineux perçant les tranches du banc d'angle.

Le sol et la terminaison Ouest de la tranche du banc Sud sont percée de bondes.

Le mur Ouest est également percé d'une petite niche.

Au Sud-Ouest et au Sud-Est, présence de deux caches plastiques. Au Nord-Ouest, le plafond est percé d'une grille avec autogyre.

Ce hammam est commandé par un boîtier avec écran couleur encastré dans le mur Est de l'espace repos, au Nord de ce hammam.

En-dessous de ce boîtier avec écran, je note la présence d'interrupteurs et d'un thermostat.

Un autre thermostat d'ambiance est installé au Nord-Est de l'espace de repos.

PISCINE :

Le bassin de la piscine est habillé d'un PVC armé de couleur blanche.

Côté nord, on trouve une plage avec un escalier à trois marches immergés. La paroi nord du bassin est percée de quatre buses de refoulement. L'éclairage artificiel du bassin est assuré par deux spots perçant la paroi Est du bassin.

A l'extrême Sud, présence d'une autre plage surmontée de caillebotis en pierre ou en ardoise, accueillant le volet immergé. Au Nord de celle-ci, le fond du bassin est percé d'une bonde.

La paroi Sud du bassin est percée de deux bouches de skimmer.

Au Nord-Ouest de la terrasse, au Nord de la douche extérieure constatée précédemment, au Sud du pool house, je constate la présence d'un escalier extérieur en pierres, descendant, demi-tourant longeant le pignon Ouest du pool house et rejoignant l'allée en gravier située en partie Ouest du terrain.

Cet escalier mène à une double porte en bois perçant la partie basse, du pignon Ouest du pool house, à l'équivalent du sous-sol de celui-ci.

Au Sud de cette double porte, le pignon Ouest est percé d'un robinet extérieur.

Cette double porte ouvre sur un local technique.

LOCAL TECHNIQUE :

Ils s'agit d'une pièce aveugle dont le sol est carrelé. Les murs sont enduits. Le plafond est doublé de plaques de plâtre.

L'éclairage artificiel est assuré par un bloc néon.

Un tableau électrique est installé au Sud-Est.

Ce local est également équipé d'un filtre à sable, d'une pompe, d'un préfiltre, d'un filtre, d'un générateur de vapeur pour le hammam et d'un ballon d'eau chaude.

Je constate également la présence d'un tableau de commande d'arrosage automatique.

A l'extérieur, au Nord-Ouest du local technique, présence d'un groupe extérieur surélevé, juste au Nord de l'escalier précité.

Au Nord du pool house, présence d'un cabanon de jardin, au Sud duquel se trouve un muret de soutènement surmonté d'une couventine métallique juste au nord du groupe extérieur.

Un autre muret de soutènement est présent au Sud de ce groupe. ce dernier muret est pour partie enduit de couleur rose, surmontée d'une couventine en tuiles et présentant plusieurs chutes. L'autre partie du muret est enduite de couleur claire et surmontée d'une couventine métallique.

L'allée en gravier précitée, située en partie Ouest du terrain, se poursuit en direction du Nord puis forme retour en direction du l'Est au Nord d'une haie de conifères située au Nord d'une partie de terrain au Nord du pool house.

A l'Ouest de la partie Nord et au Nord de cette allée, présence également de haies de conifères.

Le terrain est clôturé, au Nord, par une barrière avec piquets bois puis, en direction de l'Est, par une clôture grillagée soudée, soutenue par fers en T, de couleur verte, surmontant une murette en panneaux béton.

L'allée en gravier mène, en direction de l'Est, à une terrasse en béton située à l'Ouest du garage située en partie Nord de la partie principale de l'habitation.

Au Nord de cette terrasse, se trouve une marche en pierre. À l'Ouest de cette marche, présence d'un monticule avec végétation, à l'Ouest duquel, présence d'un étendage extérieur.

Au nord du monticule, présence d'une jardinière surélevée, soutenue par enrochement et supportant un arbre fruitier en fleurs.

Au Nord de la marche au Nord de la terrasse, présence d'une autre dépendance.

Depuis l'allée en gravier, j'arrive devant le cabanon en bois précité composé de panneaux brise-vue.

Au Nord, présence d'un regard fermé par deux couvercles en béton, perçant le sol.

DEPENDANCE NORD :

Au Nord de la marche en pierre située au Nord de la terrasse Nord-Ouest de la maison, présence d'une dépendance dont les façades sont enduites de couleur rose. La toiture à double pan est composée d'une charpente en bois surmontée de tuiles. Les deux bandes de rive, Est et Ouest de la toiture sont équipées de chenaux. Les arêtes Sud-Est et Sud-Ouest sont équipées de descentes de chenaux.

Le pignon Sud est percé d'une baie vitrée sur châssis aluminium à double pans coulissants. Un éclairage artificiel est installé à la jonction des deux bandes de rives Sud de la toiture.

Le pignon ouest est percé d'une fenêtre.

Le sol de cette dépendance est carrelé de couleur ardoise. La cueille inférieure des murs est habillée de plinthes carrelées. Les murs et le plafond, doublés sont peints en blanc.

Le plafond, mansardé à double pente, est percé de plusieurs spots.

L'éclairage naturel est assuré par la porte vitrée à double pan, en triple vitrage sur châssis aluminium perçant le pignon Sud et par la fenêtre à simple battant, en triple vitrage, sur châssis aluminium, perçant le mur Ouest, comme constaté depuis l'extérieur.

Le mur Ouest est percé de deux prises électriques. Le mur Nord reçoit un split de climatisation ou de chauffage de marque Panasonic. Il est également percé de deux autres prises électriques.

La pièce est équipée, au Sud-est d'un meuble kitchenette en mélamine blanc, fermé par deux portes, surmonté d'un plan de travail imitation granit avec égoûttoir et percé d'une vasque en inox alimentée par un robinet mitigeur avec sélection douche/robinet.

Le mur Est est également percé de deux prises électriques au Nord du meuble kitchenette.

Au Sud du meuble kitchenette, présence d'un frigidaire.

EXTERIEUR (A NOUVEAU) :

Au Nord de cette dépendance, présence d'un autre chemin surélevé se poursuivant en direction de l'Est dont l'accès se fait par un escalier en bois à 3 marches, à l'Ouest du monticule situé au niveau de l'étendage précité.

Ce chemin longe le pignon Nord de la dépendance Nord et se poursuit jusqu'au portail Nord, métallique, à double battant, constaté depuis la voie publique

Au Nord de ce chemin, la partie Est de la clôture Nord du terrain est composée, comme susdit, d'un grillage soudé surmontant une murette composée de panneaux béton.

En direction du pilier Nord du portail Nord, au Sud du chemin précité, je note la présence d'une partie maçonnée en parpaings bruts supportant un groupe extérieur de marque Panasonic.

En contrebas, au Sud du chemin, dans l'axe de l'ouverture du portail, se trouve un chemin en tout-venant contenant différents encombrants.

Ce chemin longe le pignon Nord de la maison et mène au pignon Ouest de la dépendance nord de la terrasse.

Le pignon Nord de la maison présente en un endroit, une avancée en direction du Nord. La toiture de cette avancée est composée d'une charpente surmontée de tuiles. L'extrémité Nord de cette toiture est équipée d'un chéneau.

Le pignon Nord de la maison et les pignons de l'avancée sont enduits de couleur claire.

A l'Est de la dépendance Nord, la marche en pierre précitée mène à un espace clôturé au Nord par le muret de soutènement du chemin Nord du terrain précité.

A l'Est, présence du mur en parpaings bruts précités supportant le groupe extérieur précité.

À cet endroit, présence d'un enclos à usage de rangement pour le bois de chauffage.

Cet espace mène au chemin en tout-venant allant jusqu'au portail.

Le pignon Ouest de l'avancée au Nord du pignon Nord de la maison est percé d'une porte métallique ouvrant sur un local aveugle recevant une cuve à fioul hors sol. Un compresseur est également présent dans ce local.

Le sol de ce local est en béton. Le mur Sud est composé de parpaings en béton. Les autres murs semblent doublés.

À l'Est de la terrasse Nord-Ouest, présence d'un garage dont le pignon Ouest est percé de deux portes sectionnelles électriques, au Sud et au Nord et d'une porte piétonne sur châssis métallique avec serrure à clé, surmontée d'un spots fixe en applique, en partie centrale.

MAISON :

GARAGE :

Le sol est carrelé. Les murs et le plafond, doublés, sont peints en blanc.

L'éclairage artificiel est assuré par trois blocs néons.

L'éclairage naturel est assuré par une percée circulaire vitrée perçant le plafond.

La partie Nord du garage est équipée d'un établi et d'un évier à un bac avec égouttoir en polyester, alimenté par un robinet mitigeur. Cet évier perce un plan de travail surmontant des étagères.

Présence d'un lave-linge à cet endroit, laissant supposer une alimentation et une évacuation d'eau et une alimentation électrique.

Le mur nord est équipé de trois appliques à deux spots.

Présence, au Nord-est d'une chaudière à fioul de marque Viessmann, d'un ballon, d'un cumulus, d'une nourrice composée de plusieurs tuyaux dont certains sont calorifugés.

Au niveau de l'évier, de l'établi, de la chaudière et de la nourrice, la partie basse du mur Nord et celle de la partie Nord des murs Est et Ouest, est faïencée. Le spartes faïencées sont percées de plusieurs prises électriques encastrées ou en saillie.

Au Sud-Est du garage, présence d'une armoire réseau, d'un tableau électrique et d'un adoucisseur d'eau.

Un placard mural fermé par plusieurs portes coulissantes sur rail est installé au Sud du garage.

Au Sud-Est de la terrasse, au Sud-Ouest du garage, présence de prises électriques et rouleaux d'enrouleurs de tuyaux d'arrosage.

SALON/BUREAU :

Le mur Est du garage est percé d'une porte en bois, post-formée côté Est, équipée d'une serrure, ouvrant sur une pièce à usage de salon-bureau.

La pièce est en deux parties. La partie Ouest est à usage de salon.

Le sol est carrelé. La cueillie inférieure des murs est habillée de plinthes en bois peintes en gris. Les murs sont habillés d'un enduit de type stucco. Le plafond mansardé est peint en gris clair.

L'éclairage naturel de la partie Ouest de la pièce est assuré par une baie vitrée à trois pans coulissants, en triple vitrage, sur châssis aluminium, perçant le mur Sud. Il est également assuré par un châssis fixe perçant la partie haute du mur Ouest, au droit de la porte d'accès depuis le garage. Il est enfin assuré par une fenêtre de toit sur châssis bois perçant le pan de faîtage Sud de cette partie de la pièce.

Le centre du sol de la partie Ouest de la pièce est percé de prises électriques encastrées.

Le mur Nord de la partie Ouest de la pièce est percé d'un placard mural fermé par plusieurs portes.

Au Sud du placard, présence d'une armoire maçonnerie enfermant une nourrice.

L'éclairage artificiel est assuré par deux suspensions, plusieurs appliques et un bras articulé relié à un spot.

Je note la présence d'une cheminée encastrée avec un foyer en aluminium, au Sud-Est de la partie Ouest de la pièce. Au-dessus du foyer, le mur est percé d'une grille d'aération.

La circulation entre les deux parties de la pièce est assurée par une ouverture au Nord de la cheminée, dont les tableaux sont également en enduit stucco. Le linteau de cette ouverture est composé d'une poutre en bois. Au niveau du passage séparant la pièce ouest et la pièce Est à usage de bureau, le sol est percé de deux spots lumineux au Sud et au Nord.

Les surfaces sont identiques à celles relevées dans la partie Ouest de la pièce: Le sol est carrelé. Les plinthes sont peintes en gris. Les murs sont habillés d'un enduit de type stucco. Le plafond mansardé est peint en gris clair.

L'éclairage naturel de la partie Est de la pièce est assuré par un œil-de-bœuf en double vitrage, sur châssis bois, perçant le mur Est. Il est également assuré par une fenêtre à simple battant, en triple vitrage, sur châssis aluminium perçant le mur Sud. Il est enfin assuré par un châssis fixe en aluminium perçant la partie Sud du mur Ouest de cette partie de pièce.

Au Nord de ce châssis, présence du foyer traversant de la cheminée constatée depuis la partie Ouest de la pièce.

Au-dessus de la cheminée, je constate la présence d'une grille d'aération.

me déclare que la piscine est traitée au chlore. Elle est isolée par une couche de 20 centimètres d'épaisseur de polystyrène installée en périphérie du bassin enterré. La piscine est à fond plat d'environ 1,70 mètres. Elle est d'un volume d'eau d'environ 140 mètres cubes. Le bassin est d'une longueur d'environ 13 mètres et d'une largeur d'environ 7 mètres.

L'éclairage artificiel de la partie Est de la pièce est assuré par une applique fixée en linteau et par une ampoule pendante au plafond.

Le mur Est de cette partie de la pièce est percé, en partie basse, d'une prise électrique. Il est également percé d'une évacuation et de deux alimentations en eau chaude et eau froide en attente. Le mur Sud est percé d'une prise électrique et de fils. Le mur Ouest est percé d'une prise électrique en dessous de la cheminée.

Le mur Nord est percé d'une grille d'aération et d'une porte à galandage ouvrant sur un WC.

WC :

Il s'agit d'une pièce aveugle dont le sol est carrelé. La partie inférieure des murs est habillée de plinthes carrelées. Les murs sont habillés d'un enduit de type stucco. Le plafond est composé de plaques minérales de couleur grise.

L'éclairage artificiel est assuré par deux spots encastrés dans les plaques minérales. Une autre plaque est également percée d'une bouche d'aération.

L'équipement sanitaire est composé d'une vasque sur plan de travail à l'ouest, avec un petit chauffe-eau individuel selon l'indication qui m'est faite, alimentée par un mitigeur. Le tablier sous la vasque est équipé d'une prise électrique.

L'équipement sanitaire est également composé d'une cuvette suspendue à bâti-support, commandée par bouton poussoir à double débit.

La baie vitrée Sud de la partie Ouest de cette pièce donne sur une terrasse couverte.

TERRASSE COUVERTE:

Le sol est habillé de carreaux en pierre. Les murs Nord et Ouest ainsi que le plafond sont enduits.

Présence d'une avancée de toiture lambrissée en direction du Sud avec ferme apparente.

La terrasse couverte est sécurisée, au Sud, par un garde-corps à barreaudage vertical en fer forgé.

L'éclairage artificiel est assuré par une guirlande lumineuse fixée à la poutre du plafond.

Le mur Est, en galets et pierres, est percé du châssis fixe éclairant la partie Est de la pièce constatée précédemment.

Cette terrasse se poursuit en direction de l'Est. Le mur Nord de la partie Est de la terrasse est également composé de galets et de pierres et de modénatures en briques de la fenêtre Sud de la partie Est de la pièce précitée. La partie haute est enduite. cette partie Est de la terrasse s'arrête au mur de clôture Est de la propriété.

Il m'est déclaré que les enduits sont en chaux.

La partie basse du mur Ouest de la terrasse couverte est percée d'une prise électrique.

Il m'est également déclaré que le cabanon en brises-vue constaté précédemment au Nord du local technique de la piscine enferme un réservoir d'eau de pluie de 2 000 litres.

A l'encoignure Nord-Est de la terrasse au Sud de la partie Est de la pièce précitée, présence de plusieurs rallonges, prises, multiprises, un robinet et un réservoir.

Il m'est déclaré que le réservoir correspond au filtre du bassin à poissons situé au Sud.

La terrasse couverte est desservie par un escalier en pierre de trois marches menant à une autre terrasse partiellement couverte dont le sol est habillé de carreaux en pierre. Cette terrasse reçoit

un puits en pierre condamné, alimenté par un robinet semblant de facture assez ancienne et hors d'usage. Il est également percé d'une trappe en bois à l'Ouest de ce bassin, menant à une cave.

Cave enterrée :

L'accès se fait par un escalier en pierre.

Le sol est en gravier blanc en partie centrale et en béton en périphérie. Les murs en pierres sont habillés de chaux de couleur blanche. Le plafond en hourdis béton est peint en blanc.

La cueillie supérieure Ouest est percée d'un soupirail.

Deux boîtiers électriques sont présents au Nord.

Cette cave est dépourvue d'éclairage artificiel.

La trémie de l'escalier d'accès à cette cave est équipée d'un cadre en bois.

Au Sud de l'accès cave, présence de l'avancée de toiture du salon/bureau.

Encore au Sud, présence d'une cour en herbe où sont notamment plantés un olivier, une haie de laurier, et d'autres plantes vivaces.

Deux cyprès de provence délimitent, au Sud et au Nord, un bassin en pierre dont les tabliers sont enduits, installé en partie Est de la cour, au-devant du mur de clôture Est de la propriété.

Ce bassin, fonctionnel, en eau et accueillant des poissons, est surmontée d'un monument percé de deux becs de cygne hors d'usage.

Depuis la cour, je constate que la toiture en tuiles de la dépendance Nord, comprenant le salon/bureau, est percée des deux fenêtres de toit constatées depuis l'intérieur et d'une cheminée à laquelle est accrochée une parabole satellite.

Au Sud de la partie en herbe, le sol de la cour, est en béton.

A l'Est de cette partie de la cour en béton, présence du portail central d'accès à la propriété depuis la voie publique.

La dalle béton de la cour est en plusieurs parties. Un regard perce le sol au Nord-Est.

En partie Nord-Ouest de la partie de la cour en béton et en partie Sud-Ouest de la partie de la cour en herbe, présence d'un escalier extérieur demi-tournant avec marches et contremarches en pierre, sécurisé par une main courante et des garde-corps à barreaudage vertical en fer forgé.

Au Sud-Ouest, il y a une jardinière.

Au Sud de la partie de la cour en béton présence de la dépendance Sud dont le pignon Nord est percé d'une ouverture dont le tableau est en pierres. Cette ouverture donne sur un préau. Le seuil de cette ouverture est percé d'une cunette.

Un regard perce la partie centrale du sol du préau.

Au nord de l'ouverture, au Sud-Ouest et au Sud-Est de la cour, deux regards fermés par couvercles en béton percent le sol béton.

Le pignon Est de la partie principale de la maison, à l'Ouest de la partie de la cour bétonnée, est percé de deux fenêtres sécurisées par grille de défense, d'une ouverture dépourvue de vitre et d'une porte menant à une cave.

Juste au Nord, le pignon est percé d'une porte vitrée menant à une cuisine. À l'Ouest de l'escalier extérieur précité, présence d'une fenêtre en simple vitrage, sur châssis bois, donnant sur la cuisine précitée.

Puis, encore au Nord, présence d'une porte en bois vitrée, à vitrage armé, ouvrant sur une pièce à usage de dégagement/chambre.

PARTIE PRINCIPALE DE LA MAISON :

REZ-DE-CHAUSSEE :

PIECE A USAGE DE DEGAGEMENT/CHAMBRE :

Elle est en deux parties.

La partie Est, à usage de dégagement, est séparée de la partie Ouest, à usage de chambre, par deux dressings jumeaux, au Sud et au Nord de la pièce.

Les ouvertures de ces dressings sont occultées par rideaux. Les joues sont habillées d'un enduit type stucco.

À l'extrême Nord, il y a un interrupteur.

Ces dressings sont éclairés artificiellement par un plafonnier.

Le mur Est du dégagement est percé de deux interrupteurs et d'une prise électrique en partie basse, au Nord de la porte d'accès depuis la cour.

Il est également percé d'une gaine et d'un tuyau en PVC blanc.

Dans la continuité, dans l'axe de la porte d'entrée, se trouve une ouverture entre les dressings précités, permettant l'accès à la partie Ouest de la pièce, à usage de chambre.

Le mur Sud du dégagement est percé d'une ouverture donnant, en enfilade, sur un couloir lui-même desservant, en enfilade, la cuisine précitée, constatée depuis la cour. A l'Ouest de l'ouverture, le mur Sud est également percé d'un interrupteur et d'une prise électrique en partie basse.

Le sol de la pièce est habillé de parquet. La base des murs est habillée de plinthes en bois peintes de couleur beige. Les murs sont habillés d'un enduit de type stucco. Le plafond, doublé, est peint en blanc.

L'ouverture entre les dressings, dans l'axe de la porte d'accès depuis la cour, donne sur une tête de lit maçonnée, habillée d'un enduit de type stucco. Le plateau de cette tête de lit est percé de deux lampes liseuses. La face Ouest de la tête de lit est percée d'un interrupteur et d'une prise électrique de part et d'autre du lit.

L'éclairage naturel est assuré, à l'Ouest par une porte-fenêtre à double pans coulissants, en triple vitrage, sur châssis aluminium, sécurisée par volet roulant électrique, donnant sur une terrasse au Sud de la terrasse de desserte du garage.

Le mur Ouest est percé de grilles en partie haute.

Le mur Nord est percé de deux prises électriques et d'une prise réseau et de deux autres prises électriques en direction de l'Est

Le mur Sud est percé d'une porte coulissante suspendue bois, ouvrant sur un escalier de trois marches donnant sur une salle de bains dont l'accès se fait également depuis le couloir au Sud du dégagement.

COULOIR :

L'ouverture au Sud du dégagement de la chambre dessert un escalier de trois marches menant à un couloir.

Le sol est habillé de parquet. La cueillie inférieure des murs est habillée de plinthes en bois peintes de couleur claire. Les murs sont habillés d'un enduit de type stucco.

L'éclairage naturel est assuré, à l'Est, par la fenêtre à simple battant en triple vitrage constatée depuis la cour, sur châssis aluminium. L'éclairage artificiel est assuré par trois spots perçant le plafond. Le plafond est également percé d'une bouche d'aération.

À l'Ouest du couloir, une porte coulissante vitrée ouvre sur la salle de bains située au Sud de la chambre.

SALLE DE BAINS :

L'accès à la salle de bains se fait depuis le couloir ou depuis la chambre par la porte coulissante Nord-Ouest.

Le sol est habillé de pierres type travertin. La cueillie inférieure des murs est habillée de faite de petits carreaux. Les murs sont enduits de type stucco. Le plafond doublé, peint en blanc, est percé de plusieurs spots.

L'équipement sanitaire est composé d'une douche à l'italienne au Sud-Est, dont le receveur est en mosaïque. Le plafond de la cabine de douche est percé d'une bouche d'aération, d'un spot et d'une grille de douche, puisque l'alimentation en eau se fait aussi bien par le plafond que par un pommeau de douche. À l'Est, il y a une bonde rectiligne.

Au Nord-Est, il y a une baignoire semi-enterrée en polyester alimentée par un bec verseur en fontaine ou par douche, équipée de trois robinets et d'une bonde centrale. Les rebords sont en bois.

L'éclairage naturel de la salle de bain est assuré par une porte-fenêtre coulissante, en triple vitrage, sur châssis aluminium, sécurisée par volet roulant électrique.

Au Sud-Ouest, il y a un meuble vasque en bois, avec vasque posée en polyester, alimentée par un robinet mitigeur. Cette vasque est surmontée d'un miroir éclairant.

La pièce est équipée d'une prise électrique et d'un double interrupteur.

Une autre prise électrique et un autre interrupteur sont présents.

En partie basse de la face Nord de la joue Nord de la douche, une autre prise électrique est présente.

WC :

Juste au Sud de l'accès à la salle de bain se trouve, dans le couloir, une porte plane peinte en imitation bois, ouvrant sur un WC.

Il s'agit d'une pièce aveugle dont le sol est carrelé. La partie inférieure des murs est carrelée. Les murs sont faïencés. Le plafond, doublé, est peint en blanc.

L'éclairage artificiel est assuré par un plafonnier. Le plafond est également percé d'une bouche d'aération.

L'équipement sanitaire est composé d'une cuvette carrée, suspendue à bâti support, alimentée par un robinet à bouton poussoir à double débit.

Il est également composé d'une vasque carrée d'angle, sur équerres, alimentée par un robinet mitigeur.

CUISINE:

En direction du Sud, dans le couloir, présence d'une porte en bois ancienne, menant à un escalier de deux marches desservant la cuisine.

Le sol est établi de dalles plastique. La partie inférieure des murs est habillée de plinthes en bois assorties à la couleur des murs. Les murs sont peints. Le plafond, doublé, est peint en blanc. Il est percé de spots.

L'éclairage naturel est assuré, à l'Est, par une fenêtre, à double battant, en simple vitrage, sur châssis bois, sécurisée par des volets métalliques en accordéon. Il est également assuré, au Sud de cette fenêtre, par une porte-fenêtre à simple battant, en triple vitrage, sur châssis aluminium. Ces deux châssis extérieurs donnent sur la cour.

L'éclairage naturel est également assuré, à l'Ouest, par une porte-fenêtre à simple battant, en triple vitrage, sur châssis aluminium. ouvrant sur la terrasse Ouest. Juste avant cette porte, se trouve un dégagement desservant, au Sud, une porte rustique ouvrant sur un escalier montant.

La cuisine est équipée de meubles bas et suspendus. Elle est également équipée de meubles intégraux au Nord. Ces meubles sont en mélaminé blanc.

Les meubles bas sont surmontés d'un plan de travail imitation granit. Le plan de travail ouest est percé d'un évier en inox à simple bac avec égouttoir, alimenté par un robinet mitigeur. Les crédences ont également un aspect granit. La plaque de crédence au niveau du piano de cuisson à l'Ouest, est plus haute. Ce piano de cuisson est surmonté d'une hotte aspirante à filtre.

La pièce est équipée d'un four à micro-ondes, d'un four traditionnel, et d'un frigidaire, laissant supposer plusieurs alimentations électriques.

Une prise électrique est présente en partie basse du mur Est, au Nord de la porte vitrée d'accès, à droite de laquelle je constate la présence du tableau électrique et d'une armoire avec le boîtier d'alarme.

Le mur Sud est percé de quatre prises électriques au-dessus de la plaque de crédence, il est également percé d'une ouverture donnant sur un couloir fuyant en direction du Sud.

La pièce est chauffée par un radiateur à eau fixé en allège de la fenêtre Est et par un autre radiateur à eau fixé en partie Ouest du mur Nord, juste avant la porte vitrée constatée précédemment.

D'autres prises électriques sont présentes en partie haute du mur Ouest, juste au Sud du piano de cuisson.

L'éclairage artificiel est assuré par plusieurs spots perçant le plafond et par un néon au-dessus de l'évier.

COULOIR SUD :

L'ouverture Sud-Ouest mène à un couloir en contrebas dont l'accès se fait par une marche.

Le sol est carrelé. Le mur Est est lambrissé. Les autres murs, bruts, sont peints. Le plafond est peint en blanc. Le mur Ouest est percé, au Nord, d'une porte desservant une salle de bain et, au Sud, d'une porte desservant un WC.

Le mur Sud est percé d'une ouverture desservant un rangement.

L'éclairage artificiel est assuré par une applique et une suspension.

Les surfaces sont de facture plus ancienne que celles constatées jusqu'à présent concernant les intérieurs.

SALLE DE BAIN SUD :

La porte ouvrant sur la salle de bains est une porte plane, équipée d'une serrure avec condamnation.

Le sol est carrelé, les murs sont carrelés jusqu'à pratiquement trois quarts de hauteur. La partie supérieure des murs et le plafond sont peints de couleur claire.

L'éclairage artificiel est assuré par un spot fixé au plafond.

L'éclairage naturel est assuré, à l'Ouest, par une fenêtre à simple battant, en simple vitrage, sur châssis bois.

L'équipement sanitaire est composé d'un meuble vasque suspendu avec deux tiroirs, surmonté d'une vasque en émail de couleur blanche, alimentée par un robinet mitigeur, surmontée d'un miroir éclairant à l'Est duquel se trouve une prise électrique.

La pièce est également équipée d'une baignoire en fonte dont le tablier est faïencé, alimentée par un robinet mélangeur à deux têtes avec sélection de douche.

La pièce est chauffée par un radiateur à eau fixé en partie Nord du mur Est.

WC :

L'accès se fait également par une porte plane en bois peinte en blanc, équipée d'une serrure avec condamnation.

Il s'agit d'une pièce aveugle dont le sol est carrelé. Les murs sont faïencés sur trois quarts de hauteur. La partie supérieure des murs et le plafond sont peints en blanc.

Le mur Ouest est percé d'une grille d'aération.

L'éclairage artificiel est assuré par un plafonnier.

L'équipement sanitaire est composé d'une cuvette suspendue à bâti support, alimentée par un bouton poussoir à double débit.

RANGEMENT:

Il s'agit d'une pièce aveugle en contrebas d'une marche par rapport au couloir.

Le sol est habillé de moquette. Les murs sont soit en OSB pour le mur Ouest, en lambris pour les murs Nord et Est, ou doublés pour le mur Sud.

L'éclairage artificiel est assuré par un plafonnier.

Le mur ouest est percé de trois prises électriques.

ESCALIER MONTANT :

Dans le dégagement de la cuisine, au Sud de la porte d'accès à la terrasse Ouest, présence d'une porte rustique côté extérieur et plane en panneau bois côté intérieur, aimantée, ouvrant sur un escalier montant.

Les marches et contremarches sont en bois. Les murs et le plafond, doublés, sont peints en blanc.

Cette escalier mène à une chambre.

PREMIER ETAGE :

CHAMBRE :

Il s'agit d'une vaste pièce dont le sol est souple. La base des murs est habillée de plinthes de couleur grise. Les murs doublés sont peints en blanc. Le plafond mansardé, doublé, est peint en blanc. Les poutres composant la charpente sont apparentes.

L'éclairage naturel provient d'une fenêtre de toit, sur châssis bois sécurisée par volets roulant électrique.

La pièce est équipée d'un placard mural fermé par rideau au dessus de l'escalier, surmonté d'une étagère.

La pièce est chauffée par un radiateur à eau.

Elle est équipée de trois interrupteurs et de trois prises électriques. Cet

Présence de deux gaines, une pour une ampoule et une autre avec fils dénudés.

La paroi du fond de l'étagère au-dessus du placard est percée d'une grille d'aération.

EXTERIEUR (A NOUVEAU) :

Comme indiqué, à l'Ouest de la cour Est, présence d'un escalier extérieur demi-tournant, desservant le premier niveau.

Cet escalier mène à un perron, également sécurisé par garde corps à barreaudage vertical en fer forgé, donnant sur un escalier de deux marches desservant une porte en bois vitrée avec vitrage armé ouvrant sur une dépendance.

DEPENDANCE ETAGE :

Cette porte ouvre sur une pièce dont le sol est habillé de parquet. Un des murs est équipé de plinthes en bois peintes de couleur grise. Les murs sont habillés d'un enduit type stucco de couleur désassortie dans un but esthétique. Le plafond mansardé, doublé, est peint en blanc.

Le mur Est est percé de trois niches, deux niches longues et une niche carrée. Il est également équipé de plusieurs interrupteurs.

Le mur Ouest est percé d'une ouverture desservant un point d'eau, comprenant vasque, douche et WC séparés par une porte.

Je note la présence, au Nord-Ouest d'un frigidaire, laissant supposer une prise électrique. Une autre prise électrique est également présente au Nord, juste à l'Est d'une ouverture dépourvue de porte, perçant le mur Nord et desservant une chambre.

La pièce est chauffée par radiateur à eau. Le mur Sud est également percé d'une niche rectangulaire horizontale.

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre de toit occultée par une grille en bois au droit du plafond.

L'éclairage artificiel est assuré par une suspension pendante au plafond est en place, nord, sud, ouest.

Je constate la présence de deux prises électriques.

Cette pièce est d'une décoration de type orientale.

COIN SANITAIRES :

Le sol et les murs sont habillés de pierres type travertin. Le plafond, doublé, est peint de couleur taupe.

L'éclairage artificiel est assuré par trois spots perçant le plafond.

A noter, la présence d'un coffrage à l'Est, au Nord de l'accès, avec un interrupteur et une prise électrique.

Au nord, il y a une douche en polyester, avec un receveur plat et une bonde rectiligne, alimentée par un robinet thermostatique. La cabine de douche au nord est fermée par un rideau.

En face du coffrage se trouve une niche éclairée, accueillant une vasque en pierre, alimentée par un mitigeur.

La vasque est posée sur une tablette en travertin, elle-même surmontant une colonne.

Le mur Sud du coin sanitaire est percé d'une porte plane ouvrant sur un WC.

WC :

Le sol et les murs sont habillés de pierres de type travertin. Le plafond mansardé, doublé, est peint en blanc.

L'éclairage artificiel est assuré par une applique fixée au mur Est.

L'équipement sanitaire est composé d'une cuvette suspendue à bâti support, commandée par bouton poussoir à double débit, au Sud.

CHAMBRE :

L'accès se fait par un escalier de deux marches.

Le sol est habillé de parquet. La partie inférieure des murs est habillée de plinthes en bois peintes en blanc. Les murs sont peints de couleur crème. Le plafond mansardé, doublé, est peint en blanc. Il est également percé pour accueillir deux prises électriques, deux emboîtages d'encastrement et deux spots.

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre de toit en châssis bois, sécurisée par volet roulant.

La pièce est chauffée ou climatisée par un split fixé au mur Nord.

La pièce est également chauffée par deux radiateurs à eau fixés en partie Est et Ouest du mur Nord.

Présence de meubles encastrés à usage de meubles bas et étagères sont installés à l'Est et à l'Ouest.

Un autre meuble de couleur bronze également encastré, avec meuble bas, tiroirs et étagères surmontant ce meuble est présent, à l'Est.

Le mur Nord est percé d'une prise électrique. Plusieurs équipements électriques sont branchés, laissant supposer la présence d'autres prises électriques.

EXTERIEUR (A NOUVEAU) :

Au Sud de l'escalier extérieur précité, le sol est habillé de mosaïque juste devant la porte d'entrée de la cuisine.

DEPENDANCES SUD :

CAVE :

Juste au Sud de la cuisine, présence d'une porte en bois semblant de facture ancienne, ouvrant sur une cave dont le sol est en terre battue. Les murs sont bruts. Le plafond est en plancher.

L'éclairage artificiel est assuré par plafonniers.

PREAU SUD :

Au sud de la cour Est, comme indiqué, présence d'une vaste ouverture donnant sur un préau dont la partie basse des murs jusqu'à mi-hauteur est doublée de panneaux OSB.

Au nord-Est, je note la présence du compteur Linky, du disjoncteur principal et d'un tableau électrique.

La partie haute du mur est, est enduite.

La partie haute du mur sud, du mur ouest et du mur nord est en parpaings.

La toiture, en plaques de fibrociment, supportées par pannes en bois, est apparente. Aucune isolation n'est visible.

Le mur Ouest est percé de deux portes.

La porte la plus au Nord, semblant de facture assez ancienne, ouvre sur une pièce également à usage de cave ou de rangement.

PIECE EST :

Le sol est en béton. La partie Sud est surélevée, formant une sorte d'estrade en béton. La partie nord est en contrebas.

Les murs sont bruts. Le plafond est constitué d'un film plastique sécurisé par des planches de bois soit clouées, soit vissées.

L'éclairage artificiel est assuré par un bloc néon.

L'éclairage naturel provient de deux fenêtres en châssis bois, à simple battant. Il m'est impossible de déterminer s'il s'agit de double ou de simple vitrage.

Il y a un aménagement intérieur principalement à usage de rangement.

PIECE OUEST :

Cette pièce dessert à l'Ouest, une ouverture donnant sur une autre pièce en contrebas.

Le sol est en béton. La partie Sud est surélevée, formant une sorte d'estrade en béton. La partie nord est en contrebas.

Les murs sont soit bruts, soit enduits. La partie haute est en parpaings ou en mâchefer.

La toiture, en plaques de fibrociment, supportées par pannes en bois, est apparente. Aucune isolation n'est visible.

L'éclairage artificiel est assuré par néons.

L'éclairage naturel se fait par une fenêtre à simple battant, en simple vitrage, sur châssis en bois, sécurisée par grille de défense.

La partie Sud du mur Ouest est percée d'une porte menant au chemin au Sud-Est du coin piscine.

Ce chemin dessert, au Sud de la pièce constatée précédemment, une autre porte rustique semblant de facture récente.

PIECE SUD:

Le sol est en terre battue. Les murs sont bruts. Toutes les parties basses des murs sont soit en pisé, concernant le mur Sud, partie Est, soit en béton.

La partie haute est en parpaings.

La toiture, en plaques de fibrociment, supportées par pannes en bois, est apparente. Aucune isolation n'est visible.

Il y a la présence d'une mezzanine en direction de l'Est, supportée par des poutres en bois.

Cette pièce donne à l'Est, sur une porte en bois, semblant de facture plus récente, donnant sur le préau au Sud de la cour.

PREAU (A NOUVEAU) :

La partie Est du mur Sud est percée d'une ouverture donnant sur l'escalier extérieur Sud.

PIECE ETAGE :

Au Nord de la pièce la plus au Sud, présence d'une échelle permettant l'accès à une pièce à l'étage de la dépendance.

Le plancher et les surfaces sont en bois. Les murs sont bruts.

Le mur Est est percé de deux ouvertures : une est partiellement condamnée par planches, l'autre, dépourvue de châssis extérieur, est ouverte et donne sur la cour Est. La charpente est apparente.

La toiture, en plaques de fibrociment, supportées par pannes en bois, est apparente. Aucune isolation n'est visible.

EXTERIEUR (A NOUVEAU) :

Le chemin longeant le pignon Ouest de la dépendance Sud mène à un escalier s'évasant en direction de l'Ouest. Les marches et contre-marches sont en pierre.

Cet escalier mène à la terrasse Ouest.

TERRASSE OUEST :

Le tablier Ouest et le sol de la terrasse sont également habillés de pierres.

La partie Sud est abritée par une avancée de toiture en plaques ondulées en fibrociment.

Le mur Sud de la terrasse est habillé de chaux ou peint en blanc. Celui-ci est percé d'une ouverture condamnée.

Le mur Est de la partie abritée de la terrasse est également percé d'une ouverture condamnée, d'une fenêtre en châssis bois avec vitrage opaque et de deux grilles d'aération.

La partie abritée est éclairée artificiellement par un néon suspendu.

En direction du nord, la terrasse est à ciel ouvert.

Elle dessert, à l'Est, la porte vitrée donnant sur le dégagement de la cuisine et la porte vitrée donnant sur la salle de bains.

Elle dessert également, au Nord, un autre escalier dont les contremarches et marches sont en pierres qui mène à un perron desservant la porte vitrée de la chambre principale.

A l'Ouest du perron, présence de plusieurs jardinières, puis encore à l'Ouest présence d'une allée piétonne en herbe.

Enfin, à l'Ouest, en contrebas, présence d'une jardinière et du coin piscine.

Selon acte en date du 7 avril 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 28 octobre 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 Monsieur **xxx** pour l'avoir acquis en pleine propriété suivant acte de vente du 18 janvier 2008 de Maître Jean-Pascal ROUX, Notaire à SAINT PIERRE DE CHANDIEU (69), publié le 13 mars 2008 sous les références 6904P03 2008P3376, repris pour ordre par acte du 18 janvier 2008 de Maître Jean-Pascal ROUX, Notaire à SAINT PIERRE DE CHANDIEU (69), publié le 7 avril 2008 sous les références 6904P03 2008D8473.

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.

E - RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

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

N'est pas soumis au droit de préemption urbain

Le bien est soumis au PLU de SAINT PIERRE DE CHANDIEU.

Le bien est situé en zone A.

Observations particulières :

- est situé dans une zone de retrait-gonflement des sols argileux (aléa faible)
- est situé dans une zone à potentiel Radon (zone 1 : faible)
- est situé dans une zone concernée par des prescriptions découlant du plan de protection de l'atmosphère
- est situé dans une zone de sismicité (aléa modéré)

(Cf. Renseignements d'urbanisme)

F - SERVITUDES

Servitude d'utilité publique :

- zone PPRN Inondation Vallée de l'Ozon (zone blanche)
- zone soumise à des servitudes aéronautiques instituées pour la protection de la circulation aéronautique

Servitude d'urbanisme particulière :

Néant

G - SUPERFICIE

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

Néant

2°) Autres biens non 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 GB DIAGNOSTICS, le 7 avril 2025 la surface habitable est de **202,96 m²**.

*(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 occupés par les propriétaires.

J - DROITS DE PREEMPTION OU DROITS DE SUBSTITUTION

Le bien n'est pas soumis au DPU.

(Cf. Renseignements d'urbanisme)

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

Article 108 :

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

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

Article L 616 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 24 juin 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 :

**200.000 €
(DEUX CENT 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 opposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur. La preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen.

L'acquéreur sera subrogé aux droits des créanciers pour faire annuler s'il y a lieu les conventions qui auraient pu être conclues en fraude des droits de ceux-ci.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient payés d'avance ou de tous dépôts de garantie versés à la partie saisie et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de la partie saisie.

Article 5- Prémption et droits assimilés

Les droits de préemption ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur conformément à la loi.

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

Article 6 - Assurances et abonnements divers

L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements relatifs à l'immeuble qui auraient pu être souscrits ou qui auraient dû l'être, sans aucun recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur du cahier des conditions de vente.

La responsabilité du poursuivant ne peut en aucun cas être engagée en cas d'absence d'assurance.

L'acquéreur sera tenu de faire assurer l'immeuble dès la vente contre tous les risques, et notamment l'incendie, à une compagnie notoirement solvable et ce pour une somme égale au moins au prix de la vente forcée.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit à la partie saisie ou aux créanciers visés à l'article L. 331-1 du code des procédures civiles d'exécution à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

En cas de sinistre non garanti du fait de l'acquéreur, celui-ci n'en sera pas moins tenu de payer son prix outre les accessoires, frais et dépens de la vente.

Article 7 - Servitudes

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

Chapitre 2 Enchères

Article 8 - Réception des enchères

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le tribunal 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 19 mai 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. Lettre à la Mairie**