

VENTE SUR LIQUIDATION JUDICIAIRE

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

**REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

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

La sentence d'adjudication suivante :

**CAHIER DES CONDITIONS
DE LA VENTE
Clauses et Conditions**

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

➤ **Sur la commune de MONTOIRE SUR LE LOIR (LOIR ET CHER) 1 Avenue du Docteur Jeulain**

Un bâtiment industriel en bac acier d'une superficie de 1600 m² environ, comprenant ateliers et bureaux.

Cadastré :

Section	N°	Lieu-dit	Surface
AD	7	1 Avenue du Docteur Jeulain	00ha 45a 00ca
AD	8	1 Avenue du Docteur Jeulain	00ha 41a 91ca
AD	9	1 Avenue du Docteur Jeulain	00ha 03a 42ca

Vendus à l'encontre de :

La société xxx prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège.

Aux requêtes, poursuites et diligences de :

Maître Pierre MARTIN de la SELARLU MARTIN, Mandataire Judiciaires domicilié Immeuble le Britannia Bât B 20 Boulevard Eugène Deruelle 69432 LYON CEDEX 03 et **Maître Mickaël ELANCRY ou Maître Bruno WALCZACK de la SELARL MJ SYNERGIE**, Mandataires Judiciaires domiciliés 136, Cours Lafayette CS 33434 69441 LYON Cédex 03 es qualités de Mandataires Liquidateurs de la société STEVA LOIR ET CHER immatriculée au RCS de BLOIS dont le siège social est 1 Avenue du Docteur Jeulain 41800 MONTOIRE SUR LE LOIR nommés à cette fonction suivant jugement du TRIBUNAL DE COMMERCE de LYON en date du 25 avril 2024.

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

Suivant ordonnance rendue par Monsieur le Juge Commissaire du TRIBUNAL DES ACTIVITES ECONOMIQUES de LYON du 29 juillet 2025 publiée au SPF de BLOIS 1 le 18 septembre 2025 références D13896 volume 2025S00028.

DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS A VENDRE

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

➤ **Sur la commune de MONTOIRE SUR LE LOIR (LOIR ET CHER) 1 Avenue du Docteur Jeulain**

Un bâtiment industriel en bac acier d'une superficie de 1600 m² environ, comprenant ateliers et bureaux.

Cadastré :

Section	N°	Lieu-dit	Surface
AD	7	1 Avenue du Docteur Jeulain	00ha 45a 00ca
AD	8	1 Avenue du Docteur Jeulain	00ha 41a 91ca
AD	9	1 Avenue du Docteur Jeulain	00ha 03a 42ca

Selon le descriptif suivant :

BUREAUX :

Entrée principale : Devanture en aluminium et double vitrage : l'ensemble est en bon état. Sol carrelé : l'ensemble est à l'état d'usage Murs en placoplâtre avec papiers peints : l'ensemble est en bon état Plafond en dalles décoratives : bon état Equipement : Eclairage au plafond au moyen de quatre pavés lumineux intégrés et deux points lumineux en applique. Un placard intégré avec portes coulissantes et étagères intégrées : l'ensemble est en bon état Un radiateur de chauffage centrale. Cinq prises électriques, une prise fax, une prise téléphone, deux prises RG45

Couloir : Sol carrelé : état d'usage Plinthes carrelées : état d'usage Murs en placoplâtre pré papiété : état d'usage Plafond en dalles décoratives : Equipement : Eclairage au moyen de trois pavés lumineux de quatre néons et une lumière en applique

Premier bureau à droite (environ 20 m²) : Porte bois peinte en blanc : bon état Sol carrelé : état d'usage Murs peints en jaune : état usagé. Plafond en dalles décoratives : bon état Equipement : Eclairage au moyen de trois pavés lumineux de quatre néons intégrés Un convecteur électrique de marque THERMOR Quatre prises électriques, deux prises de téléphone Huisserie : Deux grandes fenêtres coulissantes en aluminium équipées de stores : l'ensemble est à l'état usagé

Bureau de la direction à droite (environ 16m²) : Porte bois peinte en blanc poignée équipée d'un système électronique à code. Sol carrelé : état d'usage Plinthes carrelées : état d'usage Murs

peints blancs : bon état Plafond dalles décoratives Une cloison qui sépare le bureau d'à côté en panneau sandwich Equipement : Eclairage au moyen de trois plafonniers de quatre néons Un convecteur électrique de marque THERMOR. Quatre prises électriques, une prise téléphone, une prise RG45. Huisseries : Une fenêtre coulissante en aluminium à l'état usagé

Troisième bureau : Ce troisième bureau est séparé du deuxième par des parois de type panneau-sandwich Porte bois peinte en blanc avec ouverture électronique à code. Sol carrelé : état d'usage Plinthes carrelées : état d'usage Murs placoplâtre peints : état d'usage Plafond en dalles décoratives : bon état Equipement : Eclairage au moyen de quatre plafonniers de quatre néons. Une prise électrique, une prise RG45. Un convecteur électrique de marque ATLANTIC. Huisserie : Deux fenêtres en aluminium coulissantes à l'état usagé.

Local avec TGBT : Environ 10 m² Porte bois peinte en blanc : à l'état d'usage Sol carrelé : état usagé Plinthes carrelées : Murs peints : état usagé Plafond avec dalles décoratives : dégradées Ce local a été vandalisé : il n'y a plus aucun câblage électrique, le tableau est également hors d'usage.

Bureau informatique : Une porte en bois peinte en blanc : état usagé Sol carrelé : état usagé Plinthes carrelées : état usagé Murs peints en jaune : état usagé

Plafond : dalles décoratives avec deux plafonniers de quatre néons Il n'y a plus aucun câblage dans la baie de brassage Un trou important dans le mur côté sanitaires. Equipement : Un convecteur électrique

Sanitaires au fond du couloir : Une porte bois peinte en blanc. Sol carrelé : état usagé Plinthes carrelées : état usagé Murs peints en bleu : état usagé Plafond : dalles décoratives avec un plafonnier LED Equipement : Un lave mains au pourtour carrelé : état usagé Un robinet poussoir : état usagé Une bouche WMC.

Un convecteur électrique de marque APPLIMO. WC : Porte bois peinte en blanc Un sol carrelé Plinthes carrelées. Murs peints bleu Plafond : dalles décoratives avec présence de traces d'infiltrations anciennes. Equipement : Un globe lumineux avec ampoules Une bouche VMC Un bloc toilette complet avec abattant et chasse d'eau.

A GAUCHE DE L'ENTREE :

Une salle de réunion et une salle en enfilade.

Salle de réunion : Porte bois peinte en blanc donnant l'accès à une salle de réunion d'environ 30m² séparée en deux par une cloison en panneaux- sandwich Sol carrelé : il y a un espace entre les plinthes et le carrelage est largement fissuré. Plinthes carrelées : état d'usage Murs en placoplâtre pré- papiété : bon état Plafond dalles décoratives : Une dalle décorative est manquante Equipement : Eclairage au moyen de six plafonniers

de quatre néons. Un convecteur électrique de marque APPLIMO
Une prise électrique, une prise téléphone et une prise RG45.

Pièce en enfilade : Une porte en bois peinte en blanc : très bon état. Sol carrelé : le carrelage présente une importante fissure dans le fond proche du pignon sur la largeur. Plinthes carrelées : état d'usage Murs en placoplâtre pré-papiété : bon état Plafond dalles décoratives : bon état Equipement : Eclairage au moyen de plafonniers de quatre néons. Un convecteur électrique. Une prise électrique. Huisserie : Vitrages fixes châssis aluminium : très bon état.

Entrée du personnel : Porte vitrée en aluminium : état usagée. Sol carrelé : état usagé Plinthes carrelées : état usagé Murs en placoplâtre : état très usagé. Plafond dalles décoratives présentant des traces d'infiltration anciennes Equipement : Eclairage au moyen de trois plafonniers de quatre néons. Un convecteur électrique.

Cette entrée permet d'accéder à un couloir qui dessert un réfectoire, un bureau de maintenance, un local infirmerie, des sanitaires hommes et femmes ainsi que des vestiaires hommes et femmes. Il rejoint également l'atelier.) Réfectoire : Une porte bois peinte en blanc : état très usagé. Sol carrelé : état usagé. D'importantes fissures au niveau du carrelage sur côté pignon et côté façade. Murs placoplâtre peints : état usagé. Plafond : dalles décoratives avec quatre plafonniers de quatre néons. Equipement : Un convecteur électrique. Quatre prises électriques, une prise téléphone. Une partie carrelée avec un évier deux bacs en émail blanc et un mitigeur : état d'usage. Un placard deux portes : ensemble usagé Une plaque électrique quatre feux sur plan de travail sur support en Siporex : l'ensemble est très usagé. Huisserie : Deux fenêtres coulissantes en aluminium à l'état usagé.

Local infirmerie à droite de l'entrée du personnel : SAS accès infirmerie : Une porte bois peinte en blanc : état usagé. Sol carrelé : état usagé Plinthes carrelées : état d'usage. Murs placoplâtre peint : état d'usage. Plafond : dalles décoratives état d'usage Partie sanitaire : Une porte peinte en blanc, qui dessert une pièce d'eau avec une réserve infirmerie. Plafond dalles décoratives. D'importantes traces d'infiltration. Equipement : Un globe lumineux avec ampoule Un convecteur électrique. Un petit lave mains avec robinet eau froide à l'état d'usage.

Une porte en bois peinte en blanc donnant accès à l'infirmerie depuis la réserve infirmerie et une seconde porte en bois peinte en blanc depuis le sas qui permet également d'accéder au local infirmerie. Bureau infirmerie : Deux plafonniers de quatre néons. Une bouche d'aération. Un skydome.

Bureau de maintenance attenant au réfectoire : Une porte en bois peinte en blanc : état usagé. Sol carrelé : état usagé. Plinthes carrelées : état usagé. Murs peints : état très usagé. Plafond dalles décoratives Equipement : Eclairage au moyen de

trois plafonniers de quatre néons. Un convecteur électrique de marque THERMOR. Deux prises électriques, deux prises RG45. Huisserie : Une fenêtre bois peinte en blanc qui donne sur la partie hangar stockage et machines. Une fenêtre fixe : double vitrage, châssis aluminium à l'état usagé Une fenêtre coulissante double vitrage, châssis en aluminium : à l'état usagé.

Couloir qui dessert le côté personnel : Sol carrelé : état usagé Plinthes carrelées : état usagé Murs placoplâtre pré-peint : état très usagé Plafond dalles décoratives avec deux plafonniers de quatre néons.

Vestiaire femme et sanitaires : Une porte bois peinte en blanc : état usagé. Un sol carrelé : état usagé. Plinthes carrelées : état usagé. Murs peints en orange : état d'usage Plafond dalles décoratives : bon état, deux dalles usagées. Equipement : Eclairage au moyen de deux plafonniers de quatre néons. Un skydome au centre Trois prises électriques.

Depuis le vestiaire femme on accède aux sanitaires femmes.) Sanitaires femmes : Sol carrelé : état usagé Plinthes carrelées : état usagé Murs peints en bleu : état très usagé Plafond dalles décoratives : état d'usage, une dalle qui présente des traces d'infiltrations, une dalle usagée. Equipement : Eclairage au moyen de deux plafonniers de quatre néons. Une bouche d'aération. Deux lavabos doubles sur support en Siporex, murs aux pourtours en faïence, quatre robinets inox. Deux miroirs. L'ensemble est à l'état usagé Un convecteur de marque APPLIMO. Un globe lumineux avec ampoule. Un sanitaire pour handicapé : Un bloc WC complet abattant et chasse d'eau. WC : Deux WC standards : Une porte bois peinte en blanc, Sol carrelé, plinthes carrelées, Murs peints, Plafond en dalles décoratives, Une bouche d'aération, Un Bloc WC complet avec abattant et chasse d'eau en état de fonctionnement, Un globe lumineux. Le tout à l'état d'usage. Un local réserve sanitaire depuis la partie sanitaire : Une porte bois peint blanc : état usagé. Sol carrelé Plinthes carrelées. Murs peints. Plafond : dalles décoratives Equipement : Une bouche d'aération.

Accès toilettes et vestiaire hommes : Porte en bois peinte en bois. Un sol carrelé : état d'usage Plinthes carrelées : état d'usage Murs placoplâtre : une partie brute et une partie peinte : l'ensemble est à l'état usagé. Plafond : dalles décoratives : plusieurs dalles sont dégradées. Un plafonnier de quatre néons. Equipement : Une bouche d'aération. Un convecteur. Une porte permet également de rejoindre l'atelier directement depuis le vestiaire. Placard dans couloir Une porte bois à l'état très usagé. Sol carrelé : état usagé Plinthes carrelées : état usagé Murs peints : état usagé Plafond : dalles décoratives, une dalle cassée. Equipement : Globe lumineux avec ampoules. Un ballon d'eau chaude de 200 litres de marque ATLANTIC.

Vestiaire hommes : Une porte bois peinte en blanc : état usagé. Sol carrelé : état usagé Plinthes carrelées : état usagé Murs peints en orange et une partie brute : état d'usage Plafond dalles

décoratives : Equipements : Eclairage au moyen de deux plafonniers de quatre néons, Un plafonnier LED Un skydome au centre.

Sanitaires hommes : Sol carrelé : état usagé Plinthes carrelées : état usagé Murs peints : état d'usage. Plafond dalles décoratives : état d'usage Equipement : Eclairage au moyen de trois plafonniers de quatre néons. Une bouche d'aération. Deux petits lavabos suspendus avec robinet poussoir et partie carrelée au pourtour : l'ensemble est à l'état usagé Deux lavabos doubles sur support Siporex avec quatre robinets en sortie directe depuis le mur : l'ensemble est à l'état usagé Deux miroirs. Un sanitaire pour handicapé : Porte bois : état usagé. Page Sol carrelé : état usagé Plinthes carrelées : état usagé. Murs peints : état usagé. Plafond dalles décoratives : état d'usage Equipement : Un globe lumineux avec ampoule. Une bouche d'aération. Un bloc WC complet avec abattant et chasse d'eau sous réserve de fonctionnement. Quatre WC individuels : Portes bois peintes en blanc. Sol carrelé : état usagé Plinthes carrelées. Murs peints en bleu : peintures écaillées, état usagé. Plafonds : dalles décoratives, avec globes lumineux et ampoules. Bouches d'aération Blocs WC complets avec abattants et chasse d'eau en état de fonctionnement. Une douche : Une porte bois peinte en blanc. Un sol carrelé. Plinthes carrelées. Murs : partie basse carrelée, partie haute peinte. Plafond : dalles décoratives. Deux dalles présentent des traces d'infiltration. Equipement : Un globe lumineux avec ampoule. Une VMC. Un bac douche avec un flexible et une douchette, l'ensemble est en état de fonctionnement.

ATELIERS :

Atelier production (environ 1400 m²) : Porte : depuis l'extérieur une double porte en aluminium et vitrage qui a été vandalisée, fermeture impossible et vitrage cassé. Sol : chappe béton à l'état très usagé. Murs bac acier à l'état usagé. Entre la salle d'étanchéité et la partie déchargement, le mur en parpaing présente une importante fissure verticale. Plafond plaques laines de roche : état usagé, plusieurs sont manquantes. A noter un affaissement au niveau de la partie plus basse, des dalles présentent des traces d'infiltration. Equipements : Cent treize néons doubles. Le câblage électrique a été vandalisé il n'y a donc plus aucun câblage dans les goulottes ni système de sprinklage. Boitiers de disjoncteurs sont également vandalisés. Huisserie : Quatre skydomes Neuf fenêtres triples en aluminium coulissantes : l'ensemble est usagé Une fenêtre sur le pignon côté chemin de fer est double, avec deux parties coulissantes, équipées de barreaux de défense. Petite partie stockage à gauche de la porte d'entrée : Partie séparée du grand atelier de production par des parois en bac acier. Fenêtre en aluminium coulissantes : à l'état très usagé Plafond dalles décoratives : présence de nombreuses traces d'infiltration, Eclairage au moyen de deux néons au plafond.

Salle d'étanchéité : Porte tierce en bois : état usagé. Sol chapé béton lisse : état d'usage Murs une partie en bac acier, une

partie en parpaings peints blanc : état d'usage Plafond dalles décoratives : Equipement : Eclairage au moyen de quatre néons doubles. Cinq prises électriques et quatre prises électriques de 380V. Une arrivée pour installation d'air comprimé. Huisserie : Une porte de secours en bois avec une barre antipanique, Deux fenêtres en aluminium coulissantes : état d'usage.

Partie déchargement : Partie séparée par un rideau à lanières pvc souples coulissant Sol chapé béton lisse : état d'usage, tâché Murs : une partie parpaings, une partie bac acier : état d'usage Plafond : bac acier. Equipement : Quatre néons doubles Huisserie : Une porte sectionnelle manuelle en aluminium : état d'usage.

Métrologie : Porte double bois et acier, porte isolée : état usagé Sol chapé béton lisse : état d'usage Murs parpaings peint en blanc, un trou sur un des murs Plafond : bac acier. Etat usagé. Equipement : Eclairage au moyen de quatre néons doubles. Un convecteur électrique sous réserve de fonctionnement Une arrivée d'eau. Huisserie : Un skydome.

Arrière partie métrologie : Sol : chape béton. Murs parpaings enduits : état très usagé Plafond tôles ondulées translucides : très usagé, présence d'infiltrations d'eau. Double porte sécurisée avec porte antipanique : état très usagé Equipement : Ancienne cuve de chauffage dont le système a été vandalisé et retiré. La porte de la métrologie été déposée et mise dans un atelier qui est fermé par une double porte acier antipanique.

Atelier : Sol chapé béton. Murs parpaings Plafond bac acier. Equipement : Quatre néons doubles. Un skydome. Une porte isolante en acier avec une partie tierce qui permet de revenir sur le local de stockage. Le tout à l'état usagé.

EXTERIEUR : Le bardage en bac acier présente de nombreux enfoncements. L'enrobé du parking situé à l'avant est également très usagé. Il existe un petit appentis en acier sur des plots en béton et toit en bac acier. Il est fixé au sol mais non accolé à la façade du bâtiment.

Il a été procédé à un procès-verbal descriptif des biens, par Maître Sonia COLLOT de la SELARL JURISCENTRE ROMORANTIN Commissaires de Justice 11 rue des Limousins BP 63 41202 ROMORANTIN LANTHENAY en date du 20 octobre 2025.

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

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

Avant 1997

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens appartiennent à la **société xx** pour les avoir acquis suivant acte notarié de Maître Gilles RACAULT, Notaire à MONTOIRE SUR LE LOIR 6 et 7 Place Clémenceau avec bureau permanent à COUTURE SUR LOIR 3 rue Marie Dubois, avec la participation de Maître François GAUTHIER, Notaire au sein de la SELARL « LASAYGUES & ASSOCIES SELARL » titulaire d'un Office Notarial à PARIS 75008, 142 Boulevard Haussmann, en date du 5 février 2016 publié et enregistré au SPF de BLOIS 1 le 25 février 2016 volume 4104P02 2016 P431, contenant cession de crédit-bail, levée d'option et vente.

OCCUPATION

Biens libres

CLAUSES SPECIALES

A/ VENTE DANS UN IMMEUBLE EN COPROPRIETE

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

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

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

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

B/ RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

DROIT DE PREEMPTION :

Droit de préemption urbain SIMPLE.

NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE :

- Lignes électriques – périmètre de servitude autour des lignes électriques aériennes ou souterraines : réseau moyenne tension applicable sur l'ensemble du territoire communal,
- Transmissions radioélectriques : protection contre les obstacles – servitude de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles,
- Voies ferrées – servitude relative aux voies ferrées et leurs dépendances et servitude de visibilité au croisement des voies routières : en limite de parcelle
- Extérieur des zones de dégagements – servitude d'établissement à demeure de certaines installations pouvant constituer des obstacles à la navigation aérienne.

SERVITUDES D'URBANISME

- Est potentiellement concerné par un sursis à statuer : mise en élaboration du PLUi de la CA TERRITOIRES VENDOMOIS.

OBSERVATIONS :

- Est situé dans un périmètre archéologique : zone de présomption de prescription archéologique (parcelle inférieure à 1000 m²)
- Est situé dans une zone de sismicité : très faible (1)
- Est situé dans une zone à potentiel Radon : zone 1 (faible)
- Est situé dans une zone de retrait-gonflement des sols argileux : aléa faible.

Il est également communiqué un état des risques et un état de pollution des sols.

OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

C/ SUPERFICIE

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

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

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

Surface du bâtiment : 1848 m²

D/ DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE UNIQUE

Le dossier des diagnostics techniques est annexé au présent cahier.

E/ AUTRES CLAUSES

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

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

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

DROITS DE PREEMPTION OU DROITS DE SUBSTITUTION

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

Article 108 :

Le titre 1^{er} du livre 6 du Code de la Construction et de l'Habitation est complété par un chapitre 6 ainsi rédigé : Dispositions applicables en matière de saisie-immobilière du logement principal.

Article L 616 :

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

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

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

CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

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

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

La vente aura lieu aux clauses et conditions suivantes :

L'audience d'adjudication aura lieu le :

Jeudi 12 Février 2026 à 13 heures 30

**TRIBUNAL JUDICIAIRE de LYON
JUGE DE L'EXECUTION chargé des saisies
immobilières
Salle 5
NOUVEAU PALAIS DE JUSTICE
67 Rue Servient 69003 LYON**

Sur la mise à prix suivante fixée par l'ordonnance du juge commissaire du TRIBUNAL DES ACTIVITES ECONOMIQUES de LYON en date du 29 juillet 2025, outre les clauses et conditions du présent cahier des conditions de la vente.

**190 000.00 €
(Cent quatre-vingt-dix mille euros)**

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

Article 12 : déontologie et pratique de l'avocat en matière de vente judiciaire (modifié par DCN numéro 2008–002, âgé du conseil national du 12–12–2008 publiées au J.O. par décision du 24–04–09–J au 12 mai 2009)

Dispositions communes

12.1 L'avocat amené à rédiger un cahier des conditions de vente (saisie immobilière) ou un cahier des charges et conditions de vente (licitation) ou en matière de liquidation judiciaire, en vue de son dépôt au greffe, doit utiliser les clauses types ci-après annexées portant dispositions générales pour ces actes, sous réserve d'une modification qui serait nécessaire par une particularité tenant à la nature de l'affaire, le statut des parties, la situation des biens.

Enchères

12. 2 l'avocat doit s'assurer de l'identité de son client, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

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

L'avocat ne peut notamment porter enchères pour un même bien pour le compte de plusieurs mandants.

Lorsqu'un avocat s'est rendu adjudicataire pour le compte d'une personne, il ne peut accepter de former une surenchère au nom d'une autre personne sur cette adjudication, à défaut d'accord écrit de l'adjudicataire initial.

En cas d'adjudication d'un lot de copropriétés, il appartient l'avocat poursuivant de le notifier au syndic de copropriété.

Chapitre Ier – Dispositions générales

ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles L. 642-18 et suivants et les articles R. 642-22 et suivants du code de commerce.

ARTICLE 2 – ETAT DE L'IMMEUBLE

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou

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

ARTICLE 3 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

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

ARTICLE 4 – PREEMPTION ET DROITS 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 5 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements relatifs à l'immeuble qui auraient pu être souscrits ou qui auraient dû l'être, sans aucun recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur du cahier des conditions de vente. La responsabilité du poursuivant ne peut en aucun cas être engagée en cas d'absence d'assurance. L'acquéreur sera tenu de faire assurer l'immeuble dès la vente contre tous les risques, et notamment l'incendie, à une compagnie notoirement solvable et ce pour une somme égale au moins au prix

de la vente forcée. En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité sera remise au liquidateur à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts. En cas de sinistre non garanti du fait de l'acquéreur, celui-ci n'en sera pas moins tenu de payer son prix outre les accessoires, frais et dépens de la vente.

ARTICLE 6 – SERVITUDES

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

Chapitre II – Enchères

ARTICLE 7 – RECEPTION DES ENCHERES

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

ARTICLE 8 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

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

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

En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque est restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

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

ARTICLE 9 – SURENCHERE

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

La surenchère est égale au dixième au moins du prix principal de vente. Elle ne peut être rétractée. La publicité peut être effectuée par l'avocat du créancier poursuivant. En cas de pluralité de surenchérissseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur.

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

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

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

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

ARTICLE 10 – REITERATION DES ENCHERES

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

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

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

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

Chapitre III – Vente

ARTICLE 11 – TRANSMISSION DE PROPRIETE

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

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

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

ARTICLE 12 – VERSEMENT DU PRIX DE LA VENTE FORCEE

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

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

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

ARTICLE 13 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOLUMENTS

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

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

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

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

ARTICLE 14 – DROITS DE MUTATION

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

Si l'immeuble présentement vendu est soumis au régime de la TVA, le prix de vente est hors taxes. Dans ce cas, l'acquéreur devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur (partie saisie) et à sa décharge, en sus du prix de vente, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente forcée, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l'acquéreur à se prévaloir d'autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire. Les droits qui pourront être dus ou perçus à l'occasion de locations ne seront à la charge de l'acquéreur que pour le temps postérieur à son entrée en jouissance, sauf son recours, s'il y a lieu, contre son locataire. L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre quiconque du montant et des justificatifs des droits à déduction que le vendeur pourrait opposer à l'administration fiscale.

ARTICLE 15 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES COACQUEREURS

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

Chapitre IV – Dispositions postérieures à la vente

ARTICLE 16 – DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

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

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

Ces états sont obligatoirement communiqués au liquidateur.

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

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

ARTICLE 17 – ENTREE EN JOUSSANCE

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

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère ;
- b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier jour du terme qui suit la vente sur surenchère ;
- c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a) ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b) du présent article.

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

*« 2° Tout contrat commutatif dans lequel les obligations du débiteur excèdent notablement celles de l'autre partie ;
3° Tout paiement, quel qu'en ait été le mode, pour dettes non échues au jour du paiement ;
4° Tout paiement pour dettes échues, fait autrement qu'en espèces, effets de commerce, virements, bordereaux de cession visés par la loi n° 81-1 du 2 janvier 1981 facilitant le crédit aux entreprises ou tout autre mode de paiement communément admis dans les relations d'affaires ».*

S'il se trouve dans les lieux, pour quelque cause que ce soit, un occupant sans droit ni titre, l'acquéreur fera son affaire personnelle de toutes les formalités à accomplir ou action à introduire pour obtenir son expulsion, sans recours quelconque contre les vendeurs ou le poursuivant. L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du débiteur, et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable, à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.

ARTICLE 18 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

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

ARTICLE 19 – TITRES DE PROPRIETE

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

ARTICLE 20 – PURGE DES INSCRIPTIONS

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

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

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

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

ARTICLE 21 – ELECTION DE DOMICILE

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

Chapitre V – Clauses spécifiques

ARTICLE 22 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE

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

ARTICLE 23 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

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

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

**A LYON
Le 18 novembre 2025**

ANNEXES PROCEDURALES

1. Ordonnance du Juge Commissaire du 29 juillet 2025
2. Renseignements hypothécaires hors et sur publication de l'ordonnance
3. PVD du 20 octobre 2025

ANNEXES DOCUMENTAIRES

- 1- Matrice cadastrale
- 2- Acte d'acquisition du 5 février 2016
- 3- Renseignements d'urbanisme du 13/11/2024
- 4- Etat de pollution des sols du 31/10/2024
- 5- Etat des risques
- 6- GEORISQUES
- 7- Diagnostics techniques du 20/10/2025