

VENTE SUR LIQUIDATION JUDICIAIRE

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

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

La sentence d'adjudication suivante :

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

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 :

- **Sur un tènement immobilier en copropriété situé sur la commune de LENTILLY (Rhône), 45 Chemin de la Burette.**

Cet ensemble immobilier est cadastré :

Section	N°	Volume
BW	142	09 a 75 ca
BW	143	00 a 25 ca

Tel qu'il résulte d'un procès-verbal de remaniement du cadastre numéro 6239 en date du 23 juillet 2003, dont une copie authentique a été publiée au 5^{ème} Bureau du Service de la Publicité Foncière de LYON le 23 juillet 2003 sous les références Volume 2003 P numéro 3908.

Désignation des biens :

Lot n°2 : Côté sud

Et les 500/1000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et le douzième indivis de la parcelle cadastrée section BW n°33 pour une contenance de 00ha 06a 28ca.

Le tout formant le lot n°1, d'un lotissement approuvé par arrêté municipal du 10 février 2003, et modifié selon arrêté municipal du 14 juin 2004, déposé avec les pièces du lotissement au rang des minutes de l'Office Notarial de CHAZAY D'AZERGUES, suivant acte de dépôt reçu par Maître Jean-Luc BARTHELET, Notaire à CHAZAY-D'AZERGUES, le 13 décembre 2004, publié au 5^{ème} Bureau du Service de la Publicité Foncière de LYON le 10 mai 2005 sous les références Volume 2005 P n°2553.

***Acte de vente du 28 janvier 2005
Attestation rectificative du 20 mai 2005
Dépôt de pièces de lotissement du 13 décembre 2004***

Il apparaît que, sur ce terrain, a été édiflée une maison d'habitation, conformément à ce que prévoyait l'acte de vente du 28 janvier 2005 : « le droit de construire une maison à usage d'habitation sur ladite parcelle ».

Acte de vente du 28 janvier 2005

Vendus à l'encontre de :

- 1- Monsieur xxx**
- 2- Madame xxx**

Aux requêtes, poursuites et diligences de :

La SELARLU MARTIN représentée par Maître Pierre MARTIN en remplacement de Maître Bernard SABOURIN, Mandataire judiciaire suivant jugement du TRIBUNAL DE COMMERCE de LYON en date du 19 décembre 2019, es qualités de mandataire liquidateur de la liquidation judiciaire de Monsieur xx entrepreneur individuel immatriculé en cette qualité au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 417 618 600 sous le nom commercial de SYSTEM D, dont le siège social est 46 rue du Général Brosset à TASSIN-LA-DEMI-LUNE, suivant jugement de liquidation judiciaire sur conversion rendu par le Tribunal de Commerce de LYON du 4 mai 2017,

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 arrêt de la COUR D'APPEL de LYON du 23 novembre 2023 statuant sur renvoi après cassation, publié le 1^{er} décembre 2023 volume 2023D50816 et le 18 mars 2024 D10127 n° provisoire P06047.

***Arrêt de la COUR D'APPEL de LYON du 23 novembre 2023
DRSU sur formalité***

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 un seul lot, des biens et droits immobiliers qui sont désignés comme suit dans l'ordonnance :

Il s'agit de :

DESCRIPTION DES LIEUX

La maison est jumelée avec la maison voisine par le garage. (photo n°4) Elle ferme sur rue par un portillon électrique en PVC et par un portail électrique à deux vantaux en PVC également.

JARDIN La maison est entourée d'un jardin. Derrière le portail : une plateforme en pavés autobloquants et quelques marches donnant accès au garage et à la maison. Le jardin est clos par des pare-vues situés derrière une murette recouverte d'un grillage souple. Le jardin est bien entretenu, il est arboré. La façade de la maison est couverte par un crépi grésé de couleur ocre : Les enduits sont en bon état.

Les toitures sont à deux pans en tuiles avec chéneaux zinc en bord de toiture.

A l'arrière de la maison se trouve un espace piscine avec une plage carrelée. La piscine est équipée d'un liner, d'un escalier, d'une margelle en pierre. Présence d'un espace pool house à l'arrière du garage, abrité par une toiture avec charpente bois, couverte de tuiles et reposant sur un bar dont le plateau est carrelé. (photos n°1 & 2)

La maison est composée d'une maison principale élevée d'un rez de chaussée et d'un étage avec une annexe sur le côté gauche en rez-de-chaussée et un garage attenant sur le côté droit. (photos n°3 à 6)

On accède à la maison par une porte palière en PVC avec poignées et serrure : il s'agit d'une porte de sécurité à trois points. On pénètre directement dans un séjour – salle à manger et cuisine ouverte.

SEJOUR – SALLE A MANGER ET CUISINE OUVERTE Le sol est carrelé, les plinthes également. Les murs sont recouverts de tadelak. Le plafond est un faux-plafond avec des éclairages par spots encastrés.

La pièce est éclairée : - dans le coin cuisine : par une fenêtre en PVC à deux vantaux, - dans le coin salon : • par une fenêtre donnant sur l'entrée de la maison à deux vantaux avec volets bois en partie extérieure, • par une porte-fenêtre à deux vantaux coulissants avec un volet électrique roulant en partie extérieure et donnant sur le côté de la maison, • une baie vitrée à deux portes coulissantes et volet roulant électrique en partie extérieure donnant sur la piscine - dans le coin salle à manger : par une baie vitrée à deux portes coulissantes et volet roulant électrique en partie extérieure donnant sur la piscine.

La cuisine est aménagée à l'aide de meubles sur-mesure avec plateau en mélaminé, mobilier avec façades en bois mouluré équipé de poignées, façades blanches en partie basse et noires en

partie haute. Dans le plan sont encastrés deux éviers inox à un bac, égouttoir à droite et mitigeur ainsi qu'une plaque induction à quatre feux. En dessous du plan, une série d'éléments bas ; une série d'éléments hauts

Un îlot central recouvert par un plateau en mélaminé en dessous duquel se trouve un ensemble d'éléments assortis aux éléments de cuisine. Le plateau est débordant et réalise une table haute. Tout de suite en entrant dans la maison se trouve un placard mural fermant par deux portes coulissantes recouvert de miroirs : le placard est aménagé d'étagères amovibles en partie intérieure.

SALLE DE DOUCHE A DROITE EN ENTRANT Elle ferme par une porte postformée équipée de plaques de propreté, poignées et condamnation. Le sol est en carrelage assorti au reste du rez de chaussée. Les murs sont carrelés toute hauteur. Dans le faux-plafond sont encastrés deux éclairages par spots. La pièce est éclairée et aérée sur le devant de la maison par une fenêtre en PVC équipée de vitre dépolie.

Equipements sanitaires : - Un meuble vasque avec une vasque de couleur blanche, ovale, et sa robinetterie, encastrée dans un plan en marbre et reposant sur un meuble à deux portes ; - Une cabine de douche fermant par une porte avec un receveur gris, profond, équipée d'un mitigeur thermostatique avec douchette et barre de fixation murale de la douchette. - Un radiateur sèche-serviettes électrique. Elle est également aérée par une aération VMC.

TOILETTES INVITES On y accède par une porte postformée équipée d'une plaque de propreté, d'une poignée et d'une condamnation intérieure wc. Le sol est en carrelage assorti à celui du rez de chaussée. Les murs sont carrelés toute hauteur avec une frise décorative carrelée. Le plafond est constitué de la sous-face de l'escalier sur lequel un tadelakt a été appliqué et qui se détache par larges plaques. La pièce est aérée par une aération VMC.

Equipements sanitaires : - Un lave-mains avec son mitigeur ; - Une cuvette anglaise avec une chasse d'eau dorsale à deux flux. Le tout de couleur grise.

BUANDERIE : Par la partie salle à manger, on accède à la lingerie par une porte équipée d'une plaque de propreté et d'une poignée de chaque côté. La lingerie est adossée au garage. Le sol est carrelé d'un carrelage assorti au carrelage du rez de chaussée, les plinthes également. Les murs sont peints. Le plafond est apprêté. La pièce est éclairée sur l'espace piscine par une fenêtre à un vantail en PVC. Elle dispose d'un accès direct sur l'espace piscine par une porte en PVC avec sa serrurerie et une chatière.

On y accède du garage par une porte équipée d'une plaque de propreté, poignée, serrure et clé. La pièce est à usage de lingerie et de pièce technique. Elle dispose d'un évier en faïence à deux bacs, égouttoir à droite avec sa robinetterie. La crédence est carrelée d'un carrelage à petits carreaux 5 x 5.

L'évier repose sur un meuble à trois portes. Les compteurs électriques, chauffe-eau électrique, transformateur pour la piscine se trouvent à cet endroit.

GARAGE On y accède par le devant de la maison par un portail sectionnel. Le sol est une dalle de béton. Les murs et plafond sont recouverts de placoplâtre jointé. Le garage n'est pas utilisé en tant que garage et il dispose d'aménagements d'étagères murales.

ETAGE On accède à l'étage par un escalier intérieur dont la marche, la contremarche et la plinthe sont carrelées d'un carrelage assorti. Les murs sont recouverts d'un tadelakt gris avec un bandeau décoratif gris en partie basse et peints en partie haute. En partie centrale, un mur peint surmonté d'un garde-corps barreaudé et ferronné.

PALIER Le sol est en carrelage. Les plinthes sont en carrelage assorti. Les murs sont recouverts d'un tadelakt gris avec une frise décorative dans la partie basse et peints en partie haute. Le plafond est un faux-plafond en placoplâtre peint avec éclairage par spots encastrés. Présence d'une trappe donnant accès aux combles perdus.

CHAMBRE N° 1 SITUEE A DROITE On y accède par une porte équipée d'une plaque de propreté et d'une poignée de chaque côté. Le sol est carrelé d'un carrelage assorti à tout l'étage. Les plinthes sont assorties. Les murs sont peints. Le plafond est peint. La pièce est éclairée et donne côté espace piscine par une fenêtre en PVC à deux vantaux avec volets bois en partie extérieure, un aérateur sur le vantail droit. Présence d'un grand placard mural fermant par deux portes coulissantes en miroir, le placard est aménagé en partie intérieure.

CHAMBRE N° 2 PARENTALE On y accède du couloir par une porte équipée d'une plaque de propreté, d'une poignée et d'une serrure. Le sol est en carrelage assorti à l'étage, les plinthes également. Les murs sont tapissés. Le plafond est peint. La pièce est éclairée et aérée par une porte-fenêtre à deux vantaux, volets bois en partie extérieure donnant sur l'espace piscine. La pièce dispose d'un placard mural fermant par deux portes coulissantes en miroir et il est aménagé en partie intérieure. La porte-fenêtre donne sur un balcon dont la dalle est recouverte de petits galets et protégé par un garde-corps métallique.

CHAMBRE N° 3 Elle est située au fond du couloir. On y accède par une porte équipée d'une plaque de propreté et d'une poignée de chaque côté. Le sol est en carrelage assorti à celui de l'étage, les plinthes également. Les murs sont recouverts d'une tapisserie imitation crocodile. Le plafond est peint. La pièce est éclairée et aérée par une fenêtre en PVC avec double vitrage et volets bois

en partie extérieure, donnant sur le devant de la maison. Les trois côtés de la pièce sont aménagés de placards fermant par des portes coulissantes qui ont été enlevées et remplacées pour deux côtés par une tringle à rideau avec ses rideaux.

TOILETTES On y accède par une porte équipée d'une plaque de propreté, d'une poignée, d'une condamnation côté intérieur wc. Le sol est en carrelage assorti à l'étage. Les murs sont carrelés toute hauteur et équipés d'une frise décorative. Le plafond est peint. La pièce est aérée par une aération VMC. Equipement sanitaire : une cuvette anglaise avec chasse d'eau dorsale à deux flux.

SALLE DE BAINS Elle est située à gauche en haut de l'escalier. On y accède par une porte équipée d'une plaque de propreté, d'une poignée et d'une condamnation côté intérieur salle de bains. Le sol est en carrelage assorti au reste de l'étage. Les murs sont carrelés toute hauteur avec une frise décorative. Le plafond est un faux-plafond en placoplâtre peint dans lequel sont encastrés des spots. La pièce est éclairée et aérée par une fenêtre donnant sur le devant de la maison en PVC à un vantail et vitre dépolie. Elle est également aérée par une aération VMC.

Equipements sanitaires : - Un plan en marbre dans lequel sont encastrées deux vasques ovales de couleur grise avec leur mitigeur ; - au-dessus, un miroir surmonté d'un bandeau éclairant à quatre spots ; - en dessous, un ensemble de meubles avec des portes laquées et boutons de porte et au milieu desquels se trouve un ensemble de trois tiroirs ; - Une baignoire en PVC moulé gris dont le tablier est carrelé d'un carrelage assorti à celui des murs avec un regard, équipée d'un mitigeur, un inverseur et une douchette ; - Une cabine de douche fermant par une porte équipée d'un receveur profond de couleur grise et d'une colonne de douche hydromassante avec douchette et pomme de douche d'un modèle ancien.

CHAUFFAGE Le chauffage est électrique, assuré par des convecteurs radiants : - Un situé sous la fenêtre de la chambre n° 1 ; - Un situé sur le côté de la porte-fenêtre de la chambre n° 2 ; - Un situé sous la fenêtre de la chambre n° 3 ; - Un radiateur sèche-serviettes dans la salle de bains du premier étage; - Au rez-de-chaussée trois convecteurs radiants et un poêle à bois, - Un radiateur sèche-serviettes dans la salle de bain du rez de chaussée.

Il a été procédé à un procès-verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente par Maître Annabelle SALVADORI Commissaire de Justice de la SAS FRADIN TRONEL SASSARD & ASSOCIES, Huissiers de Justice, 79 bis Cours Vitton 69006 LYON en date du 15 Mai 2024.

PVD du 15 Mai 2024 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.

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

XXX

ORIGINE DE PROPRIETE

Le tènement a été acquis par Monsieur xxx dans le 3^{ème} arrondissement, par acte notarié du 28 janvier 2005, reçu par Maître Jean-Luc BARTHELET, Notaire à CHAZAY-D'AZERGUES, publié au 5^{ème} Bureau du Service de la Publicité Foncière de LYON le 24 mars 2005 sous les références 2005 D n°3064 Volume 2005 P n°1668, avec attestation rectificative valant reprise pour ordre publiée le 19 mai 2005 sous les références Volume 2005 P n°2763 pour le prix de 76 225,00 euros.

Acte de vente du 28 janvier 2005

REGLEMENT DE COPROPRIETE – ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'ensemble immobilier a fait l'objet d'un « état descriptif de division - Règlement de copropriété » établi aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Luc BARTHELET, notaire à CHAZAY D'AZERGUES (Rhône), le 13 décembre 2004 publié au 5^{ème} Bureau du Service de la publicité foncière de LYON le 10 mai 2005 sous les références Volume 2005 P n° 2552.

Acte de vente du 28 janvier 2005
Matrice cadastrale et plan
Etat hypothécaire du 28 juin 2022
Etat descriptif de division et règlement de copropriété du 13
décembre 2004

OCCUPATION

BIEN OCCUPE

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 RENFORCE

NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN :

Est compris dans le champ d'application territorial du Droit de Préemption Urbain « Renforcée »

Plan local d'urbanisme approuvé le 27/05/2013 – mis en révision le 07/07/2014

Zone : Uc

PPRNI de l'AZERGUES : Zone blanche

SPT1 : Protection contre les perturbations électromagnétiques

Renseignements d'urbanisme REYNARD avec plans

NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

SERVITUDES D'URBANISME PARTICULIERES

Mixité sociale

OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Périmètre de voie bruyante : route

Zone de sismicité : faible (2)

Zone à potentiel Radon : zone 3 (fort)

Taxe communale forfaitaire sur les cessions de terrains nus

***Renseignements d'urbanisme REYNARD du 22/06/2022 et 4
juillet 2022***

**Les renseignements d'urbanisme actualisés seront
communiqués par un DIRE qui sera déposé ultérieurement.**

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 :

Superficie : les lieux objets de la présente description ont une surface utile habitable de 118,4 m², tel qu'il ressort d'un certificat de mesurage dressé par Monsieur xxx, en date du 15 Mai 2024.

D/ DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE UNIQUE

Le dossier des diagnostics techniques est joint 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 Monsieur Dominique, Eric HALIMI, 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 Septembre 2024 à 13 heures 30 - Salle 5
NOUVEAU PALAIS DE JUSTICE
67 rue Servient 69003 LYON.
(entrée 44 rue de Bonnel)

Sur la mise à prix suivante :

100 000.00 €
Cent mille euros

La mise à prix a été fixée par la COUR D'APPEL de LYON dans son arrêt du 23 Novembre 2023 outre les clauses et conditions du présent cahier des conditions de la vente.

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

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

Dispositions communes

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

Enchères

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

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

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

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

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

Chapitre 1er – Dispositions générales

ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE

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

ARTICLE 2 – ETAT DE L'IMMEUBLE

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

ARTICLE 3 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

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

ARTICLE 4 – PREEMPTION ET DROITS ASSIMILES

Les droits de préemption ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur conformément à la loi. Si l'acquéreur est évincé du fait de l'un de ces droits, il n'aura aucun recours

contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

ARTICLE 5 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

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

ARTICLE 6 – SERVITUDES

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

Chapitre II – Enchères

ARTICLE 7 – RECEPTION DES ENCHERES

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

ARTICLE 8 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

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

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

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

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

ARTICLE 9 – SURENCHERE

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 10 – REITERATION DES ENCHERES

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

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

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

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

Chapitre III – Vente

ARTICLE 11 – TRANSMISSION DE PROPRIETE

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

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

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

ARTICLE 12 – VERSEMENT DU PRIX DE LA VENTE FORCEE

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

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

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

ARTICLE 13 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOLUMENTS

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

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

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

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

ARTICLE 14 – DROITS DE MUTATION

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

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

ARTICLE 15 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES COACQUEREURS

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

Chapitre IV – Dispositions postérieures à la vente

ARTICLE 16 – DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

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

Ces états sont obligatoirement communiqués au liquidateur.

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

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

ARTICLE 17 – ENTREE EN JOUISSANCE

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

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

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

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

S'il se trouve dans les lieux, pour quelque cause que ce soit, un occupant sans droit ni titre, l'acquéreur fera son affaire personnelle de toutes les formalités à accomplir ou action à introduire pour obtenir son expulsion, sans recours quelconque contre les vendeurs ou le poursuivant.

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

ARTICLE 18 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

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

ARTICLE 19 – TITRES DE PROPRIETE

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

ARTICLE 20 – PURGE DES INSCRIPTIONS

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

de commerce en matière de liquidation judiciaire. L'acquéreur peut alors demander au juge de l'exécution la radiation des inscriptions grevant l'immeuble. En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble dont il pourra demander la collocation au liquidateur, au titre des dispositions de l'article 2375, 1° du Code civil. A défaut, le liquidateur judiciaire doit solliciter la radiation conformément à l'article R. 643-8 du Code de commerce.

ARTICLE 21 – ELECTION DE DOMICILE

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

Chapitre V – Clauses spécifiques

ARTICLE 22 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE

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

ARTICLE 23 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

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

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

A LYON

Le 16 mai 2024

ANNEXES PROCEDURALES

1. Arrêt de la Cour d'Appel de LYON du 23 novembre 2023
2. DRSU sur publication
3. PVD du 15 mai 2024

ANNEXES DOCUMENTAIRES

- 1- Diagnostics techniques du 15 mai 2024
- 2- Acte de vente du 28 janvier 2005
- 3- Etat descriptif de division et règlement de copropriété du 13 décembre 2004, Dépôt de pièces du lotissement et Attestation rectificative du 20 mai 2005
- 4- Matrice cadastrale et plan
- 5- Renseignements d'urbanisme REYNARD