

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 :

<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, Département du RHONE, au plus offrant des enchérisseurs, les biens et droits immobiliers suivants :

**→ Sur la commune de SAINTE FOY LES LYON (69110),
6 rue Joseph Ricard**

Dans un lotissement dénommé « Les Castors », une villa, formant le n°17 du lotissement, élevée sur sous-sol à usage de cave et garage, rez-de-chaussée composé de : une chambre, une salle de bains, salon et salle de séjour, et premier étage composé de deux chambres, salle de bains et mezzanine, grenier et terrain attenant.

Cadastré :

Section	N°	Lieu-dit	Surface
AL	39	6 rue Joseph Ricard	08a 20ca

→ Lotissement

Le lotissement « Les Castors » a été approuvé par arrêté de Monsieur le Préfet du Rhône en date du 11 octobre 1951, ainsi que le constatent les pièces déposées au rang des minutes de Maître GIRAUD, Notaire, suivant acte reçu le 1^{er} décembre 1951, dont une copie authentique a été publiée au Bureau des Hypothèques de LYON le 7 décembre 1951, sous les références Volume 1582 n°485.

PROCEDURE

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

Monsieur xx

Aux requêtes, poursuites et diligences de :

Monsieur le Comptable du Trésor Public chargé du recouvrement, Service des impôts des particuliers de SAINT GENIS LAVAL, domicilié 9 rue Louis Archer 69565 SAINT GENIS LAVAL Cedex.

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 SAS HUISSIERS REUNIS, Commissaires de Justice Associés, dont l'Etude est sise 13 rue Louis Guillaumond 69440 MORNANT, à Monsieur xx en date du 23 octobre 2023 régulièrement publié au Service de la Publicité Foncière de LYON-1^{er} Bureau le 4 décembre 2023 sous les références 6904P01 2023S00086.

En vertu et pour l'exécution de :

En vertu d' :

- Impôt sur le revenu 2014, mis en recouvrement le 30 avril 2016
- Taxe d'habitation 2016, mise en recouvrement le 30 novembre 2017
- Taxe foncière 2017, mise en recouvrement le 31 août 2017
- Impôt sur le revenu 2015, mis en recouvrement le 30 avril 2017
- Taxe foncière 2018, mise en recouvrement le 31 août 2018
- Taxe foncière 2020, mise en recouvrement le 31 août 2020
- Taxe foncière 2021, mise en recouvrement le 31 août 2021
- Impôt sur le revenu 2019, mis en recouvrement le 30 avril 2021
- Taxe foncière 2022, mise en recouvrement le 31 août 2022
- Taxe d'habitation 2022, mise en recouvrement le 31 octobre 2022
- Impôt sur le revenu 2020, mis en recouvrement le 30 septembre 2022
- Impôt sur le revenu 2019, mis en recouvrement le 31 décembre 2022

- Garantis par :

- Hypothèque légale du Trésor du 6 avril 2021 publiée au SPF de LYON – 4^{ème} Bureau le 7 avril 2021 sous les références 6904P04 2020V2218,
- Hypothèque légale du Trésor du 8 mars 2022 publiée au SPF de LYON – 4^{ème} Bureau le 8 mars 2022 sous les références 6904P04 2022V596,
- Hypothèque légale du Trésor du 15 mars 2023 publiée au SPF de LYON – 1^{er} Bureau le 15 mars 2023 sous les références 6904P01 2023V2786.

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

- 1°) La constitution de **Maître Florence CHARVOLIN du Barreau de LYON** avec élection de domicile en son cabinet ;
- 2°) L'indication de la date et de la nature du titre exécutoire en vertu duquel le commandement est délivré ;
- 3°) Le décompte des sommes réclamées en principal, frais et intérêts échus, ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires ;
- 4°) L'avertissement que le débiteur doit payer lesdites sommes dans un délai de huit jours, qu'à défaut de paiement, la procédure afin de vente de l'immeuble se poursuivra et qu'à cet effet, le débiteur sera assigné à comparaître à une audience du juge de l'exécution pour voir statuer sur les modalités de la procédure ;
- 5°) La désignation de chacun des biens ou droits sur lesquels porte la saisie immobilière, telle qu'exigée par les règles de la publicité foncière, ainsi qu'une copie de la matrice cadastrale ;
- 6°) L'indication que le commandement vaut saisie de l'immeuble et que le bien est indisponible à l'égard du débiteur à compter de la signification de l'acte et à l'égard des tiers à compter de la publication de celui-ci au **Service de la Publicité Foncière de LYON-1^{er} Bureau le 4 décembre 2023 sous les références 6904P01 2023S00086.**
- 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-1^{er} Bureau le 4 décembre 2023 sous les références 6904P01 2023S00086.

Le Service de la Publicité Foncière de LYON-1^{er} Bureau a délivré le 5 décembre 2023, 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 2 février 2024, délivré par la SAS HUISSIERS REUNIS, Commissaires de justice, dont l'Etude est sise 13 rue Louis Guillaumont 69440 MORNANT, Monsieur le Comptable du Trésor Public chargé du recouvrement, Service des impôts des particuliers de SAINT GENIS LAVAL a fait délivrer à Monsieur xxx assignation à comparaitre à l'audience d'orientation de Madame le Juge de l'Exécution près le Tribunal judiciaire de LYON pour le :

Mardi 02 avril 2024 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 :

280.000 €

(DEUX CENT QUATRE-VINGT 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 SAINTE FOY LES LYON (69110), 6 rue Joseph Ricard

Dans un lotissement dénommé « Les Castors », une villa, formant le n°17 du lotissement, élevée sur sous-sol à usage de cave et garage, rez-de-chaussée composé de : une chambre, une salle de bains, salon et salle de séjour, et premier étage composé de deux chambres, salle de bains et mezzanine, grenier et terrain attenant.

Cadastré :

Section	N°	Lieu-dit	Surface
AL	39	6 rue Joseph Ricard	08a 20ca

→ Lotissement

Le lotissement « Les Castors » a été approuvé par arrêté de Monsieur le Préfet du Rhône en date du 11 octobre 1951, ainsi que le constatent les pièces déposées au rang des minutes de Maître GIRAUD, Notaire, suivant acte reçu le 1^{er} décembre 1951, dont une copie authentique a été publiée au Bureau des Hypothèques de LYON le 7 décembre 1951, sous les références Volume 1582 n°485.

Désignation des BIENS :

- **Il s'agit d'une villa**, composée de :

EXTERIEURS :

Le bien saisi est composé d'une maison d'habitation sur terrain situé à l'angle de la rue Joseph Ricard et la rue du Docteur Alexis Carrel.

Le terrain est clôturé par une haie arbustive sur murette avec couvertine.

L'accès depuis la rue Alexis Carrel se fait par un portail métallique à double battant. L'accès depuis la rue Joseph Ricard se fait par un portillon métallique à simple battant.

Le portail donne sur un chemin pavé de pierres naturelles, délimité par jardinières de part et d'autre et menant au garage de la maison.

TERRAIN :

Le terrain est en friche, il est arboré de différents arbres notamment de conifères.

Le pignon Nord de la fenêtre est percé de trois fenêtres à l'équivalent du rez-de-chaussée, d'un fenestron et de la porte de garage. La partie Ouest est percée d'une autre fenêtre surmontée par une terrasse.

Au Nord/Ouest de la maison, présence d'un monticule composé notamment de roches.

A l'Ouest de la maison, présence d'une terrasse contrebas du monticule Ouest. Le monticule est creusé d'une ouverture en demi-cercle avec briques et pavés.

Le pignon Ouest est percé de trois fenêtres à l'équivalent du rez-de-chaussée et est surmonté de la terrasse.

VERANDA :

La partie Sud/Ouest du terrain reçoit une véranda sur châssis métallique avec soubassement en parpaings.

Le sol de la véranda est en pierres.

Les parois sont soit vitrées, soit grillagées.

Le plafond est habillé de plaques isolantes présentant des traces d'humidité. L'éclairage artificiel est assuré par une ampoule pendante au plafond.

Une prise électrique est présente.

TERRAIN (A NOUVEAU) :

La haie arbustive Sud est en lauriers.

Au Sud/Ouest de la maison, présence d'un monticule soutenu par une jardinière en pierres superposées.

Le monticule est jonché de plantes et d'un petit enrochement.

Une autre jardinière est présente au Sud/Est.

La porte métallique perçant le sous terrasse est abritée par une marquise en bois avec charpente en bois et tuiles, mené par un escalier, délimité par un limon en parpaings.

Le pignon Sud est percé, au rez-de-chaussée, d'une porte métallique abritée par un auvent en bois avec toiture en tuiles et de trois fenêtres. Les deux fenêtres latérales sont sécurisées par volets battants en bois. La fenêtre centrale est sécurisée par une grille de défense. La fenêtre centrale est surmontée d'une autre fenêtre également sécurisée une grille de défense à l'équivalent du premier niveau.

La haie arbustive Est est composée de conifères au pieds desquels, présence d'une jardinière.

Le pignon Est est percé de la porte d'entrée abritée par un auvent en bois avec toiture en tuiles dont la sous-face lambrissée est équipée d'un plafonnier en verre et en fer forgé.

Il est également percé de quatre fenêtres à l'équivalent du rez-de-chaussée, deux au Nord et deux au Sud de la porte d'entrée dont les plus porches de la porte sont sécurisées par grilles de défense. Il est enfin percé de deux fenêtres à l'équivalent du premier niveau.

Le soubassement de la maison est enduit. Les pignons sont crépis. La toiture est traditionnelle en bois. Les chéneaux et descentes de chéneaux sont en zinc. La cueillie inférieure du pignon Est été la partie Est de la cueillie inférieure du pignon Nord sont percées de soupiraux. Les descentes de chéneaux sont installées aux arêtes Nord/Est et Sud/Est de la maison.

Le portillon métallique précité, ouvrant sur la rue Joseph Ricard, donne sur une terrasse pavée de pierres desservant un escalier extérieur de trois marches en béton, terminées par bordures en pierres, menant à la porte d'entrée de la maison.

Au Nord de la terrasse pavée, présence en contrebas d'une autre terrasse en graviers, recevant une jardinière circulaire et donnant au Nord, sur un autre escalier extérieur de deux marches menant à la partie Nord/Est du terrain.

INTERIEUR :

L'accès se fait depuis la porte d'entrée comme depuis le garage.

REZ-DE-CHAUSSÉE :

La porte d'entrée, en bois, est équipée d'une serrure cinq points. Elle ouvre sur un hall dont le sol est habillé de carrelage en grès cérame. La cueillie inférieure des murs est habillée de plinthes en grès cérame. Les murs et le plafond sont habillés d'un enduit d'intérieur. Le plafond est percé d'un spot.

Ce hall dessert, au Nord un escalier menant au premier étage, au Sud, un WC et est ouvert, à l'Ouest, sur un vaste dégagement dont le sol est habillé de carrelage en grès cérame. La cueillie inférieure des murs est habillée de plinthes en grès cérame. Les murs sont habillés d'un enduit d'intérieur. Ce vaste dégagement dessert lui-même une chambre au Sud, un couloir fermé au Sud/Ouest donnant sur une salle de bains et une chambre au Sud/Ouest, un séjour à l'Ouest, un placard mural au Nord/Ouest et la cuisine au Nord/Ouest, à l'Est du placard mural Nord/Ouest. Ce dégagement principal est chauffé par un radiateur mural fixé au Nord/Est de l'accès à la chambre Sud.

WC :

L'accès se fait par une porte post-formée en bois, fonctionnelle, dont la serrure est équipée d'une condamnation. Le sol est habillé de carrelage en grès cérame. La partie basse des murs est faïencée avec frise centrale. La partie haute des murs est tapissée. Le plafond est peint en blanc.

L'éclairage artificiel est assuré par un plafonnier.
L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre à simple battant, en simple vitrage, sur châssis bois.
L'équipement sanitaire est composé d'une cuvette anglaise surmontée d'une chasse d'eau dorsale, alimentée par bouton poussoir à double débit.

La pièce est équipée, à l'Ouest d'un placard mural en deux parties. La partie supérieure enferme le tableau électrique semblant obsolète et de facture assez ancienne, fonctionnel.

Revenant dans le vaste dégagement, celui-ci dessert, au Sud, une porte à triple battant, dont deux vitrés et un post-formé en bois, ouvrant sur une chambre.

CHAMBRE SUD :

Le sol est habillé de parquet. La cueillie inférieure des murs est habillée de plinthes en bois peintes en blanc. Les murs sont tapissés. Une frise est présente en cueillie supérieure. Le plafond est peint en blanc.

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre perçant le mur Est et une autre perçant le mur Sud. Il s'agit de fenêtres à double battant, en simple vitrage, sur châssis bois, sécurisées par volets bois. Au-devant des fenêtres, présence de corniches accueillant des doubles rideaux.

La pièce est chauffée par un radiateur à eau fixé à l'allège de la fenêtre Est.

L'éclairage artificiel est assuré par une applique en encoignure Nord/Est et une autre au Sud/Ouest.

Le dégagement dessert, au Sud/Ouest, un petit couloir desservant une salle de bains au Sud et une chambre au Sud/Ouest.

PETIT COULOIR :

Le sol est habillé de carrelage en grès cérame. La partie basse des murs est composée de plinthes en grès cérame. Les murs sont enduits. Le plafond est peint en blanc de même que les moulures de portes.

L'éclairage artificiel est assuré par une ampoule perçant le plafond.

Le mur Est est percé d'un placard mura fermé par deux portes battantes en bois à usage de penderie. Présence dans ce placard, d'un autre tableau électrique. Le mur Est supporte également un boîtier d'alarme.

SALLE DE BAINS :

L'accès se fait par une porte en bois, post-formée côté dégagement, fonctionnelle, équipée d'une serrure avec condamnation.

Le sol est carrelé de couleur noire. Les murs sont faïencés jusqu'au trois quarts de hauteur de couleur vert turquoise ou blanc. La partie haute des murs est peinte de couleur clair. Le plafond lambrissé est percé de trois spots assurant l'éclairage artificiel.

L'éclairage naturel est assuré, au Sud, par une fenêtre à simple battant, en simple vitrage opaque, sur châssis bois. Elle est sécurisée par grilles de défense.

L'équipement sanitaire est composé d'une baignoire métallique semi-enterrée, alimentée par un robinet mitigeur avec sélection douche/robinet. Il est également composé d'un meuble en bois, avec plan de travail imitation granit, percé d'une vasque en inox alimentée également par un robinet mitigeur, surmontée d'un miroir lui-même surmonté d'une applique à spots.

La pièce est chauffée par un radiateur mural fixé au mur Ouest.

CHAMBRE SUD/OUEST :

L'accès se fait par une porte post-formée en bois, fonctionnelle.

Le sol est habillé de parquet. La partie basse des murs est habillée de plinthes en bois. Les murs sont tapissés. La cueillie supérieure des murs est habillée de corniches, sauf la cueillie supérieure Ouest. Le plafond est peint en blanc.

L'éclairage artificiel est assuré par une suspension. L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre à double battant, en simple vitrage sur châssis bois, sécurisée par volets bois battants. La pièce est chauffée par un radiateur à eau fixé à l'allège de la fenêtre.

La pièce est équipée d'un placard mural fermé par cinq portes persiennes perçant l'intégralité de la longueur du mur Ouest.

Le mur Nord est percé d'une alcôve peu profonde, agrémentée d'un panneau bois en partie haute et également de deux appliques assurant son éclairage artificiel.

SEJOUR/SALLE A MANGER A L'OUEST :

L'accès se fait par une porte à double battants vitrés en croisillons.

Le sol est composé de parquet. La partie basse des murs est habillée de soubassements en bois. La partie haute des murs est agrémentées de panneaux en bois avec moulures et tapisseries. La cueillie supérieure des murs est habillée de corniches. Le plafond est peint en blanc. A noter quelques écailllements de peinture et fissurations aux cueillies supérieures, à la jonction corniches/plafond.

Le mur Sud est percé de deux vitrines fermées par portes vitrées. Le soubassement de ce mur est percé de quatre doubles portes

Un autre petit caisson en bois fermé par porte en bois est présent au Nord/Ouest de la pièce.

L'éclairage naturel est assuré, au Nord, par une fenêtre à double battant, en simple vitrage sur châssis bois. L'allège de la fenêtre reçoit un radiateur à eau.

L'éclairage artificiel est assuré par un lustre pendant au plafond.

Le mur Ouest est percé, en partie Nord d'une ouverture à mi-hauteur surmontant un soubassement avec moulures et, en partie Sud, d'une autre ouverture sur toute hauteur, donnant en enfilade sur le salon en contrebas.

SALON EN ENFILADE ET EN CONTREBAS :

L'accès se fait par une marche en travertin.

Le sol et les plinthes sont composés de travertin. Les murs sont habillés d'un enduit d'intérieur. En partie Sud/Est présence d'une niche.

Le mur Sud est percé, à l'Est, par une porte vitrée sur châssis bois, sécurisée par volet roulant en bois et condamnée par une porte métallique constatée depuis l'extérieur. Il est également percé, à l'Ouest, par un pan dormant sur châssis bois, en double vitrage.

Au-devant de la porte condamnée, le sol est percé d'une trappe d'accès à la cuve à fuel, laquelle est condamnée selon déclaration qui m'est faite.

Le mur Ouest est percé de trois fenêtres à triple pans dont deux battants et un fixe, sécurisées par volets roulants en bois.

Le mur Nord est percé d'une fenêtre à triple pan dont deux battants et un fixe, sécurisée par volets roulants en bois

Le plafond à la française est soutenu par plusieurs poutres fixées dans un axe Est/Ouest. Monsieur xxx me déclare qu'il s'agit de poutres métalliques HPN habillées de plaque de bois.

La pièce est chauffée par une cheminée traditionnelle et par deux radiateurs. Le premier est installé à l'allège de la fenêtre la plus au Nord du mur Ouest. Le second est installé au Sud/Est.

En encoignure Nord/Ouest, présence d'une bibliothèque ouverte.

Au Nord/Ouest du vaste dégagement, présence de la cuisine.

CUISINE :

L'accès se fait par une porte post-formée fonctionnelle.

A l'Est de l'entrée de la pièce, présence d'une porte ouvrant sur l'escalier d'accès au sous-sol.

Le sol est habillé de carrelage en grès cérame. La cueillie inférieure des murs qui ne sont pas équipés de meubles, est habillée de plinthes en grès cérame. Les murs sont tapissés, la partie haute des murs et le plafond sont peints en blanc.

La pièce est équipée, à l'Ouest et au Nord, de meubles bas et suspendus en bois, fermés par portes et équipés de tiroirs. Les meubles bas sont surmontés d'un plan de travail en granit. Présence d'une hotte aspirante, d'un four traditionnel, d'une colonne frigidaire et d'une petite niche dont la sous-face est percée de deux spots éclairants. Le plan de travail Ouest est percé d'une plaque de cuisson à quatre brûleurs gaz de ville. Le plan de travail Nord est percé d'un évier en polyester à double bac avec égouttoir, alimenté par un robinet mitigeur et surmonté d'une fenêtre avec allège vitrée, à double battant, en double vitrage, sur châssis bois, sécurisée par volets bois battants.

L'éclairage naturel est également assuré par une fenêtre perçant la partie Est du mur Nord et par une autre fenêtre perçant le mur Est. Ces fenêtres sont à double battant, en simple vitrage sur châssis bois à croisillons, sécurisées par volets bois battants.

A noter la présence d'un pilastre en partie centrale du mur Sud.

Plusieurs prises électriques sont présentes.

L'éclairage artificiel est assuré par deux suspensions alignées.

Au Nord/Ouest du vaste dégagement, présence d'un placard mural situé au Sud/Ouest de l'accès cuisine. A l'Est du placard mural au Sud/Ouest de l'accès cuisine, présence d'une niche surélevée, fermée par porte.

Juste au Sud de ce placard, le plafond vitré au-devant de l'accès salon, rétro-éclairé, est soutenu par une armature en bois décorative.

L'éclairage artificiel du dégagement principal est assuré par une suspension.

Le plafond haut de ce dégagement est en moulures bois.

L'accès à l'étage se fait par un escalier demi-tournant partant du Nord/Est du dégagement principal dont les marches, contremarches, limons, main courante et garde-corps sont en chêne massif.

L'éclairage naturel de cette montée d'escalier est assuré par une fenêtre à simple battant, en simple vitrage opaque, sur châssis bois.

L'encoignure Nord/Est et le mur Nord, au droit de la neuvième marche, sont fissurés.

Cet escalier mène à un balcon intérieur.

PREMIER NIVEAU :

BALCON INTERIEUR :

Le sol est habillé de parquet. La cueillie inférieure des murs est habillée de plinthes en bois peintes de couleur verte. Le plafond est peint en blanc.

Ce balcon dessert, au Nord/Ouest, un petit dégagement menant à un bureau, à l'Ouest, deux chambres, au Sud/Ouest une salle de bains et au Sud/Est, une mezzanine. Une porte post-formée fonctionnelle, ouvrant sur un petit dégagement, lui-même desservant une pièce à usage de bureau.

BUREAU :

L'accès se fait par une porte post-formée en bois.

Le sol est habillé de parquet. Les murs sont tapissés. Le plafond mansardé est lambrissé. Il est percé par une fenêtre de toit battante et par une lucarne ou un fenestron.

La pièce est chauffée par un radiateur à eau.

Le mur Sud est percé de deux placards muraux à l'Est et à l'Ouest.

Le placard Sud/Est est dépourvu de porte. Le placard Sud/Ouest est fermé par une porte battante en bois.

CHAMBRE NORD/OUEST :

L'accès se fait par une porte post-formée en bois.

Le sol est habillé de parquet. La cueillie inférieure des murs est habillée de plinthes en bois peintes en blanc. Les murs sont tapissés. Le plafond est peint en blanc.

Au Nord de la pièce, présence d'une alcôve dont les murs sont peints de couleur bleu. Les moulures en bois sont peintes de couleur blanche. L'éclairage artificiel est assuré par deux appliques fixées de part et d'autre de l'alcôve.

La partie Sud opère un dégagement au Sud/Ouest. Présence d'un placard mural au Sud/Est, fermé par deux portes coulissantes.

La chambre est chauffée par un radiateur à eau mural fixé en encoignure Sud/Ouest.

L'éclairage naturel est assuré, à l'Ouest, par une porte fenêtre à double battant, en simple vitrage sur châssis bois, sécurisée par volets bois battants, ouvrant sur la terrasse.

TERRASSE :

Le sol est carrelé. La terrasse est sécurisée par un garde-corps à barreaudage vertical en fer forgé.

Présence de lambris sous toiture et les chevrons dont la peinture est écaillée.

CHAMBRE SUD/OUEST :

L'accès se fait par une porte post-formée en bois

Le sol est habillé de parquet. La cueillie inférieure des murs est habillée de plinthes en bois peintes en blanc. Les murs sont tapissés. La cueillie supérieure des murs est agrémentée d'une frise murale tapissée. Le plafond est peint en blanc.

L'éclairage artificiel est assuré par deux appliques fixées au mur Sud.

La pièce est équipée d'un placard mural au Sud/Est.

La pièce est chauffée par un radiateur à eau fixé à l'allège de la fenêtre perçant le mur Ouest. Il s'agit d'une fenêtre à double battant, en simple vitrage, sur châssis bois, sécurisée par volets bois battants.

SALLE DE DOUCHES :

L'accès se fait par une porte post-formée en bois.

Le sol est carrelé, les murs sont faïencés à trois quarts de hauteur, hormis ceux de la cabine de douche qui sont faïencés sur toute hauteur. La partie haute des murs et le plafond sont peints en blanc.

Le plafond est percé d'une trappe d'accès aux combles et d'un plafonnier à trois spots.

Le mur Sud est percé d'une fenêtre à simple battant, en simple vitrage à vitrage opaque sur châssis bois, sécurisée par grilles de défense.

La pièce est chauffée par un radiateur à eau fixé au mur Est.

Au Sud/Est, la cabine de douche surélevée à receveur carré en émail est alimentée par un robinet mitigeur relié à un flexible et pommeau de douche.

Une fissuration est visible en tranche Ouest du plafond de la cabine de douche et en cueillies supérieures de la cabine de douche. Une autre fissuration affecte le mur Sud, à l'Ouest de cette cabine de douche.

Des écailllements de peinture sont également visibles.

La pièce est également équipée d'un WC composé d'une cuvette anglaise surmontée d'une chasse d'eau dorsale commandée par bouton poussoir à double débit et d'un meuble vasque suspendu avec vasque ovale en émail alimentée par robinet mitigeur, surmontée d'un miroir, lui-même surmonté d'un spot.

Le balcon intérieur dessert également, au Sud/Est, une mezzanine.

MEZZANINE :

Le sol est habillé de parquet. Les murs sont tapissés ou enduits de couleur désassortie dans un but esthétique. Le plafond est peint en blanc.

La mezzanine et le balcon intérieur sont sécurisés par un garde-corps à barreaudage vertical en bois, surmonté d'une main courante en bois.

L'éclairage naturel de cette mezzanine est assuré par deux fenêtres à triple pans dont deux battants et un fixe, en simple vitrage, sur châssis bois.

L'éclairage artificiel de la montée d'escalier et de la mezzanine est assuré par trois spots installés au plafond, au droit de la montée d'escaliers longeant le mur Nord et par un spot installé au plafond, quasiment en partie centrale de la mezzanine.

Le plafond de la mezzanine est fissuré dans l'axe de l'arête Nord/Est de la salle de douches.

La poutre au droit du balcon Sud menant à la mezzanine présente une fissuration à son emprise Ouest.

SOUS-SOL :

L'accès se fait soit par la porte de garage, soit depuis la cuisine, par une porte plane équipée d'une serrure à clé ouvrant sur un escalier situé en dessous de l'escalier d'accès au premier niveau.

Il s'agit d'un escalier demi tournant dont les marches sont en béton. Les murs sont enduits.

Il mène, au sous-sol, à une pièce fixée Ouest/Est.

PREMIERE PIECE :

Le sol est carrelé, les murs sont enduits, le plafond est peint en blanc.

Au Nord/Est, présence du disjoncteur principal et du compteur électrique.

L'éclairage naturel est assuré par deux soupiraux vitrés en vitrage opaque sur châssis métalliques à ouvertures battantes, sécurisés par grilles de défense.

L'éclairage artificiel est assuré par une ampoule sur douille.

Au Sud/Est de cette pièce, juste à l'Ouest de l'escalier, présence d'un placard mural avec un petit dégagement.

Présence du carillon.

Cette pièce est fermée à l'Ouest par une porte équipée d'un verrou menant à une autre pièce fixe Nord/Sud.

DEUXIEME PIECE :

Il s'agit d'une pièce aveugle à usage notamment de chaufferie.

Le sol est carrelé. Les murs et le plafond sont peints. Cette pièce enferme la chaudière à gaz de marque Frisquet.

Un caisson condamné et désaffecté est présent en encoignure Nord/Est. Monsieur xx me déclare qu'il s'agit d'un ancien vide-ordures.

A l'Ouest, présence d'un autre tableau électrique et du système de régulation du chauffage.

Le mur Est est percé d'un enclos à bois en direction du Sud.

En partie Ouest, présence d'une dalle béton surélevée, juste au nord de la porte d'accès au garage.

Le mur Est est également percé, en direction du Sud, d'une ouverture dépourvue de porte donnant sur une pièce à usage de sanitaires/lingerie.

SANITAIRES/LINGERIE :

Il s'agit d'une pièce aveugle.

Le sol est carrelé. Les murs et le plafond sont lambrissés.

L'équipement sanitaire est composé d'une vasque sur équerres alimentée par un robinet mélangeur. Il est également composé d'une cuvette anglaise surmontée d'une chasse d'eau dorsale commandée par tirette.

L'évacuation et l'alimentation lave-linge sont présentes.

L'éclairage artificiel est assuré par une rampe à trois spots.

RANGEMENT :

Encore en direction du Sud, le mur Est de la pièce à usage de chaufferie est percé d'une porte plane en bois, équipée d'une serrure à clé, ouvrant sur une pièce aveugle en L à usage de rangement.

Le sol est en béton. Les murs sont peints ou bruts. Le plafond est brut.

La pièce enferme le compteur d'eau et l'arrivée d'eau générale.

L'éclairage artificiel est assuré par une ampoule sur douille pendante.

Encore en direction du Sud, le mur Ouest de la pièce à usage de chaufferie est percé d'une porte métallique à double battant dont un plus large que l'autre, ouvrant sur un sas fermé à l'ouest par une porte en bois en ouvrant sur une cave à vin.

CAVE A VIN :

Le sol est en terre battue. Les murs sont en béton et le plafond est enduit.

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

Le mur Nord opère deux avancées au Nord/Ouest et au Nord/Est.

GARAGE :

Juste au Nord de la cave à vin, le mur Ouest de la pièce à usage de chaufferie est percé d'une porte métallique équipée de deux serrures à clés, ouvrant sur le garage.

Le sol est composé d'une dalle béton percée, en partie centrale, d'une fosse fermée par planches de bois. Les murs sont enduits. Le plafond peint blanc est équipé de gaines de chauffage. Le mur Sud est percé d'une niche.

Un robinet une tête et un tableau électrique sont installés au Nord/Est.

L'éclairage artificiel du garage est assuré par une ampoule sur douille pendante.

La porte de garage métallique percée de hublots, à ouverture basculante, est électrique.

Selon acte en date du 31 janvier 2024, dressé par la SAS HUISSIERS REUNIS, Commissaires de justice associés, dont l'Etude est sise 13 rue Louis Guillaumond 69440 MORNANT 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 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 avec Madame x suivant acte de vente du 14 juin 1995 de Maître GINET, Notaire à ROANNE et de Maître IMBERT, Notaire à SAINTE FOY LES LYON, publié le 3 août 1995 sous les références Volume 95P3473.

En suite du divorce, le bien a été attribué à Monsieur X suivant acte de partage du 29 septembre 2018 de Maître SOL DOURDIN, Notaire à ROANNE, publié le 25 octobre 2018 sous les références 6904P04 2018P5780.

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 et acte de partage dans annexes documentaires)

D - SYNDIC

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

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

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

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

Le bien est situé dans un lotissement soumis à l'ASL « Les Castors du Rhône ».

E - RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

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

DPU simple.

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

Le bien est situé en zone URi2a.

Observations particulières :

- est situé dans une zone de retrait-gonflement des sols argileux (aléa faible)
- est situé dans une zone de sismicité (aléa faible)
- est situé dans une zone de risque d'inondation par ruissellement

(Cf. Renseignements d'urbanisme)

F - SERVITUDES

Servitude d'utilité publique :

- zone concerné par l'emprise d'un monument historique
- zone PPR Inondation : PPRNI du ruisseau de l'Yzeron (zone blanche)

Servitude d'urbanisme particulière :

Mixité sociale

G - SUPERFICIE

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

Néant

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

La surface habitable est de 162 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 inoccupés.

J - DROITS DE PREEMPTION OU DROITS DE SUBSTITUTION

DPU simple.

(Cf. Renseignements d'urbanisme)

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

Article 108 :

Le titre 1^o 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 02 avril 2024 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 :

**280.000 €
(DEUX CENT QUATRE-VINGT MILLE EUROS)**

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

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

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

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

12.1 Dispositions communes :

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

12.2 Enchères :

L'avocat doit s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

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

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

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

En cas d'adjudication d'un lot en copropriété ou dépendant d'une Association syndicale libre, il appartient à l'avocat poursuivant de le notifier au syndic de copropriété ou au gérant de l'Association syndicale libre.

Chapitre 1^{er} **Dispositions générales**

Article 1^{er} - Cadre juridique

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles du code des procédures civiles d'exécution relatifs à la saisie immobilière.

Article 2 - Modalités de la vente

La saisie immobilière tend à la vente forcée de l'immeuble du débiteur ou, le cas échéant, du tiers détenteur en vue de la distribution de son prix.

Le saisi peut solliciter à l'audience d'orientation l'autorisation de vendre à l'amiable le bien dont il est propriétaire.

Le juge peut autoriser la vente amiable selon des conditions particulières qu'il fixe et à un montant en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu.

A défaut de pouvoir constater la vente amiable conformément aux conditions qu'il a fixées, le juge ordonne la vente forcée.

Article 3 - Etat de l'immeuble

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit.

En vertu des dispositions de l'article 1649 du code civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés.

Article 4 - Baux, locations et autres conventions

L'acquéreur fera son affaire personnelle, pour le temps qui restera à courir, des baux en cours.

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur. La preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen.

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

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

Article 5- Prémption et droits assimilés

Les droits de 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 de grande instance 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 de grande instance 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

2024

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 et acte de partage**
- 4. Pièces du lotissement**
- 5. Lettre à la Mairie**