

**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><b>CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE Clauses et Conditions</b></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 TERNAY (69360), 11 chemin d'Alix**

Un terrain à bâtir sur lequel est édifié une maison en cours de construction ainsi qu'un mur de clôture également en cours de construction sur les faces A, B et C.

Cadastré :

Section	N°	Lieu-dit	Surface
AS	132	Chemin d'Alix	00ha 10a 91ca

**TOTAL :** 00ha 10a 91 ca

Selon procès-verbal du cadastre du 6 novembre 2007, publié le 9 novembre 2007 au Service de la publicité foncière de LYON-3<sup>ème</sup> Bureau sous les références 6904P03 2007P12383, les parcelles cadastrées section AS 65, AS 66 et AS 108 ont été réunies en AS 131.

Par document d'arpentage du 6 novembre 2007, la parcelle cadastrée section AS 131 a été divisée en AS 132 et AS 133.

<b>PROCEDURE</b>
------------------

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

**Monsieur xxx**

**Aux requêtes, poursuites et diligences de :**

**Monsieur le Comptable du Trésor Public chargé du recouvrement**, Service des impôts des particuliers de GIVORS, domicilié 1 rue Jacques Prévert 69700 GIVORS.

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, dont l'Étude est sise 13 rue Louis Guillaumond 69440 MORNANT à Monsieur xxx en date du 10 avril 2024 régulièrement publié au Service de la Publicité Foncière de LYON-3<sup>ème</sup> Bureau le 28 mai 2024 sous les références 6904P03 2024S00041.**

**En vertu et pour l'exécution de :**

- Taxe d'habitation 2012, mise en recouvrement le 31 octobre 2012

- Taxe foncière 2015, mise en recouvrement le 31 août 2015

- Taxe d'habitation 2015, mise en recouvrement le 31 octobre 2015

- Taxe foncière 2016, mise en recouvrement le 31 août 2016

- Taxe d'habitation 2016, mise en recouvrement le 31 octobre 2016

- Impôt sur le revenu 2016, mis en recouvrement le 31 juillet 2017

- Taxe foncière 2017, mise en recouvrement le 31 août 2017

- Taxe d'habitation 2017, mise en recouvrement le 30 septembre 2017

- Impôt sur le revenu 2015, mis en recouvrement le 30 avril 2017

- Impôt sur le revenu 2014, mis en recouvrement le 30 avril 2017

- Taxe foncière 2018, mise en recouvrement le 31 août 2018

- Taxe d'habitation 2018, mise en recouvrement le 31 octobre 2018

- Taxe foncière 2019, mise en recouvrement le 31 août 2019

- Taxe d'habitation 2019, mise en recouvrement le 31 octobre 2019

- Taxe foncière 2020, mise en recouvrement le 31 août 2020

- Taxe d'habitation 2020, mise en recouvrement le 31 octobre 2020

- Taxe foncière 2021, mise en recouvrement le 31 août 2021

- Taxe d'habitation 2021, mise en recouvrement le 31 octobre 2021

- Garantis par :

- Hypothèque légale du Trésor du 16 mai 2017 publiée au SPF de LYON – 3<sup>ème</sup> Bureau le 18 mai 2017 sous les références 6904P03 2017V5126,

- Hypothèque légale du Trésor du 10 juillet 2018 publiée au SPF de LYON – 3<sup>ème</sup> Bureau le 11 juillet 2018 sous les références 6904P03 2018V6668,

- Hypothèque légale du Trésor du 10 juillet 2018 publiée au SPF de LYON – 3<sup>ème</sup> Bureau le 12 juillet 2018 sous les références 6904P03 2018V6744,

- Hypothèque légale du Trésor du 21 juin 2022 publiée au SPF de LYON – 3<sup>ème</sup> Bureau le 21 juin 2022 sous les références 6904P03 2022V6209.

**Pour avoir paiement de la somme de :**

**Décompte des créances**

TH12	12/78001	31/10/12	956,00	217,00	739,00
		15/12/12	74,00	0,00	74,00
TF15	15/22101	31/08/15	2376,00	1422,26	953,74
		15/10/15	238,00	238,00	0,00
TH15	15/78001	31/10/15	1255,00	507,23	747,77
		15/12/15	126,00	126,00	0,00
TF16	16/22101	31/08/16	2422,00	0,00	2422,00
		15/10/16	242,00	0,00	242,00
TH16	16/78001	31/10/16	2619,00	0,00	2619,00
		15/12/16	262,00	0,00	262,00
IR16	17/01601	31/07/17	8295,00	0,00	8295,00
		15/09/17	830,00	0,00	830,00
TF17	17/22101	31/08/17	2568,00	0,00	2568,00
		15/10/17	257,00	0,00	257,00
TH17	17/77001	30/09/17	2640,00	0,00	2640,00
		15/11/17	264,00	0,00	264,00

IR15	17/91701	30/04/17	3368,00	0,00	3368,00
		15/06/17	337,00	0,00	337,00
IR14	17/91702	30/04/17	974,00	0,00	974,00
		15/06/17	97,00	0,00	97,00
TF18	18/22101	31/08/18	2606,00	0,00	2606,00
		15/10/18	261,00	0,00	261,00
TH18	18/78001	31/10/18	2686,00	0,00	2686,00
		15/12/18	269,00	0,00	269,00
TF19	19/22101	31/08/19	2706,00	0,00	2706,00
		15/10/19	271,00	0,00	271,00
TH19	19/78001	31/10/19	2978,00	0,00	2978,00
		15/12/19	298,00	0,00	298,00
TF20	20/22101	31/08/20	2779,00	0,00	2779,00
		15/10/20	278,00	0,00	278,00
TH20	20/78001	31/10/20	3003,00	0,00	3003,00
		15/12/20	300,00	0,00	300,00
TF21	21/22101	31/08/21	2882,00	0,00	2882,00
		15/10/21	288,00	0,00	288,00
TH21	21/78001	31/10/21	2101,00	0,00	2101,00
		15/12/21	210,00	0,00	210,00

**TOTAL**

**51.605,51 €**

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

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

- 1°) La constitution de **Maître Florence CHARVOLIN du Barreau de LYON** avec élection de domicile en son cabinet ;
- 2°) L'indication de la date et de la nature du titre exécutoire en vertu duquel le commandement est délivré ;
- 3°) Le décompte des sommes réclamées en principal, frais et intérêts échus, ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires ;

- 4°) L'avertissement que le débiteur doit payer lesdites sommes dans un délai de huit jours, qu'à défaut de paiement, la procédure afin de vente de l'immeuble se poursuivra et qu'à cet effet, le débiteur sera assigné à comparaître à une audience du juge de l'exécution pour voir statuer sur les modalités de la procédure ;
- 5°) La désignation de chacun des biens ou droits sur lesquels porte la saisie immobilière, telle qu'exigée par les règles de la publicité foncière, ainsi qu'une copie de la matrice cadastrale ;
- 6°) L'indication que le commandement vaut saisie de l'immeuble et que le bien est indisponible à l'égard du débiteur à compter de la signification de l'acte et à l'égard des tiers à compter de la publication de celui-ci au **Service de la Publicité Foncière de LYON-3<sup>ème</sup> Bureau le 28 mai 2024 sous les références 6904P03 2024S00041.**
- 7°) L'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que le débiteur en est séquestre ;
- 8°) L'indication que le débiteur garde la possibilité de rechercher un acquéreur de l'immeuble saisi pour procéder à sa vente amiable ou de donner mandat à cet effet et la mention que cette vente ne pourra néanmoins être conclue qu'après autorisation du juge de l'exécution ;
- 9°) La sommation, lorsque le bien fait l'objet d'un bail, d'avoir à indiquer à l'huissier de justice les nom, prénom et adresse du preneur ou, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination et son siège social ;
- 10°) L'indication qu'un huissier de justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble ;
- 11°) L'indication que le **Juge de l'Exécution** territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie et des contestations et demandes incidentes y afférentes est celui du **Tribunal judiciaire de LYON, 67 rue Servient 69003 LYON**
- 12°) L'indication que le débiteur qui en fait préalablement la demande peut bénéficier, pour la procédure de saisie, de l'aide juridictionnelle s'il remplit les conditions de ressources prévues par la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique et le décret n° 91-1266 du 19 décembre 1991 portant application de ladite loi ;

13°) L'indication, si le débiteur est une personne physique, que s'il s'estime en situation de surendettement, il a la faculté de saisir la commission de surendettement des particuliers instituée par l'article L. 712-4 du code de la consommation ;

14°) Si le créancier saisissant agit en vertu d'une transmission, à quelque titre que ce soit, de la créance contenue dans le titre exécutoire fondant les poursuites, le commandement vise en outre l'acte de transmission à moins que le débiteur n'en ait été régulièrement avisé au préalable.

**Ce commandement n'ayant pas reçu satisfaction, a été publié pour valoir saisie au Service de la Publicité Foncière de LYON-3<sup>ème</sup> Bureau le 28 mai 2024 sous les références 6904P03 2024S00041.**

**Le Service de la Publicité Foncière de LYON-3<sup>ème</sup> Bureau a délivré le 31 mai 2024, 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 25 juillet 2024, délivré par la SAS HUISSIERS REUNIS, Commissaires de Justice, dont l'Etude est sise 13 rue Louis Guillaumond 69440 MORNANT a fait délivrer à **Monsieur xx** assignation à comparaitre à l'audience d'orientation de Monsieur le Juge de l'Exécution près le Tribunal judiciaire de LYON pour le :

**Mardi 22 octobre 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 :**

**190.000 €**

**(CENT QUATRE-VINGT-DIX 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 TERNAY (69360), 11 chemin d'Alix**

Un terrain à bâtir sur lequel est édifié une maison en cours de construction ainsi qu'un mur de clôture également en cours de construction sur les faces A, B et C.

Cadastré :

Section	N°	Lieu-dit	Surface
AS	132	Chemin d'Alix	00ha 10a 91ca

**TOTAL :** 00ha 10a 91 ca

Selon procès-verbal du cadastre du 6 novembre 2007, publié le 9 novembre 2007 au Service de la publicité foncière de LYON-3<sup>ème</sup> Bureau sous les références 6904P03 2007P12383, les parcelles cadastrées section AS 65, AS 66 et AS 108 ont été réunies en AS 131.

Par document d'arpentage du 6 novembre 2007, la parcelle cadastrée section AS 131 a été divisée en AS 132 et AS 133.



**Désignation des BIENS :**

- **Il s'agit d'une maison avec terrain attenant**, composée de :

## **COIN CUISINE :**

Le sol est carrelé les plinthes sont carrelées. Les murs et le plafond sont peints en blanc. Le plafond est percé de trous circulaires recevant des fourreaux dont certains sont reliés à des ampoules.

Ce coin est éclairé naturellement au Sud par une fenêtre oscillo-battante à double battant, en double vitrage, sur châssis aluminium, sécurisée par volet roulant électrique.

La cuisine est équipée d'un plan de travail en granit avec coin bar au Nord et formant un retour en direction du Sud/Ouest et, au Sud/Est également d'un plan de travail en granit surmontant des meubles bas équipés de portes et tiroirs. Le plan de travail est surmonté d'une crédence en granit.

La partie Est de ce coin cuisine est percée de deux vasques jumelles alimentées par robinet mitigeur en bec de cygne.

La pièce est équipée en prises électriques concernant le coin salon, au Nord à l'Ouest et au Sud, juste quasiment au droit du bar. Dans le coin cuisine, la crédence est percée de deux prises électriques.

Le mur Sud est également percé d'une conduite. La partie Sud du mur Est également.

Je note la présence d'une cheminée au-devant du mur Sud, en partie Sud du plafond, quasiment au droit de la plaque de cuisson branchée au gaz de ville, selon déclaration qui m'est faite par Madame GANGER.

Le mur Est est également percé, hormis la conduite métallique horizontale en partie Sud, d'un châssis fixe en partie haute, juste au droit de la crédence et d'une porte post-formée en bois surmontée d'un linteau vitré, ouvrant sur une pièce à usage de chambre.

## **CHAMBRE :**

Le sol est carrelé. Les plinthes sont carrelées. Les murs et le plafond sont peints en blanc. Le mur Ouest est percé d'un châssis fixe constaté depuis le coin cuisine. L'allège de ce châssis fixe reçoit un radiateur.

Le mur Sud est percé d'interrupteurs, de boîtiers d'encastrement, de prises électriques dépourvues d'enjoliveurs et d'une prise téléphonique ou antenne. Une autre prise électrique est présente au Sud/Est. Le mur Nord est percé de boîtiers d'encastrement et d'une bouche d'aération en partie haute. La partie Nord du mur Ouest est percée d'une prise électrique.

Je note également une bouche d'aération perçant la partie Sud du mur Ouest au droit de la conduite constatée depuis le coin cuisine.

L'éclairage artificiel est assuré par une suspension pendante au plafond.

La cueillette supérieure Nord de la pièce présente des traces d'infiltrations.

Au Nord/Est du salon, présence d'un couloir en contrebas desservi par deux marches carrelées dont les nez de marches sont en bois.

Entre le couloir et la chambre, le mur est percé d'une prise électrique en partie basse.

## **COULOIR :**

Juste au-dessus de l'accès couloir, je note la présence d'une ouverture donnant sur le plancher haut technique recevant la ventilation mécanique centralisée, surmontée d'un plancher haut en hourdis béton.

Le sol du couloir est carrelé. La base des murs est habillée de plinthes carrelées. Les murs sont doublés de plaques de plâtre non peintes, enduites et habillées de bande à joints prêtes à peindre. Le mur Ouest supporte un radiateur à eau. La partie Nord de ce mur est percée d'une porte post-formée en bois, ouvrant sur une pièce à usage de lingerie.

## **LINGERIE :**

Il s'agit d'une pièce aveugle.

Le sol du couloir est carrelé. La base des murs est habillée de plinthes carrelées. Les murs et le plafond sont doublés de plaques de plâtre non peintes, enduites et habillées de bande à joints prêtes à peindre.

Le tableau électrique et le compteur électrique sont installés en partie Nord de la pièce. A droite du tableau électrique, présence de l'arrivée d'eau générale et d'une nourrice perçant la face Ouest de la colonne située à l'encoignure Nord/Est de la pièce.

Au Sud de la pièce, présence d'une évacuation et d'une alimentation lave-linge et de plusieurs prises électriques.

Présence d'un dégagement sous escalier au Sud/Ouest dont les murs et le plafond sont doublés de plaques de plâtre non peintes, enduites et habillées de bande à joints prêtes à peindre.

Au-dessus de ce coin lingerie, je note la présence d'une mezzanine.

## **MEZZANINE BUANDERIE :**

Le plancher est en bois. Les murs sont partiellement doublés ou en parpaings. Présence de câbles ou gaines fixés au plafond et longeant les murs.

## **LINGERIE (A NOUVEAU) :**

Au Nord du dégagement sous escalier, le mur Ouest est percé d'une porte poste-formée en châssis bois équipée d'une serrure à clé, ouvrant sur une montée d'escalier menant au niveau supérieur. Juste à l'Ouest de la mezzanine, je note la présence d'une autre porte desservant le garage qui est en contrebas.

## **GARAGE :**

Il s'agit d'une pièce assez vaste, desservie par deux portes de garage électriques sectionnelles, hautes, en PVC perçant le mur Ouest.

Le sol est composé d'une dalle béton. Les murs Sud et Nord sont doublés partiellement. Le mur Ouest est en parpaings bruts ou en béton. Le plancher haut est composé de parpaings.

La partie Est du garage est rabaissée pour recevoir une mezzanine. Le sol est en béton. Les murs Sud et Est sont doublés.

Le plafond de cette partie rabaissée, doublé, non enduit et non poncé, est percé d'une trémie d'accès à la mezzanine, dont l'accès est assuré par une échelle de meunier en bois.

Ce plafond sous mezzanine est également percé d'attentes électriques et d'ampoules pendantes sur douille.

### **MEZZANINE GARAGE :**

Le plancher de la mezzanine est en aggloméré. Les murs doublés sont peints en blanc. Le plafond assez bas, est composé de parpaings peints en blanc.

L'éclairage artificiel est assuré par bloc néon. L'éclairage naturel est assuré par un châssis fixe perçant le mur Ouest, donnant sur la partie Ouest du garage.

Il est impossible de déterminer les prises électriques dans cette pièce.

Revenant dans le couloir, celui-ci forme un retour en direction du Nord/Ouest pour desservir au Sud la salle de bains et à l'Est les WC.

### **COULOIR (A NOUVEAU) :**

Le couloir forme un retour en direction de l'Est.

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

L'éclairage artificiel est assuré par un bloc néon.

Le mur Nord est percé de pavés monoblocs en verre donnant sur le garage.

### **SALLE DE BAINS :**

L'accès se fait par une porte post-formée en bois, équipée d'une condamnation.

Il s'agit d'une pièce aveugle.

Le sol est carrelé. Les murs sont faïencés sur toute hauteur de couleur beige, avec prise centrale. Le plancher haut doublé présente des reprises d'enduit dont certaines sont poncées et percé de trous six cloches dont certaines laissent passer des attentes d'alimentation électrique et d'éclairage.

L'encoignure Sud/Ouest est percée d'une prise électrique.

La pièce est chauffée par un radiateur mural.

L'équipement sanitaire est composé, à l'Ouest, d'un meuble supportant deux vasques posées sur plan de travail et équipé de tiroirs et portes intégrés. Les vasques sont surmontées de deux miroirs entourés de cadres faïencés.

L'équipement sanitaire est également composé, au Nord/Est, d'une baignoire d'angle en polyester dont le tablier et les rebords Sud et Ouest sont faïencés. Cette baignoire est alimentée par robinet thermostatique.

Une assise est moulée à l'encoignure Nord/Est. Au-dessus de cette assise, la présence d'une étagère d'angle carrelée, fixée au mur.

L'équipement sanitaire est également composé, au Sud/Est d'une douche à l'italienne dont le receveur plat est en galets. L'alimentation douche est manquante.

Une autre étagère d'angle carrelée, fixée au mur est installée à l'encoignure Sud/Est de la pièce.

Des traces d'humidité sont visibles.

La terminaison Est du couloir est percée d'une porte post-formée en bois avec condamnation, ouvrant sur un WC.

## WC :

Le sol est carrelé. Les parties centrale et basse des murs sont habillées de faïences de couleur beige. La partie haute des murs et le plafond sont habillées de plaques de plâtre non peintes, présentant des reprises d'enduit et habillées de bandes à joints poncées.

La partie Ouest du mur Nord est percée de pavés monoblocs en verre donnant sur le garage.

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

L'équipement sanitaire est composé d'une cuvette anglaise surmontée d'une chasse d'eau dorsale, commandée par bouton poussoir à double débit.

L'encoignure Sud/Ouest de la pièce est percée d'une bouche d'aération dépourvue de grille.

Revenant dans la lingerie, à l'Ouest de celle-ci et au Nord du sous escaliers, je note la présence d'une porte post-formée, surmontée d'un linteau vitré, ouvrant sur l'escalier d'accès au premier niveau.

## ESCALIER D'ACCES AU PREMIER ETAGE :

Les marches et contremarches sont carrelées. Les nez de marches sont en bois.

Les murs sont doublés de plaque de plâtre non peintes, présentant des reprises d'enduit poncées ou habillées de bandes à joint poncées. Le plancher haut qui forme la paillasse de l'escalier supérieur est percé d'un spot.

Il s'agit d'un escalier demi-tourant. Au niveau du tournant, l'éclairage naturel est assuré par une fenêtre oscillo-battante à simple battant, en double vitrage, sur châssis aluminium, dépourvue de volet et de grille de défense.

L'éclairage artificiel est assuré par une suspension.

L'escalier mène, à l'étage, à une porte post-formée en bois ouvrant sur un dégagement.

## PREMIER ETAGE :

### DEGAGEMENT :

Le sol est carrelé. Les murs sont doublés. Le plafond, peint en blanc, est percé de spots.

Il dessert, au Sud/Ouest, une pièce ouverte en contrebas, au Sud de l'escalier, dont l'accès se fait par trois marches.

### **PIECE SUD/UEST EN CONTREBAS :**

Le sol est carrelé. Les murs sont partiellement doublés. Le plafond est peint en blanc.

En partie centrale du sol de la pièce, présence d'une décoration centrale en mosaïque.

L'éclairage naturel est assuré par une baie vitrée à double pan coulissant sur châssis aluminium perçant le mur Ouest et par une baie vitrée à double pan coulissant sur châssis aluminium perçant le mur Sud. Ces baies sont sécurisées par volets roulants électriques.

Les murs sont bruts au niveau des attentes des coulissants des baies.

Le mur Est est percé d'une ampoule sur douille. Il reçoit un radiateur à eau.

De part et d'autre de l'escalier d'accès à cette pièce, présence de deux colonnes soutenant une arche

Au Nord/Ouest de cette pièce, présence d'une cheminée en briques.

### **DEGAGEMENT (A NOUVEAU) :**

Celui-ci est percé, au Sud, d'une fenêtre oscillo-battante à double battant, en double vitrage, sur châssis aluminium, sécurisée par volet roulant électrique.

Il mène, au Sud/Est, à une cuisine couverte.

### **CUISINE :**

L'accès depuis l'extérieur se fait par une porte coulissante en double vitrage, sur châssis aluminium, sécurisée par volet électrique manuel.

Elle est séparée du dégagement par un bar à l'Ouest, composé d'un plan de travail en granit et tablier enduit.

Le sol est carrelé. Les murs sont peints partiellement. Le plafond lambrissé est mansardé et avec fermes apparentes.

La pièce est équipée de meubles bas fermés par portes ou tiroirs, surmontés d'un plan de travail en granit en U au Nord, à l'Est et au Sud, découpé par endroit. La partie Nord du plan de travail est percée

de deux vasques, alimentées par robinets mitigeurs en becs de cygne, au droit de laquelle le mur Nord est percé d'une bouche d'aération et d'une fenêtre à double pan coulissant sur châssis aluminium en double vitrage, sécurisée par volet roulant électrique.

Je note la présence de meubles bas en bois soit fermés par portes soit équipés de tiroirs. Le mur Est est percé de trois prises électriques et d'une douille en attente d'ampoule.

Le mur Nord est percé d'une prise électrique. Madame GANGER m'indiquant que d'autres prises électriques sont présentes à l'arrière des meubles bas de la cuisine.

Juste au-dessus du bar délimitant la cuisine à l'Ouest, trois spots percent la poutre au droit du bar. Une ampoule sur douille est installée en encoignure Sud/Ouest.

La partie haute du mur Ouest, au droit du bar, est percée d'une trappe.

### **DEGAGEMENT (A NOUVEAU) :**

Au Nord de la cuisine, le mur Est est percé de la porte d'entrée constatée depuis la terrasse Est, celle-ci étant condamnée selon déclaration faite par Madame l'occupante car dépourvue de poignée. Le pourtour est dépourvu de tableau, laissant apparaître l'isolation par laine de roche et les murs bruts.

Poursuivant en direction du Nord, juste au Nord de l'escalier, le mur Ouest est percé d'une porte ouvrant sur un escalier demi-tourant desservant le niveau supérieur.

Ce dégagement est ouvert, au Nord, pour desservir une pièce.

## PIECE NORD :

Il s'agit en quelque sorte d'une pièce en deux parties.

Le sol est carrelé. Les plinthes sont carrelées. Les murs et le plafond sont doublés. Certains doublages sont peints, d'autres sont bruts, ni poncés ni peints.

Le mur Sud de la partie Sud est percé d'une ampoule sur douille en applique, à l'Ouest de l'accès.

Ce mur est percé, à l'Est, d'une niche avec plusieurs étagères dont la partie basse est percée de prises électriques ou de boîtiers d'encastrement. La partie haute est équipée d'un boîtier d'alarme et percée d'une prise d'antenne et d'une prise électrique.

Il est également percé, à l'extrême Est, d'une porte ouvrant sur des sanitaires.

La partie Sud de cette vaste pièce est éclairée naturellement, à l'Est par une fenêtre oscillo-battante à double battant, en double vitrage, sur châssis PVC, sécurisée par volet roulant électrique.

Au Nord de celle-ci, une ampoule sur douille est installée en applique.

Au Nord de la partie Sud de la pièce, je note la présence d'une ouverture délimitée à l'Ouest par une colonne.

De part et d'autre de la colonne, au Sud comme au Nord, à noter la présence de deux poutres dont chacune des sous faces sont percées de trois spots.

Le mur ouest est percé de deux fenêtres oscillo-battantes à double battant, en double vitrage, sur châssis PVC, sécurisées par volets roulants électriques.

Entre les deux fenêtres le plafond est percé d'une ampoule sur douille pendante au plafond.

La partie basse du mur Nord est percée de deux prises électriques.

La partie Nord du mur Est est percée l'Est par une fenêtre oscillo-battante à double battant, en double vitrage, sur châssis PVC, sécurisée par volet roulant électrique dont l'allège supporte un radiateur à eau.

Présence d'une poutre au droit de l'accès à cette vaste pièce dont la sous face est percée de deux spots.

Au Sud/Est, le mur Sud est percé, comme précité, d'une porte post-formée en bois avec condamnation ouvrant sur une pièce à usage de sanitaires.

## **SANITAIRES :**

Il s'agit d'une pièce en arrondi dont le sol est carrelé. Les murs sont soit partiellement faïencés, soit doublés, le doublage étant brut, ou enduit et poncé.

A l'Ouest de l'accès, présence d'un autre tableau électrique.

Au Sud/Est de l'accès, présence d'un espace accueillant une chaudière de marque Frisquet avec ballon d'eau chaude, délimité au Sud par une cloison.

Au Sud de la cloison, présence d'un WC suspendu à bâti support faïencé pour partie dont la chasse d'eau est commandée par un bouton à double débit.

Les faces d'appui du WC sont faïencées.

Au droit de ce WC, une fenêtre oscillo battante à simple battant, en double vitrage, sur châssis aluminium, dépourvue de volet, assure l'éclairage naturel de la pièce.

L'éclairage artificiel est assuré par deux douilles pendantes au plafond dont une est dépourvue d'ampoule.

Revenant dans le dégagement, au Nord de l'escalier menant au rez-de-chaussée, présence d'une porte post-formée en bois ouvrant sur un escalier menant au deuxième étage.

## **ESCALIER D'ACCES AU DERNIER ETAGE :**

Il s'agit d'un escalier demi-tourant. Au niveau du tournant, l'éclairage naturel est assuré par une fenêtre oscillo-battante à simple battant, en double vitrage, sur châssis aluminium, dépourvue de volet et de grille de défense.

Le seuil inférieur, les marches et les contremarches sont habillés du même carrelage que celui de l'escalier du rez-de-chaussée, des pièces de vie et du dégagement de l'étage. La marche de seuil supérieur est dépourvue de carrelage.

Les murs sont en parpaings bruts et ne sont pas doublés.

A noter l'absence de main courante ou de cloison sur la deuxième volée d'escaliers.

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre oscillo-battante à simple battant, en double vitrage, sur châssis aluminium, perçant le mur Ouest, dépourvue de volet et de grille de défense.



## **DEUXIEME ETAGE :**

Le sol est en partie brute de part et d'autre de la trémie d'escalier. Il est carrelé au Sud comme au Nord. Les murs sont doublés quasiment sur leur intégralité, hormis le mur Ouest, au droit de l'escalier et au Sud de celui-ci. Le plafond est doublé. Les fermes et la charpente sont apparentes. Les bandes à joints et enduits sont posés et poncés.

Le pan de faitage Est est percé de quatre fenêtres de toit manuelles, occultées par rideaux électriques. Le pan de faitage Ouest est percé de deux fenêtres de toit manuelles, occultées par rideaux électriques, au Nord et au Sud de l'escalier.

Le mur Est est percé d'une bouche d'aération, d'une attente d'évacuation d'eaux usées, de fourreaux et d'attentes en cuivre et en PER. D'autres attentes percent les doublages du plafond aussi bien en faitage que par endroits. D'autres encore, percent les cueillie inférieures.

## **EXTERIEURS :**

Le portail ouvre sur une allée descendante en gravier longeant le préau Ouest de la maison et menant notamment à un escalier extérieur en béton brut permettant l'accès à la terrasse Sud du premier niveau.

De part et d'autre de l'allée en gravier, présence d'une jardinière basse à l'Ouest, garnie de palmiers chinois, de lauriers fleuris, d'oliviers et d'une jardinière surélevée à l'Est dont le lit est en gravier, délimitée par couvertines, juste à l'Ouest de la piscine creusée surélevée, présente au Sud/Est de la maison dans la continuité de la terrasse Sud précitée.

Il s'agit d'une piscine rectangulaire en PVC armé avec séparation au Sud pour un éventuel volet immergé. Le bassin, en eau, est éclairé artificiellement par deux spots immergés à l'Est. La filtration est assurée par trois buses de refoulement perçant la paroi Nord du bassin, juste au-dessus de l'escalier immergé à trois marches et deux skimmers perçant la paroi Sud de ce bassin.

Au Sud, je note la présence d'une terrasse en pierres d'Egypte, surélevée d'une marche, au Sud de laquelle je note, en contrebas, un couloir à ciel ouvert au sol duquel, le rail de l'ouverture du portail coulissant est fixé.

Le mur Sud de ce couloir est surmonté d'une jardinière surélevée avec un lit de gravier et délimitée au Sud par le mur de clôture.

Au Nord/Est de cet espace et au Sud/Est de la piscine, présence d'un local de rangement maçonné en parpaings.

## **LOCAL DE RANGEMENT :**

Le sol est une dalle béton brute, équipée de caniveaux métalliques à l'Est et au Sud. Le plancher haut est une dalle béton. Les parois intérieures sont en parpaings bruts.

L'éclairage naturel est assuré par un fenestron battant, sur châssis PVC avec vitrage opaque perçant le mur Ouest et par une porte vitrée avec allège pleine sur châssis PVC perçant le mur Nord.

Ce local est surmonté d'un toit terrasse plat, en avancée en direction du Nord et soutenu au Nord par un pilier béton, délimité à l'Est par une jardinière surélevée avec une végétation de type palmier trachycarpus, deux lauriers fleuris, palmier mexicain. Cette jardinière est délimitée à l'Est par un mur en surélévation en parpaings bruts, surmonté d'une couvertine.

Le mur Est de la partie abritée par l'avancée est percé de fourreaux et de prises électriques en saillie.

Au Nord de la terrasse Nord de la piscine, présence de la terrasse Sud, surélevée de la maison. Cette terrasse surélevée fait le tour de la maison.

Le pignon Sud est percé de la porte d'accès à la cuisine de l'étage, desservi par un escalier de trois marches carrelées, arrondies aux extrémités. Il est également percé de la fenêtre du dégagement et de la porte fenêtre de la pièce en contrebas à usage de salon.

La partie Ouest de la maison est surélevée. La partie Est de la maison est rabaissée.

Le lambris des avancées de toiture est traditionnel. Les chéneaux et descentes de chéneaux sont en zinc. Un dauphin est présent en arêtes Sud/Est et Nord/Est de la maison.

Comme indiqué, la terrasse Sud forme retour à l'Est de la maison, également en pierres d'Egypte pour longer la maison à l'Est. Cette terrasse Est est délimitée, au Sud/Est, par une jardinière dont la face extérieure des tabliers est en pierres décoratives. Le tapis est en galets gris. Cette jardinière reçoit des lauriers et des palmiers.

Puis, encore à l'Est à noter la présence d'un muret soutenant une autre jardinière et puis encore en escalier à l'Est le mur de clôture du terrain lui-même.

Poursuivant en direction du Nord et longeant cette terrasse, j'arrive au Nord de la cuisine du premier niveau. A l'arête Nord/Ouest, présence d'une descente de chéneau se terminant dans un dauphin.

Le mur Nord de la cuisine est percé de la fenêtre constatée depuis l'intérieur.

Au Nord/Ouest de la cuisine du premier niveau, présence d'un escalier de trois marches carrelées en arc de cercle, menant au parvis de l'entrée principale, abrité par une avancée de toiture en arc de cercle, soutenue par deux colonnes.

Au Nord de la cuisine, la terrasse Est, en pierres d'Egypte s'évase. Au Nord de cet évasement, une jardinière rectangulaire est présente. Les tabliers extérieurs de la jardinière sont en pierres décoratives et surmontés de couvertines. Le tapis de la jardinière est composé de galets. Elle reçoit des palmiers, lilas des indes.

A l'Est et en contrebas de la terrasse, présence d'une autre jardinière à ras du sol, en graviers dans laquelle sont plantés des oliviers et un autre lilas des indes. D'autres jardinières sont en cours de confection.

Encore à l'Est, je note la présence d'un escalier ouvert en béton brut, dépourvu de garde-corps et de main courante, menant à une ouverture du mur de clôture Est, devant permettre l'accès au chemin d'Alix, condamnée par une planche de bois.

Au Nord de cette ouverture, le mur de clôture Est, en parpaings bruts, surmonté d'une couvertine, se poursuit en direction du Nord.

En contrebas de cette partie Nord du mur de clôture Est, à noter la présence d'une autre jardinière surélevée dans laquelle sont plantés des palmiers et un olivier. Des attentes électriques percent le sol de cette jardinière.

A l'Ouest de la jardinière et au Nord de la terrasse, la façade Est de la partie Nord de la maison est percée de la fenêtre des sanitaires et des deux fenêtres Est de la pièce Nord de la maison du premier niveau. Elle est également percée du conduit de chaudière et d'une conduite PVC en partie haute.

Au Nord de la porte d'entrée, à noter la présence d'un robinet extérieur.

Le terrain est clôturé au Nord par une murette surmontée d'un grillage en carrés souples, au Sud de laquelle je note la présence d'une jardinière dans laquelle sont plantés un lilas des indes, un olivier, un palmier et des lauriers fleuris.

Juste au Sud de cette jardinière, au Nord de la maison, la terrasse Est de la maison, en pierres d'Egypte, forme retour pour longer le pignon aveugle Nord de la maison.

Cette terrasse forme à nouveau retour en direction du Sud pour longer la partie haute de la façade Ouest de la maison et constituer le plancher haut du préau abritant les accès garage et la terrasse couverte du rez-de-chaussée desservant le salon du rez-de-chaussée.

Les arêtes Nord/Est et Nord/Ouest de la maison sont équipées de descentes de chéneau en zinc et dauphins. Le regard Nord/Est est habillé d'un couvercle. La descente Nord/Ouest perce la dalle de terrasse et les pierres d'Egypte l'habillant.

Le pignon Nord est percé d'un alimentation électrique reliée à une ampoule.

A l'Ouest de la jardinière Nord, la terrasse Nord dessert un escalier extérieur descendant, quasiment au droit de l'arête Nord/Ouest de la maison. Cet escalier formant un retour, mène au préau sous terrasse et à l'allée menant au portail.

Les marches et contremarches de cet escalier sont carrelées. Les parois de l'escalier sont en parpaings bruts. Ils sont surmontés d'une clôture grillagée en losanges souples, s'arrêtant au niveau de la descente.

La terrasse Ouest est une terrasse en pierres d'Egypte dépourvue de garde-corps et de main courante.

Le pignon Ouest est percé des deux fenêtres Ouest de la pièce Nord constatées depuis l'intérieur, de la fenêtre éclairant naturellement l'escalier et de la porte fenêtre éclairant la pièce Sud/Ouest en contrebas.

L'éclairage artificiel de ce pignon est assuré par deux ampoules perçant celui-ci, au Sud et au Nord.

Cette terrasse forme un retour en direction du Sud pour rejoindre la terrasse présente au-devant du pignon Sud.

L'escalier extérieur Nord/Ouest est également dépourvu de main courante. Celui-ci s'évase en direction de la volée inférieure.

La partie Nord de l'allée desservie par le portail est en béton. Elle est fermée, au Nord par un mur en parpaings bruts, fendu en partie centrale et formant retour à l'Ouest, en direction du Sud.

La propriété est clôturée, à l'Ouest, par une murette brute en partie Nord au Nord, puis enduite et surmontée d'une couvertine en direction du Sud, au-devant de laquelle, je note la présence de jardinières soit longilignes longeant cette murette, soit formant avancée, dans lesquelles sont plantés des oliviers, des lilas fleuris etc....

Le préau Ouest, composé d'une terrasse en partie Sud, est couvert par la terrasse du premier niveau, supportée par colonnes.

Au Sud de la partie basse du pignon Sud, sous la terrasse Sud du premier niveau, présence d'une rampe descendante en béton brut en direction de l'Est, clôturée au sud, par une murette. Cette rampe mène à la cave.

## SOUS-SOL :

### CAVE :

Elle est fermée par une porte métallique perçant la partie basse Est du pignon Sud.

La partie Est du sol de la cave est en terre battue. Les murs et le plancher haut sont composés de parpaings bruts.

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

La partie Ouest du sol de la cave est surélevée. Le sol et la partie basse des murs sont carrelés. Les murs Sud, Ouest et Nord ainsi que le plancher haut sont doublés. Le système de filtration de la piscine, au sel, et un tableau électrique sont installés à cet endroit.

Au Nord/Est de la cave et au Nord/Ouest du local technique, les murs sont doublés partiellement. La partie Sud du mur Est est également doublée.

**Selon acte en date du 5 juillet 2024, dressé par la SAS HUISSIERS REUNIS, Commissaires de Justice Associés à MORNANT y demeurant 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 CONSTRUIITS**

## **C - ORIGINES DE PROPRIETE**

Ce bien est propriété de Monsieur xxx pour l'avoir acquis en pleine propriété suivant acte de vente du 7 février 2002 de Maître Jean GUILLAUMOND, Notaire associé de la SCP « Jean GUILLAUMOND et Maurice PERONNET, Notaires associés », Notaire à LYON (69) avec la participation de Maître Marie-Anne BONAMOUR, Notaire à GIVORS (69), publié le 28 mars 2002 au Service de la publicité foncière de LYON-3<sup>ème</sup> Bureau sous les références Volume 2002P3016, et repris pour ordre par acte du 29 juillet 2002 de Maître Jean GUILLAUMOND, Notaire à LYON (69), publié le 2 août 2002 au Service de la publicité foncière de LYON-3<sup>ème</sup> Bureau sous les références Volume 2002P8004.

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. actes de vente dans annexes documentaires)*

## **D - SYNDIC**

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

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

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

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

## **E - RENSEIGNEMENTS D'URBANISME**

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

DPU renforcé.

Le bien est soumis au PLU de TERNAY.

Le bien est situé en zone Ub.

### **Observations particulières :**

- est situé dans une zone de retrait-gonflement des sols argileux (aléa faible)
- est situé dans un zonage d'eaux pluviales : bassins de rétention
- est situé dans le règlement local de publicité
- est situé dans une zone concernée par un risque géologique : Type 2
- est situé dans le périmètre d'une voie bruyante
- est situé dans une zone de sismicité : modérée
- est situé dans une zone à potentiel Radon : zone 2 (moyen)
- est situé dans une zone concernée par des prescriptions découlant du Plan de protection de l'atmosphère (PPA)

*(Cf. Renseignements d'urbanisme)*

## **F - SERVITUDES**

### **Servitude d'utilité publique :**

- zone PPR Inondation (zone blanche) : PPRNi Vallée du Rhône aval

### **Servitude d'urbanisme particulière :**

Zone concernée par une délibération instaurant une déclaration préalable pour tous travaux d'édification de clôtures

Zone concernée par une délibération instaurant un permis de démolir

Mixité sociale

## **G - SUPERFICIE**

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

Néant

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

Conformément aux termes de la loi 96-1107 du 18 Décembre 1996 et du décret 97-532 du 23 Mai 1997 et selon mesures établies par la société BAT'ETAT, le 5 juillet 2024 la surface habitable est de **264,18 m<sup>2</sup>**.

*(Cf. diagnostics techniques dans annexes  
procédurales)*

**H – DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE UNIQUE**

Conformément à l'article L 271-4-1 du titre 7 du livre II du code de la construction et de l'habitation, il est annexé le dossier de diagnostic technique.

*(Cf. diagnostics techniques dans annexes  
procédurales)*

**I - OCCUPATION**

Les biens sont actuellement occupés par les propriétaires.

**J - DROITS DE PREEMPTION OU DROITS DE SUBSTITUTION**

DPU renforcé.

*(Cf. Renseignements d'urbanisme)*

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

**Article 108 :**

Le titre 1<sup>o</sup> 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 22 octobre 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 :

**190.000 €  
(CENT QUATRE-VINGT-DIX 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.

### **Article 1<sup>er</sup> - 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<sup>er</sup> 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 30 juillet 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**
- 4. Document d'arpentage du 6 novembre 2007**
- 5. Lettre à la Mairie**