

# **VENTE SUR LIQUIDATION JUDICIAIRE**

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

**REPUBLIQUE FRANCAISE  
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

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

**La sentence d'adjudication suivante :**

<p><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, au plus offrant des enchérisseurs, les biens et droits immobiliers suivants en 3 LOTS sur la commune de :**

- Sur la commune de **SAINT RAMBERT EN BUGHEY (01230)**  
**23 rue des Maisons**

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	surface
AD	74	LES MAISONS NEUVES	00ha 05a 82ca

La propriété se compose d'un immeuble élevé sur sous-sol, d'un rez de chaussée et trois étages.  
Avec cour et remise à l'arrière.

Et plus précisément :

**Le lot numéro sept (7) :** un appartement au 3<sup>ème</sup> étage de l'immeuble, porte de gauche sur le palier, comprenant : entrée, cuisine éclairée par une fenêtre sur cour, salle de bains, toilettes, séjour avec mezzanine éclairée par un fenètre sur rue, et une fenètre de toit, une chambre éclairée par une fenètre sur rue.  
Et les 95/1000èmes des parties communes générales.

**Le lot numéro huit (8) :** un appartement au 3<sup>ème</sup> étage de l'immeuble, porte de face sur le palier comprenant séjour avec coin cuisine éclairé par une ouverture sur rue, salon éclairé par une ouverture sur rue avec mezzanine éclairée par une fenètre de toit, salle de bains avec toilettes,  
Et les 65/1000èmes des parties communes générales,

**Le lot numéro neuf (9) :** un appartement situé au 3<sup>ème</sup> étage de l'immeuble, porte de droite sur le palier comprenant couloir d'entrée, dégagement, toilettes, séjour avec coin cuisine éclairé par une fenètre sur rue, mezzanine éclairée par une fenètre de toit, une chambre éclairée par une fenètre sur cour et un fenestron, salle de bains éclairée par une porte fenètre sur cour et un fenestron. Avec la jouissance privative d'un balcon.  
Et les 100/1000èmes des parties communes générales.

**Le lot douze (12) :** une cave portant le numéro 3 au plan du sous-sol  
Et les 2/1000èmes des parties communes générales.

**Le lot treize (13) :** une cave portant le numéro 4 au plan du sous-sol  
Et les 2/1000èmes des parties communes générales.

**Le lot quatorze (14) :** une cave portant le numéro 5 au plan du sous-sol  
Et les 2/1000èmes des parties communes générales.

### **Vendus à l'encontre de :**

XXX prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège.

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

**La SELARLU MARTIN représentée par Maître Pierre MARTIN** es qualité de mandataire liquidateur de la liquidation judiciaire de la **société XXX SAS** inscrite au RCS de LYON sous le n°528 333 818 dont le siège social est 33 rue de la république 69002 LYON, **suivant jugement du TRIBUNAL DE COMMERCE DE LYON du 23 juin 2023.**

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

**Suivant ordonnance rendue par Monsieur le Juge Commissaire du TRIBUNAL DE COMMERCE de LYON du 4 mars 2024 publiée au SPF de NANTUA le 2 mai 2024 références D13239 S00045.**

### **DÉSIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS A VENDRE**

Il sera procédé à la vente aux enchères publiques à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de LYON en 3 lots, des biens et droits immobiliers qui sont désignés comme suit dans l'ordonnance :

Il s'agit des 3 lots suivants :

#### **Pour le lot 1 de la vente : lots 7 et 12**

**Le lot numéro sept (7) :** un appartement au 3<sup>ème</sup> étage de l'immeuble, porte de gauche sur le palier, comprenant : entrée, cuisine éclairée par une fenêtre sur cour, salle de bains, toilettes, séjour avec mezzanine éclairée par un fenêtre sur rue, et une fenêtre de toit, une chambre éclairée par une fenêtre sur rue, d'une surface de 61.25m<sup>2</sup>.

Et les 95/1000èmes des parties communes générales.

**Le lot douze (12) :** une cave portant le numéro 3 au plan du sous-sol

Et les 2/1000èmes des parties communes générales.

**Pour le lot 2 de la vente : lots 8 et 13**

**Le lot numéro huit (8)** : un appartement au 3<sup>ème</sup> étage de l'immeuble, porte de face sur le palier comprenant séjour avec coin cuisine éclairé par une ouverture sur rue, salon éclairé par une ouverture sur rue avec mezzanine éclairée par une fenêtre de toit, salle de bains avec toilettes, d'une surface de 37.31m<sup>2</sup>.

Et les 65/1000èmes des parties communes générales,

**Le lot treize (13)** : une cave portant le numéro 4 au plan du sous-sol

Et les 2/1000èmes des parties communes générales.

**Pour le lot 3 de la vente : lots 9 et 14**

**Le lot numéro neuf (9)** : un appartement situé au 3<sup>ème</sup> étage de l'immeuble, porte de droite sur le palier comprenant couloir d'entrée, dégagement, toilettes, séjour avec coin cuisine éclairé par une fenêtre sur rue, mezzanine éclairée par une fenêtre de toit, une chambre éclairée par une fenêtre sur cour et un fenestron, salle de bains éclairée par une porte fenêtre sur cour et un fenestron d'une surface de 61.52m<sup>2</sup>. Avec la jouissance privative d'un balcon.

Et les 100/1000èmes des parties communes générales.

**Le lot quatorze (14)** : une cave portant le numéro 5 au plan du sous-sol

Et les 2/1000èmes des parties communes générales.

Selon le descriptif suivant :

### **LOGEMENT N°7 AU NORD DU COULOIR :**

L'accès se fait par une porte plane sur châssis bois avec serrure trois points semblant de facture récente, de couleur rouge côté extérieur et de couleur blanche côté intérieur, ouvrant sur un dégagement fixé Ouest/Est.

#### **DEGAGEMENT :**

Le sol est habillé de parquet. La cueillie inférieure des murs est habillée de plinthes en bois.

Les murs sont tapissés. Le plafond à la française est également tapissé.

Les surfaces sont défraîchies et semblent de facture assez ancienne.

Un visiophone semblant de facture plus récente est installé à l'Ouest de la porte d'entrée.

Des fils électriques sont pendants. Je note la présence de dominos et d'interrupteur d'éclairage.

Ce dégagement dessert à l'Ouest une chambre, au Nord/Ouest une salle de bains, au Nord/Est un WC et à l'Est une vaste pièce de vie équipée d'une mezzanine et desservant au Sud/Est en enfilade une chambre.

#### **PIECE OUEST- CUISINE :**

L'accès se fait par un cadre dépourvu de porte avec marche surélevée.

Le sol est habillé d'un linoléum usagé et sale.

La cueillie inférieure des murs est habillée de plinthes en bois au-devant desquelles je note la présence de carderons.

Les murs sont tapissés, hormis le mur Ouest qui est lambrissé.

Le plafond mansardé est peint de couleur orange.

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre à double vitrage, en double battant, sur châssis bois perçant le mur Ouest, sécurisée par un garde-corps à barreaudage et, également par une fenêtre de toit à ouverture basculante de marque Velux en double vitrage, sur châssis bois, perçant le plafond mansardé.

L'éclairage artificiel est assuré par une suspension à deux ampoules et par un bloc néon fixé au mur Est en dessous duquel, présence d'un meuble kitchenette en mélaminé deux portes, surmonté d'un évier en inox à deux bacs avec égouttoir, alimenté par un robinet mitigeur.

La pièce est chauffée par un radiateur électrique sans marque apparente fixé au mur Ouest, au Sud de la fenêtre.

La partie Sud du mur Ouest est également percée d'une prise électrique.

Une autre prise électrique perce la partie basse du mur Nord. Une autre prise électrique perce la partie basse du mur Sud et une prise en triphasé perce la partie Sud du mur Est, au Sud du meuble kitchenette.

Un cumulus de marque Thermor est suspendu en encoignure Nord/Est.

Les surfaces sont défraîchies et sales et semblent de facture assez ancienne.

#### **PIECE NORD/UEST – SALLE DE BAINS :**

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

Il s'agit d'une pièce aveugle dont le sol souple est en imitation carrelage. La cueillie inférieure des murs est habillée de plinthes en bois.

Les murs sont soit peints de couleur orange, soit faïencés à mi-hauteur aux faces d'appui de la vasque et de la baignoire.

La partie haute des faces d'appui ou des murs délimitant la baignoire est lambrissée en PVC.

Le plafond à la française est également lambrissé.

Une évacuation et une alimentation pour lave-linge sont présentes en encoignure Sud/Ouest, juste au Nord desquelles je note la présence d'une prise électrique perçant le mur Ouest.

La pièce est chauffée par un radiateur mural électrique fixé au mur Est, au Nord de l'interrupteur, surmonté d'une applique dépourvue d'ampoule.

L'équipement sanitaire est composé d'une vasque en émail sur équerre, alimentée par un robinet mitigeur et par une baignoire en polyester, alimentée également par un robinet mitigeur avec sélectionneur douche/robinet.

Au-dessus du robinet, la partie lambrissée du mur Est est percée d'une bouche d'aération.

Une attente électrique perce le mur au droit de la vasque.

Le tablier de la baignoire est faïencé de mêmes carreaux que ceux habillant les faces d'appui de la baignoire et de la vasque.

#### **PIECE NORD/EST – WC :**

Cette pièce est fermée par une porte plane en bois avec serrure avec condamnation dont la poignée présente un défaut de ressort.

Le sol souple est en imitation carrelage. La cueillie inférieure des murs est habillée de plinthes en bois.

Les murs sont tapissés. Le plafond à la française est peint en blanc ou tapissé imitation crépi.

L'équipement sanitaire est composé d'une vasque anglaise surmontée d'une chasse d'eau dorsale commandée par un double bouton poussoir. L'équipement est sale. Le couvercle de la chasse d'eau dorsale est cassé.

Le mur Nord est percé d'une bouche d'aération dépourvue de grille.

L'éclairage artificiel est assuré par une ampoule sur douille fixée en applique au mur Ouest.

Comme indiqué, le dégagement dessert à l'Est une vaste pièce à usage de pièce de vie.

#### **PIECE DE VIE :**

Le sol est habillé d'un parquet défraîchi et sale.

La cueillie inférieure des murs est habillée de plinthes en bois peintes en blanc.

Les murs sont tapissés. Le mur Nord est percé d'une prise électrique. La partie Sud du mur Est est également percée d'une prise électrique, d'une prise téléphone et d'une prise antenne. Le mur Sud est également percé d'une prise électrique et équipé d'une prise téléphone en saillie.

Le tableau électrique est présent en partie haute, quasiment au droit de la prise téléphonique en saillie.

Le plafond mansardé est tapissé. Il est percé d'une fenêtre de toit et agrémenté de poutres.

L'éclairage artificiel de cette pièce est assuré par un lustre à trois ampoules. L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre à double battant, en double vitrage, sur châssis bois, sécurisée par un garde-corps à barreaudage vertical.

La pièce est chauffée par un radiateur électrique.

#### **MEZZANINE :**

L'accès à la mezzanine se fait par un escalier en bois avec main courante en bois et garde-corps en bois à barreaudage vertical usagé. Le premier barreau inférieur est mordu.

Il s'agit de marches ajourées.

Le sol de la mezzanine est habillé de moquette défraîchie et sale.

Les murs sont tapissés de motifs et de couleurs désassorties. Le mur Ouest est percé de deux prises électriques et d'un interrupteur.

Un chauffage électrique est installé en encoignure Sud/Est de la pièce.

Le mur Sud est agrémenté d'une colonne démolie partiellement, laissant apparaître les conduites en PVC.

Les surfaces sont défraîchies et sales.

#### **PIECE AU SUD/EST :**

L'accès se fait par une porte plane en bois équipée d'une serrure à clé, la clé étant manquante.

Le sol est habillé d'un parquet dégradé et défraîchi.

Les murs Sud et Nord sont habillés de plinthes hautes en bois et tendus de toile de verre peinte en blanc. Les murs Est et Ouest sont habillés de plinthes basses en bois. Le mur Ouest est également tendu de toile de verre. Le mur Est est enduit ou peint de couleur blanche.

Le plafond est isolé par plaques de polystyrène collées à celui-ci.

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

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre à double battant, en double vitrage, sur châssis PVC, semblant de facture plus récente, sécurisée par un garde-corps en bois à barreaudage vertical.

Le mur Sud est percé de deux prises électriques. Le mur Nord est percé d'une prise électrique et d'un interrupteur.

La pièce est chauffée par un radiateur électrique installé en encoignure Sud/Est.

Les fenêtres de toit sont à action mécanique.

### **LOGEMENT N°8 AU SUD/EST DU COULOIR :**

L'accès se fait par une porte plane sur châssis bois avec serrure trois points semblant de facture récente, de couleur rouge côté extérieur et de couleur blanche côté intérieur.

Cette porte ouvre sur une vaste pièce à usage de pièce de vie/cuisine fixée Est/Ouest.

#### **PIECE DE VIE/CUISINE :**

Le sol est habillé d'un linoléum imitation parquet.

Le mur Nord est peint en blanc. La base des murs est habillée de plinthes hautes en bois, au-devant desquelles je note la présence de carderons. Le mur Ouest et le mur Est sont habillés d'un enduit d'intérieur de couleur orange avec contrastes.

Le mur Est est habillé de plinthes basses et percé d'une fenêtre à double battant, en double vitrage, sur châssis bois, sécurisée par un garde-corps en bois.

La pièce est chauffée par un radiateur électrique délogé et tombé.

Le mur Est est percé d'une prise téléphonique.

Le mur Sud est percé de deux prises électriques et d'un interrupteur. Les deux prises électriques sont présentes de part et d'autre d'une colonne maçonnée percée d'une bouche d'aération fermée par un couvercle.

En encoignure Sud/Ouest, je note la présence d'un meuble kitchenette, dépourvu de porte, surmonté d'un évier à double bac avec égouttoir en inox, alimenté par un robinet mitigeur dont les faces d'appui sont faïencées de carreaux de couleur bleu.

Au Nord du meuble kitchenette, le mur Ouest est percé d'une prise électrique et d'un interrupteur.

Le tableau électrique du logement est présent en partie haute Ouest du mur Nord.



Cette pièce est en chantier.

Au Sud /Est de la pièce, je note la présence d'une ouverture dépourvue de porte, ouvrant sur une autre pièce.

#### **PIECE :**

Le sol est habillé d'un revêtement souple imitation parquet.

Les murs sont enduits de couleur blanche. La base de ces murs est habillée de plinthes basses en bois peintes en blanc au-devant desquelles je note la présence de carderons en bois.

La pièce est chauffée par un radiateur électrique.

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre à double battant, en double vitrage, sur châssis bois, sécurisée par un garde-corps en bois et par une fenêtre de toit sur châssis PVC de couleur blanche et fermée par store semblant électrique perçant le plafond mansardé.

Le plafond est agrémenté de poutres.

Au Nord du radiateur, présence d'une prise électrique et d'une prise antenne perçant le mur Est.

Le mur Nord est percé d'une prise électrique et d'un interrupteur à l'Ouest de la porte de desserte. Le mur Ouest est percé d'un interrupteur et d'un cache prise. Le mur Sud est percé d'un interrupteur.

La pièce est surmontée d'une mezzanine.

#### **MEZZANINE :**

L'accès se fait par un escalier en bois avec marches ajourées avec main courante et garde-corps en bois, en dessous de laquelle je note la présence de la salle de bains.

Le sol est habillé d'un revêtement souple imitation parquet. La base des murs est habillée de plinthes en bois au-devant desquelles je note la présence de carderons.

Le mur Sud et le mur Nord sont enduits. Le mur Ouest est peint en blanc.

Le mur Sud supporte un radiateur électrique. Le mur Ouest est percé de deux prises électriques et d'un interrupteur.

Un cumulus sur pieds est installé au Nord/Ouest, à l'Ouest de la colonne agrémentant le mur Nord.

Un dégât des eaux prononcé est visible à l'endroit de la percée Nord de la poutre intermédiaire du plafond mansardé. Il s'agit de celle située juste au droit du garde-corps de la mezzanine également en bois et en barreaudage.

#### **SALLE DE BAINS :**

L'accès se fait par une porte plane en bois équipée d'une condamnation.

Il s'agit d'une pièce aveugle dont le sol est habillé d'un revêtement souple imitation carrelage.

Les murs sont peints de couleur désassortie soit sur toute leur hauteur, soit en partie haute à l'endroit des faces d'appui de la baignoire et de la vasque.

Le plafond à la française est peint en blanc.

La partie Est du mur Nord est percée d'une bouche d'aération. La partie Nord du mur Est supporte un radiateur sèche serviette électrique mural.

L'équipement sanitaire est composé d'une cuvette anglaise surmontée d'une chasse d'eau dorsale, commandée par bouton poussoir à double débit. La lunette et le couvercle sont manquants.

L'équipement sanitaire est également composé d'une vasque sur colonne en émail, alimentée par un robinet mitigeur et surmontée d'un bloc néon assurant une partie de l'éclairage artificiel. L'éclairage artificiel étant également assuré par un spot fixé en applique au linteau intérieur de la porte d'accès à cette pièce.

L'équipement sanitaire est enfin composé d'une baignoire métallique, alimentée par un robinet mélangeur eau chaude, eau froide.

Le tablier, le rebord Sud de la baignoire et les faces d'appui sont faïencés.

### **LOGEMENT N°9 AU SUD DU COULOIR :**

L'accès se fait par une porte plane sur châssis bois avec serrure trois points semblant de facture récente, de couleur rouge côté extérieur et de couleur blanche côté intérieur.

Cette porte ouvre sur un long couloir fixé Nord/Sud.

#### **COULOIR :**

Le sol est recouvert d'un revêtement souple.

La cueillie inférieure des murs est habillée de plinthes en bois.

Les murs sont peints de couleur claire. Il en est de même du plafond à la française.

La partie basse du mur Est supporte une prise électrique en saillie.

Le tableau électrique est fixé en partie haute du mur Est.

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

Ce couloir dessert au Nord/Ouest une chambre, en partie quasiment Sud/Ouest une autre chambre, au Sud de laquelle, une salle de bains, au Sud/Est une pièce de vie avec mezzanine et cuisine et salon ouvert et au Nord/Est un WC.

#### **CHAMBRE NORD/OUEST :**

L'accès se fait par une porte équipée d'une serrure à clé, la clé étant manquante.

Le sol est composé d'un parquet. La cueillie inférieure des murs est habillée de plinthes en bois peintes en blanc.

Les murs Est et Ouest sont peints en blanc. La partie haute du mur Est est tapissée.

Le mur Nord et le mur Sud sont crépis de couleur beige clair.

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre à double battant, en double vitrage, sur châssis bois perçant le mur Ouest, sécurisée par garde-corps à barreaudage vertical.

Le mur Ouest est agrémenté d'une colonne. Le mur Nord est équipé d'un radiateur à l'Est de la fenêtre. Il est percé d'une prise électrique à l'Ouest de cette fenêtre.

Une autre prise électrique perce le mur Sud.

Le plafond mansardé est habillé d'un papier peint imitation crépi et agrémenté de deux poutres intermédiaires.

#### **CHAMBRE SUD/OUEST :**

L'accès se fait par une porte plane en bois peinte de couleur blanche, équipée d'une serrure à clé, la clé étant manquante.

Le sol est habillé d'un parquet usagé et défraîchi. La partie basse des murs est habillée de plinthes en bois peintes de couleur blanche.

Le mur Nord est crépi, les autres murs sont peints de couleur blanche. Un rajout de papier peint est visible en partie supérieure Est du mur Sud.

Le plafond mansardé est habillé d'un papier peint imitation crépi.

Un dégât des eaux est visible en partie Ouest de la poutre intermédiaire inférieure.

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

Le mur Sud est percé d'une fenêtre surélevée à simple battant, en double vitrage, sur châssis bois. Le mur Ouest est percé d'une fenêtre à double battant, en double vitrage sur châssis bois, sécurisée par un garde-corps.

Le mur Ouest et le mur Nord sont percés d'une prise électrique. Le mur Sud est percé d'une prise électrique qui sert l'alimentation du radiateur.

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

#### **SALLE DE BAINS :**

L'accès se fait par une porte plane en bois peinte de couleur blanche, équipée d'une tirette et d'une serrure à clé, la clé étant manquante. La face extérieure est enduite d'une reprise grossière.

Le sol est habillé d'un revêtement souple imitation parquet à l'ancienne.

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre basculante à simple battant en double vitrage et par une porte fenêtre sur châssis bois, en panneau plein en partie basse et en panneau vitré à croisillons en partie haute, donnant sur un balcon.

L'équipement sanitaire est composé d'une baignoire métallique dont le tablier est faïencé, alimentée par un robinet mélangeur avec sélection douche/robinet et par une vasque sur colonne en émail, alimentée par un robinet mélangeur. L'évacuation et l'alimentation pour lave-linge est présente au Sud/Est.

La pièce est chauffée par un radiateur mural électrique.

Le mur Est est percé d'une prise électrique en partie basse.

L'éclairage artificiel est assuré par une ampoule sur douille fixée au mur Nord.

La porte donnant sur le balcon est équipée d'une serrure à clé, la clé étant présente.

### **BALCON :**

Le sol du balcon, carré, est composé d'une dalle béton.

Il est sécurisé par un garde-corps à barreaudage vertical métallique avec main courante métallique.

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

Au Sud du couloir, je note la présence d'un radiateur électrique.

Au Sud/Est, présence d'un dégagement en partie Nord duquel, le mur Nord présente une reprise d'enduit grossière.

Ce dégagement donne sur une ouverture à l'Est, desservant la pièce de vie.

### **PIECE DE VIE :**

Le sol est composé d'un parquet sale et défraîchi. La base des murs est habillée de plinthes en bois.

Le mur Sud est tendu de toile de verre. Les murs Est et Ouest sont peints en blanc. Le mur Nord est crépi ou enduit.

Le plafond mansardé, peint en blanc, est agrémenté de poutres intermédiaires.

Le mur Sud est percé de trois prises électriques et d'une ouverture avec câble. Ce mur supporte également un chauffage électrique.

Le mur Est est percé d'une prise électrique, d'une prise antenne et de deux prises téléphone.

Le mur Nord est percé d'un interrupteur.

Le mur Est est percé d'une fenêtre à double battant, en double vitrage, sur châssis bois, sécurisée par un garde-corps à barreaudage vertical.

Au Sud/Ouest de la pièce, présence d'un meuble kitchenette en mélaminé blanc à deux portes, surmonté d'un évier en inox à deux bacs avec un égouttoir, alimenté par un robinet mélangeur. Les faces d'appui de cet évier sont habillées de faïence de couleur grise.

L'éclairage artificiel de ce meuble kitchenette est assuré par un bloc néon fixé au mur Sud, au-dessus de l'évier.

L'éclairage artificiel est également assuré par une ampoule sur douille pendante en partie Est du plafond, quasiment au-devant de la fenêtre.

L'éclairage naturel est également assuré par une fenêtre de toit de marque Velux perçant le plafond mansardé.

Cette pièce est équipée d'une mezzanine au-dessus du meuble kitchenette dont l'accès se fait par un escalier à marche ajourées en bois avec limon, main courante et garde-corps en bois dont le vernis est usagé.

### **MEZZANINE :**

Le sol est habillé d'un revêtement souple imitation parquet.

La cueillie inférieure des murs est habillée de plinthes en bois peintes de couleur grise.

Au-devant des plinthes du mur Sud, je note la présence de carderons.

La mezzanine est chauffée par un radiateur électrique fixé au mur Sud.

Je note la présence d'un cumulus sur pied.

Un des murs est agrémenté d'une colonne.

L'éclairage naturel de cette mezzanine est assuré par une fenêtre de toit perçant le pan Ouest du plafond mansardé.

#### **WC A L'EST :**

Il s'agit d'une pièce aveugle dont l'accès se fait par une porte plane en bois, équipée d'une condamnation fonctionnelle. La porte est également équipée d'une tirette.

Le sol est habillé d'un revêtement souple.

La cueillie inférieure des murs est habillée de plinthes en bois.

Les murs sont crépis ou habillés de papier peint imitation crépi.

Le plafond à la française est habillé d'un papier peint imitation crépi.

L'éclairage artificiel est assuré par une ampoule fixée au linteau intérieur de la porte.

L'équipement sanitaire est composé d'une cuvette anglaise, surmontée d'une chasse d'eau dorsale, commandée par bouton poussoir à double débit. Au droit du WC, présence d'une bouche d'aération.

L'accès aux caves se fait depuis les parties communes du rez-de-chaussée, au fond du couloir d'entrée.

#### **PREMIERE CAVE :**

L'accès se fait par une porte en châssis PVC, ouvrant sur une pièce dont le sol est en gravier.

Les murs sont enduits. Le plafond est composé d'une dalle béton.

L'éclairage artificiel est assuré par un plafonnier.

La ventilation est assurée par un soupirail.

Présence d'une conduite d'évacuation d'eaux usées fixée au mur de gauche et au mur du fond.

#### **DEUXIEME CAVE :**

L'accès se fait par une porte en châssis PVC, ouvrant sur une pièce dont le sol est en gravier.

Les murs sont enduits. Le plafond est composé d'une dalle béton.

L'éclairage artificiel est assuré par un plafonnier.

La ventilation est assurée par un soupirail.

#### DERNIERE CAVE :

L'accès se fait par une porte en châssis PVC, ouvrant sur une pièce dont le sol est en gravier. Je note la présence d'un panneau en OSB à gauche de la porte d'entrée.

Les murs sont enduits. Le plafond est composé d'une dalle béton.

L'éclairage artificiel est assuré par un plafonnier.

La ventilation est assurée par un soupirail.

Les caves sont propres et semblent de facture récente.

#### GENERALITES :

Les poutrelles des plafonds des caves n°8 et n°9 sont détériorées. Les enduits des plafonds de ces caves sont soufflés en périphérie des poutrelles.

Les biens constatés sont inoccupés et plus ou moins en chantier.

Le syndic est bénévole et composé des quatre propriétaires de l'immeuble.

Les compteurs d'eau des appartements sont présents dans les parties communes, sur le palier, juste au Sud de la porte d'entrée du logement n°7.

**Il a été procédé à un procès-verbal descriptif des biens, par Maître Xavier DELARUE de la SELARL HUISSIERS REUNIS OFFICE DE MORNANT, Commissaires de Justice Associés 13 rue Louis Guillaumond 69440 MORNANT en date du 24 Juin 2024.**

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

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

#### **ORIGINE DE PROPRIETE**

**La société XXX** est propriétaire de ce bien pour l'avoir acquis en pleine propriété de la société X SCI au capital de 6000 € dont le siège social est 49 rue Alexandre Bérard 01500 AMBERIEU EN BUGEY inscrite au RCS de BOURG EN BRESSE sous le n° XXX représentée par ses dirigeants légaux en exercice, suivant acte de vente de Maître Matthieu PAILLARD BRUNET Notaire membre de la SCP « Eric PARISSET & Matthieu PAILLARD BRUNET, notaires associés » titulaire d'un Office notarial à LYON 1<sup>er</sup> 4 Quai Jean Moulin le 13 décembre 2018, publié au SPF de NANTUA le 14 janvier 2019 volume 2019P326.

#### **ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

## **ET REGLEMENT DE COPROPRIETE**

L'ensemble immobilier a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Sylvie CHOULET, Notaire à HAUTEVILLE LOMPNES le 24 mars 2005 publié au SPF de NANTUA le 3 mai 2005 volume 2005P 4031.

### **OCCUPATION**

Biens libres

<b>CLAUSES SPECIALES</b>
--------------------------

#### **A/ VENTE DANS UN IMMEUBLE EN COPROPRIETE**

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

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

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

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

#### **B/ RENSEIGNEMENTS D'URBANISME**

##### **DROIT DE PREEMPTION :**

Droit de préemption urbain RENFORCE

## **NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN**

Le bien est situé en zone UA

Servitude d'utilité publique :

- plan de prévention des risques naturels prévisibles et/ou miniers – est concerné par un plan d'exposition aux risques naturels prévisibles et/ou minier et documents valant PPRN : risque de chute de pierres et de blocs rocheux : zone rouge inconstructible, zone blanche.

Servitude d'urbanisme :

- est situé dans une commune où le loi Montagne s'applique.

Environnement :

- est situé dans une zone d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) : type II

Observations particulières :

- est situé dans le périmètre d'une voie bruyante
- est situé dans une zone de sismicité : modérée 3
- est situé dans une zone à potentiel Radon : zone 1 faible
- a voté la taxe communale forfaitaire sur les cessions de terrains nus
- est situé dans une zone de retrait gonflement des sols argileux : aléa moyen.

## **OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES**

### **C/ SUPERFICIE**

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

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

**Pour le lot 1**

**Pour le lot 2**

**Pour le lot 3**

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

### **D/ DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE UNIQUE**



Le dossier des diagnostics techniques sera communiqué ultérieurement par Dire annexé au présent cahier.

Il conviendra de s'y reporter.

## **E/ AUTRES CLAUSES**

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

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

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

### **DROITS DE PREEMPTION OU DROITS DE SUBSTITUTION**

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

#### **Article 108 :**

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

#### **Article L 616 :**

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

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

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

## **CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES**

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

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

La vente aura lieu aux clauses et conditions suivantes :

L'audience d'adjudication aura lieu le :

**Jeudi 10 octobre 2024 à 13 heures 30**  
**TRIBUNAL JUDICIAIRE de LYON**  
**JUGE DE L'EXECUTION chargé des saisies**  
**immobilières**  
**Salle 5**  
**NOUVEAU PALAIS DE JUSTICE**  
**67 Rue Servient 69003 LYON**  
**(entrée 44 Rue de Bonnel)**

Sur les mises à prix suivantes fixées par l'ordonnance du juge commissaire du 4 mars 2024, outre les clauses et conditions du présent cahier des conditions de la vente.

**Pour le lot 1 de la vente : lots 7 et 12**

**15 000.00 €**

**Pour le lot 2 de la vente : lots 8 et 13**

**10 000.00 €**

**Pour le lot 3 de la vente : lots 9 et 14**

**15 000.00 €**

***Extrait du règlement intérieur national de la***

***profession d'avocat.***

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

**Dispositions communes**

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

**Enchères**

12. 2 l'avocat doit s'assurer de l'identité de son client, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant. L'avocat ne peut porter d'enchères pour des personnes qui sont en conflit d'intérêts. L'avocat ne peut notamment porter enchères pour un même bien pour le compte de plusieurs mandants. Lorsqu'un avocat s'est rendu adjudicataire pour le compte d'une personne, il ne peut accepter de former une surenchère au nom d'une autre personne sur cette adjudication, à défaut d'accord écrit de l'adjudicataire initial.

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

**Chapitre Ier – Dispositions générales**

**ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE**

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

## **ARTICLE 2 – ETAT DE L'IMMEUBLE**

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

## **ARTICLE 3 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS**

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

## **ARTICLE 4 – PREEMPTION ET DROITS ASSIMILES**

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

## **ARTICLE 5 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS**

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

peut en aucun cas être engagée en cas d'absence d'assurance. L'acquéreur sera tenu de faire assurer l'immeuble dès la vente contre tous les risques, et notamment l'incendie, à une compagnie notoirement solvable et ce pour une somme égale au moins au prix de la vente forcée. En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité sera remise au liquidateur à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts. En cas de sinistre non garanti du fait de l'acquéreur, celui-ci n'en sera pas moins tenu de payer son prix outre les accessoires, frais et dépens de la vente.

## **ARTICLE 6 – SERVITUDES**

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

## **Chapitre II – Enchères**

### **ARTICLE 7 – RECEPTION DES ENCHERES**

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

### **ARTICLE 8 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR**

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

En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque

est restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

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

## **ARTICLE 9 – SURENCHERE**

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

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

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

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

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

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

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

## **ARTICLE 10 – REITERATION DES ENCHERES**

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

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

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

définitive, conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

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

### **Chapitre III – Vente**

#### **ARTICLE 11 – TRANSMISSION DE PROPRIETE**

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

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

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

#### **ARTICLE 12 – VERSEMENT DU PRIX DE LA VENTE FORCEE**

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

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

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

#### **ARTICLE 13 – PAIEMENT DES FRAIS DE**

## **POURSUITES ET DES EMOLUMENTS**

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

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

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

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

## **ARTICLE 14 – DROITS DE MUTATION**

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

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

## **ARTICLE 15 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES**



## **COACQUEREURS**

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

### **Chapitre IV – Dispositions postérieures à la vente**

#### **ARTICLE 16 – DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT**

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

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

Ces états sont obligatoirement communiqués au liquidateur.

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

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

#### **ARTICLE 17 – ENTREE EN JOUISSANCE**

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

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

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours

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

*« 2° Tout contrat commutatif dans lequel les obligations du débiteur excèdent notablement celles de l'autre partie ;*

*3° Tout paiement, quel qu'en ait été le mode, pour dettes non échues au jour du paiement ;*

*4° Tout paiement pour dettes échues, fait autrement qu'en espèces, effets de commerce, virements, bordereaux de cession visés par la loi n° 81-1 du 2 janvier 1981 facilitant le crédit aux entreprises ou tout autre mode de paiement communément admis dans les relations d'affaires ».*

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

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

#### **ARTICLE 18 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES**

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

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

#### **ARTICLE 19 – TITRES DE PROPRIETE**

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

#### **ARTICLE 20 – PURGE DES INSCRIPTIONS**

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

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

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

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

#### **ARTICLE 21 – ELECTION DE DOMICILE**

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

### **Chapitre V – Clauses spécifiques**

#### **ARTICLE 22 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE**

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

**Le SYNDIC est bénévole et composé des 4 copropriétaires de l'immeuble.**

#### **ARTICLE 23 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT**

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

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

**A LYON**

**Le 1<sup>er</sup> juillet 2024**

#### **ANNEXES PROCEDURALES**

1. Ordonnance du Juge Commissaire du 4 mars 2024
2. Renseignements hypothécaires hors et sur publication de l'ordonnance
3. PVD du 24 juin 2024

#### **ANNEXES DOCUMENTAIRES**

- Acte de vente du 13 décembre 2018
- Matrice cadastrale du 24 juillet 2023
- Etat descriptif de division et règlement de copropriété
- Certificat d'urbanisme REYNARD du 23 novembre 2023
- Mail de la Mairie du 16 mai 2024