

VENTE SUR LIQUIDATION JUDICIAIRE

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

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

La sentence d'adjudication suivante :

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

Auxquelles seront adjugés, à l'audience de vente du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de LYON, au plus offrant des enchérisseurs, les biens et droits immobiliers suivants en 3 LOTS sur la commune de :

➤ **CHABEUIL 26120 2 Place du Général de Gaulle, un bien comprenant :**

dans un ensemble immobilier élevé d'un étage comprenant :

- Au sous sol : une cave, un local, une chaufferie et une salle d'archives,
- Au rez de chaussée : un local à usage de bureau de Poste
- Au premier étage : un local à usage de bureau et un appartement,
- Une cour et un quai.

Sous les références cadastrales suivantes :

- Section AC n°41 lieudit 2, Place du Général de Gaulle pour une contenance de 72ca,
- Section AC n°294 lieudit 2A, Place du Général de Gaulle pour une contenance de 3 a 5 ca
- Section AC n°296 lieudit La Balme pour une contenance de 56 ca
- Section AC n°298 lieudit La Balme pour une contenance de 1 a 76 ca
- Section AC n°300 lieudit La Balme pour une contenance de 2 a 78 ca.

Soit un ensemble de 8a 87 ca

Précisément :

- Lot 3 : un plateau situé au 1^{er} étage pouvant après aménagement constituer un local à usage d'habitation desservi en fluides à savoir eau, électricité, évacuation des eaux usées

Et les 107/1000èmes des parties communes générales.

- Lot 4 : un plateau aménagé avec combles et terrasse privative situé au 1^{er} étage, alimenté en fluides secs et humides et fermé par une porte palière.

Et les 154/1000èmes des parties communes générales.

- Lot 5 : un plateau à aménager devant consister en un appartement de type 3 avec terrasse situé au 1^{er} étage,

Et les 160/1000èmes des parties communes générales.

- Lot 6 : une cave située au sous-sol

Et les 2/1000èmes des parties communes générales

- Lot 7 : une cave située au sous-sol

Et les 2/1000èmes des parties communes générales

- Lot 8 : une cave portant le n° 3 au plan des caves
Et les 3/1000èmes des parties communes générales
- Lot 10 : un parking
Et les 3/1000èmes des parties communes générales
- Lot 11 : un parking extérieur au rez de chaussée
Et les 3/1000èmes des parties communes générales
- Lot 12 : un parking extérieur portant le n°3 au plan des parkings
Et les 3/1000èmes des parties communes générales

Selon le descriptif porté sur les actes d'acquisition.

L'immeuble a fait l'objet d'un règlement de copropriété et état descriptif de division reçu par Maître Garry, Notaire à ST VALLIER, publié et enregistré au SPF de VALENCE 1 le 7 novembre 2011 volume 2011P12703.

*(Cf annexes documentaires :
acte notarié de Maître Pascal GARRY du 30 septembre 2011
acte de vente du 7 octobre 2011
acte de vente du 16 novembre 2011
acte de vente du 7 novembre 2011
relevés cadastraux
renseignements hypothécaires
règlement de copropriété)*

Vendus à l'encontre de :

La société 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 qualités de mandataire liquidateur de la liquidation judiciaire de la **société XXX** suivant **jugement du TRIBUNAL DE COMMERCE DE LYON du 1^{er} juillet 2014.**

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 31 janvier 2024 publiée au Service de la Publicité Foncière de VALENCE 1 le 14 MARS 2024, volume 2024S00012 n° de dépôt D06720.

*(Cf Ordonnance du Juge Commissaire - Annexes procédurales)
(Cf DRSU sur formalité- Annexes procédurales)*

DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS A VENDRE

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

Il s'agit des 3 lots suivants :

- Au 1^{er} étage gauche : lots 3, 8 et 12 de la copropriété représentant le lot 1 de la vente.
- Au 1^{er} étage face : lots 4, 6 et 11 de la copropriété représentant le lot 2 de la vente.
- Au 1^{er} étage droite : lots 5, 7 et 10 de la copropriété représentant le lot 3 de la vente.

Selon le descriptif suivant :

APPARTEMENT EN DUPLEX SITUE AU 1^{ER} ETAGE GAUCHE (ayant appartenu à M. [REDACTED])

De manière générale les lieux sont dans un bon état d'usage

ENTREE (photo. n°1 & 2)

- l'accès s'effectue par une porte en bois plein comportant une serrure dont la clé m'a été remise par le requérant
- le sol est recouvert de carreaux de carrelage
- les plinthes sont en faïence
- murs et plafond sont peints ; il existe 3 vis sur le mur de gauche
- il existe :
 - * un tableau à fusibles électriques
 - * 3 prises électriques
 - * un meuble penderie ouvert avec 5 casiers en bois, situé sur la gauche en entrant
 - * un interphone
 - * un interrupteur électrique
 - * un spot électrique intégré au plafond

SEJOUR (photo. n°3)

- la pièce ouverte est située face à l'entrée
- le sol est recouvert de carreaux de carrelage
- les plinthes sont en faïence
- murs et plafond sont peints
- il existe :
 - * 8 spots électriques intégrés au plafond
 - * 2 interrupteurs électriques doubles
 - * 2 variateurs
 - * 2 prises d'antenne de télévision
 - * 3 prises de courant faible
 - * 10 prises électriques
 - * un appareil de climatisation « art cool » (tableau)
 - * 2 fenêtres à double battant à double vitrage, avec volets en bois à l'extérieur, donnant côté rue et comportant une tringle

* une fenêtre à double battant à double vitrage, avec volets en bois à l'extérieur, donnant côté place et comportant une tringle

COIN CUISINE OUVERTE SUR SEJOUR (photo. n°4 à 6)

- la pièce ouverte est située face à l'entrée
- le sol est recouvert de carreaux de carrelage
- les plinthes sont en faïence
- murs et plafond sont peints
- il existe :
 - * une table intégrée avec évier en résine et mitigeur
 - * 8 spots électriques intégrés au plafond
 - * 2 interrupteurs électriques doubles
 - * 2 variateurs
 - * une prise de courant faible
 - * 10 prises électriques
 - * une fenêtre à double battant en PVC à double vitrage, avec volets en bois à l'extérieur, donnant côté place et comportant un store vénitien
 - * une machine à laver « VEDETTE »
 - * une suspension électrique
 - * des éléments de rangement bas comportant 6 tiroirs et 3 portes, et des leds en dessous les meubles
 - * une niche

W.-C. (photo. n°7)

- l'accès à la pièce s'effectue par une porte en bois plein située à droite après l'escalier conduisant à l'étage
- le sol est recouvert de carreaux de carrelage
- les murs sont recouverts de carreaux de faïence jusqu'à 1,50 M environ au-dessus du sol ; la partie supérieure est peinte
- le plafond est situé sous la montée d'escalier en bois
- il existe :
 - * un arrêt de porte
 - * un interrupteur électrique

MONTEE A L'ETAGE + PALIER (photo. n°8 à 10)

- les escaliers sont en bois
- les murs peints comportent quelques traces
- le sol du palier est recouvert de parquet flottant
- le plafond est peint
- il existe :
 - * un appareil de climatisation « art cool » (tableau)
 - * un spot électrique
 - * un garde corps en bois + métal
 - * 2 interrupteurs et une prise électriques

CHAMBRE n°1 (photo. n°11 & 12)

- l'accès à la pièce s'effectue par une porte en bois plein comportant une clé
- le sol est recouvert de parquet flottant
- les plinthes sont en bois
- murs et plafond peints comportent quelques traces et vis
- il existe :
 - * un « VELUX » dont le volet ne s'ouvre pas
 - * un miroir
 - * 4 prises et 2 interrupteurs électriques
 - * 2 appliques murales électriques
 - * une télécommande
 - * une prise d'antenne de télévision

CHAMBRE n°2 (photo. n°13 & 14)

- l'accès à la pièce s'effectue par une porte en bois plein comportant une clé
- le sol est recouvert de parquet flottant
- les plinthes sont en bois
- murs et plafond peints comportent quelques traces et vis
- il existe :

- * un « VELUX »
- * 3 prises et un interrupteur électriques
- * 2 appliques murales électriques
- * une prise d'antenne de télévision
- * une prise de courant faible
- * une poutre métallique
- * une ampoule électrique

SALLE D'EAU AVEC W.-C. (photo. n°15 à 18)

- l'accès à la pièce s'effectue par une porte en bois plein située sur la gauche
- le sol et les murs sur leur hauteur sont recouverts de carreaux de carrelage / faïence
- le plafond est peint
- il existe :
 - * un « VELUX » avec sa télécommande
 - * 2 prises électriques
 - * 2 vasques avec 4 tiroirs et 2 mitigeurs
 - * 3 spots électriques intégrés au plafond
 - * un miroir
 - * un radiateur sèche serviettes
 - * une arrivée d'eau pour machine à laver
 - * une cuvette de W.-C. avec couvercle, abattant, chasse d'eau
 - * une cabine de douche en maçonnerie
 - * une télécommande LG

APPARTEMENT SITUÉ AU 1^{ER} ETAGE DROITE (ayant appartenu à Mme [REDACTED])

ENTREE (photo. n°19 à 22)

- l'accès s'effectue par une porte en bois plein comportant une serrure dont la clé m'a été remise par le requérant
- le sol est recouvert de carreaux de carrelage anciens
- les plinthes sont en faïence
- le mur de gauche est en placo-plâtre et les autres sont recouverts de carreaux de faïence ou de tapisserie très ancienne
- une ouverture située sur la gauche est murée à l'aide de moellons à l'état brut
- le plafond peint comporte un tuyau d'évacuation d'eau
- il existe une goulotte électrique

PIECE n°1 face à l'entrée (photo. n°23 à 25)

- le sol est recouvert de carreaux de carrelage anciens
- les plinthes sont en faïence
- le plafond est recouvert de crépi
- une trémie donne sur les combles
- 3 fenêtres à double battant à double vitrage, avec volets en bois à l'extérieur, donnent côté place
- il existe une prise électrique

PIECE n°2 située sur la gauche de la pièce n°1 (photo. n°26 à 28)

- le sol est recouvert de carreaux de carrelage anciens et de béton
- les murs sont peints
- le plafond est recouvert de crépi
- 3 fenêtres à double battant à double vitrage, avec volets en bois à l'extérieur, donnent côté place
- il existe :
 - * un IPN
 - * une porte-fenêtre avec barreaux métalliques à l'extérieur, ouvrables, donne sur le toit terrasse situé à l'arrière de l'immeuble
 - * une ouverture dépourvue de fenêtre donne côté mairie

APPARTEMENT SITUÉ AU 1^{ER} ETAGE CENTRE (ayant appartenu à Mme [REDACTED])

ENTREE (photo. n°29 à 31)

- l'accès s'effectue par une porte en bois plein comportant une serrure ; la clé qui m'a été remise par le requérant ne fonctionne pas mais la porte est ouverte
- le sol est constitué d'une dalle en béton
- les murs et le plafond sont en placo-plâtre ; des câbles électriques pendent du plafond
- il existe :

- * une goulotte électrique
- * une poutre métallique au plafond
- * un interphone

PIECE face à l'entrée (photo. n°32 à 36)

- le sol est constitué d'une dalle en béton
- le mur donnant côté logement de gauche est en placoplatre, le reste est recouvert de bois, tapisserie très ancienne HS, de moquette ou carreaux de faïence
- le plafond troué donne sur les combles
- 2 fenêtres à double battant à simple vitrage, avec volets en bois à l'extérieur, donnent côté rue
- il existe :
 - * 2 piliers en béton
 - * 4 fenêtres avec impostes dont une dépourvue de vitre donnent côté mairie
 - * une ouverture à la porte déposée donne sur le toit terrasse côté arrière de l'immeuble

CAVE DE M. BIDOT (photo. n°37)

- l'accès s'effectue par une porte comportant une serrure située au fond du couloir
- le sol est recouvert d'une dalle en béton
- les murs et le plafond sont peints
- il existe :
 - * 2 néons électriques dont un HS
 - * un interrupteur et une prise électriques
 - * quelques encombrants

CAVE N°2 (photo. n°38 à 40)

- la cave est située sur la gauche de la précédente
- l'accès s'effectue par une porte comportant une serrure sur laquelle je trouve un trousseau de 3 clés
- le sol est recouvert d'une dalle en béton avec gravas
- les murs et le plafond sont peints/carreaux de briques

CAVE N°3

- la cave est située face à la précédente. Je n'ai pas pu y accéder faute de clé me le permettant (dans le trousseau qui m'a été remis par le requérant)

PLACES DE PARKING (photo. n°41 & 42)

- l'accès s'effectue par un portail métallique fermé à clé, situé à l'arrière du bâtiment. Je n'ai pas pu y accéder faute de clé me le permettant (dans le trousseau qui m'a été remis par le requérant)
- les lieux sont envahis par la végétation

Il a été procédé à un procès-verbal descriptif des biens, par Maître Guy Thierry BALZAN Commissaire de Justice Associé de la SCP Julie VERNET-LOLLINI et Guy Thierry BALZAN demeurant ZAC des Gouvernaux 2 rue Victor Payonne BP n°14 26120 CHABEUIL en date du 15 avril 2024.

(Dans annexes procédurales : PVD du 15 Avril 2024 dans annexes procédurales)

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

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

Avant 1948.

ORIGINE DE PROPRIETE

Suivant acte authentique du 30 septembre 2011 dressé par Maître Pascal GARRY, Notaire Associé de la SCP Pascal GARRY et Florence GAUTHIER GARRY, titulaire d'un office notarial à 26240 SAINT VALLIER SUR RHONE, publié au service de la publicité foncière de VALENCE 1 le 7 novembre 2011 volume 2011 P 2696, la société dénommée SCI BP MIXTE société civile immobilière a cédé l'immeuble à la société X, SAS moyennant le prix de 350 000€.

L'immeuble appartenait précédemment à la SCI BP MIXTE par suite de l'apport que lui en a fait LA POSTE aux termes d'un acte reçu par Maître BRESJANAC, Notaire à PARIS (16^{ème}) le 4 avril 2005, dont une copie a été publiée le 30 mai 2005 au 1^{er} bureau des Hypothèques de Valence volume 2005P n°6171.

L'immeuble avait appartenu à LA POSTE pour l'avoir reçu de l'Etat français suivant acte de transfert reçu par Monsieur le Préfet de la Drôme les 19 août et 1^{er} septembre 1993, selon acte authentique publié au bureau des hypothèques de Valence le 7 septembre 1993, volume 1993P N°7343.

A l'origine l'immeuble appartenait à l'Etat français pour l'avoir acquis de la Commune de Chabeuil, à savoir :

- La parcelle AC 41, aux termes d'un acte administratif de vente par la Commune de Chabeuil en date du 12 décembre 1977, dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des Hypothèques de VALENCE 1 le 16 décembre 1977, volume 1923 n°30,
- La parcelle AC 294 (provenant de la division de la parcelle AC 42), par suite des faits et actes antérieurs à 1956,
- La parcelle AC 296 (provenant de la division de la parcelle AC 172), aux termes d'un acte administratif de vente par la Commune de Chabeuil en date du 31 janvier 1963 dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des Hypothèques de VALENCE 1, le 13 février 1963 volume 4955 n°44.
- La parcelle AC 298 (provenant de l'ancienne parcelle AC 219) aux termes d'un acte administratif de vente par la Commune de Chabeuil en date du 12 décembre 1977 dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des Hypothèques de VALENCE 1, le 16 décembre 1923 volume 4955 n°30.

- La parcelle AC 300 (provenant de la division de la parcelle AC 240) aux termes d'un acte administratif d'échange avec la Commune de Chabeuil en date des 10 octobre et 6 novembre 1993 dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des Hypothèques de VALENCE 1, le 4 décembre 1990 volume 1990P n°9745.
- Antérieurement l'ancienne parcelle AC 240 appartenait à la Commune de Chabeuil suite à l'expropriation du 10 novembre 1980 après division de la parcelle AC 39.

Les lots 3 8 et 12 ont été vendus par la société X à :

- Monsieur XXX suivant acte de vente reçu par Maître GARRY, Notaire à ST VALLIER en date du 7 novembre 2011.

Les lots 4 6 et 11 ont été vendus à :

- Madame XXX suivant acte de vente reçu par Maître GARRY, Notaire à ST VALLIER en date du 7 octobre 2011.

Les lots 5 7 et 10 ont été vendus à :

- Madame XX suivant acte de vente reçu par Maître GARRY, Notaire à ST VALLIER en date du 16 novembre 2011.

*(Dans annexes documentaires : acte de vente du 7 oct. 2011
acte de vente du 16 novembre 2011
acte de vente du 7 novembre 2011)*

Les biens sont redevenus la propriété de la société X suivant jugements de résolution de vente en dates des 10 et 31 octobre 2019 rendus par le Tribunal de Grande Instance de GRENOBLE.

*(Dans annexes documentaires : jugements du TGI de GRENOBLE
des 10 et 31 octobre 2019
Rapports d'expertise judiciaire)*

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'immeuble a fait l'objet d'un règlement de copropriété et état descriptif de division reçu par Maître Garry, Notaire à ST VALLIER, publié et enregistré au SPF de VALENCE 1 le 7 novembre 2011 volume 2011P12703.

*(Dans annexes documentaires : Etat descriptif de division –
règlement de copropriété)*

OCCUPATION

Biens libres

CLAUSES SPECIALES

A/ VENTE DANS UN IMMEUBLE EN COPROPRIETE

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

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

Indépendamment de la notification ci-dessus, l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 Juillet 1965 (modifié par la loi 94-624 du 21 Juillet 1994) devra être notifié au syndic de copropriété sous la responsabilité de l'Avocat poursuivant. Cette notification devra intervenir dès la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle est à signifier au domicile de l'Avocat ayant poursuivi la vente.

B/ RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

DROIT DE PREEMPTION :

Droit de préemption urbain RENFORCE

NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Le bien est soumis au PLU approuvé le 19 décembre 2005 révisé et modifié le 24 août 2009 Mis à jour le 25/08/2021. PLU en cours de révision.

Il est situé en zone UA.

En matière de servitude d'utilité publique, il bénéficie de la servitude de protection des monuments historiques (AC1) et des servitudes aéronautiques.

En matière de servitude d'urbanisme particulière : la commune est en risque sismique 3 (modérée), zone de retrait gonflement des sols argileux : aléa faible, zone à potentiel Radon : zone 2 (moyen), zone inondable (PPRI)

(Cf dans annexes documentaires : Certificat d'urbanisme REYNARD)

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 de la vente à savoir les lots 3, 8 et 12 de la copropriété : 52.42 m²

Pour le lot 2 de la vente à savoir les lots 4, 6 et 11 de la copropriété : 60.92 m²

Pour le lot 3 de la vente à savoir les lots 5, 7 et 10 de la copropriété : 64.30 m²

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

(cf Diagnostics techniques dans annexes documentaires)

D/ DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE UNIQUE

Le dossier des diagnostics techniques et l'état des risques réglementés sont annexés au présent CCV.

Il convient de s'y reporter.

(cf Diagnostics techniques dans annexes documentaires)

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^{er} du livre 6 du Code de la Construction et de l'Habitation est complété par un chapitre 6 ainsi rédigé :

Dispositions applicables en matière de saisie-immobilière du logement principal.

Article L 616 :

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

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

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

CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

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

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

La vente aura lieu aux clauses et conditions suivantes :

L'audience d'adjudication aura lieu le :

Jeudi 12 Septembre 2024 à 13 heures 30

**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 31 janvier 2024, outre les clauses et conditions du présent cahier des conditions de la vente.

50 000.00 € pour le lot 1 de la vente, soit les lots 3, 8 et 12 de la copropriété

50 000.00 € pour le lot 2 de la vente, soit les lots 4,6 et 11 de la copropriété

50 000.00 € pour le lot 3 de la vente, soit les lots 5, 7 et 10 de la copropriété

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 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.

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 30 Avril 2024

ANNEXES PROCEDURALES

1. Ordonnance du Juge Commissaire du 31 janvier 2024
2. DRSU sur publication de l'ordonnance
3. PVD du 15 avril 2024

ANNEXES DOCUMENTAIRES

- Diagnostics techniques
- Acte notarié de Maître Pascal GARRY du 30 septembre 2011
- Acte de vente du 7 octobre 2011
- Acte de vente du 16 novembre 2011
- Acte de vente du 7 novembre 2011
- Relevés cadastraux
- Renseignements hypothécaires
- Règlement de copropriété
- Certificat d'urbanisme du cabinet REYNARD
- 3 jugements du TGI de GRENOBLE des 10 et 31 octobre 2019
- Rapports d'expertise judiciaire