

**VENTE DES ACTIFS IMMOBILIERS
DEPENDANT D'UNE LIQUIDATION
JUDICIAIRE**

EXTRAIT
DES MINUTES
DU GREFFE
DU TRIBUNAL
JUDICIAIRE
DE BOURG EN
BRESSE
DEPARTEMENT
DE L'AIN

SCP JP.LOUIS & A.LAGEAT, mandataire
judiciaire,
ès-qualité de liquidateur de la x

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le Juge de l'Exécution près le Tribunal judiciaire de BOURG EN BRESSE, département de l'Ain, a tranché en l'audience publique de la Chambre des Criées la sentence d'adjudication suivante :

***CAHIER DES CONDITIONS
DE VENTE***

*Extrait du Règlement Intérieur National
de la profession d'avocat*

Article 12 et Annexe n°3
Version septembre 2019

Auxquelles seront adjugés, en l'audience des criées du Tribunal judiciaire de BOURG EN BRESSE au plus offrant et dernier enchérisseur, les immeubles suivants :

Sur la Commune de PLATEAU D'HAUTEVILLE (ex commune HAUTEVILLE-LOMPNES) (AIN - 01110), 25, Avenue de Lyon,

Un bâtiment commercial composé d'un rez-de-chaussée, de deux étages et d'un sous-sol

Cadastré section B, n° 127 pour une superficie de 00ha 05a 05ca

Saisis à l'encontre de :

La société dénommée **SCI xxx**, placée en liquidation judiciaire suivant jugement de liquidation judiciaire du Tribunal de grande instance de BOURG EN BRESSE en date du 5 septembre 2016, lequel jugement a désigné Maître Anne LAGEAT de la SCP JP. LOUIS & A.LAGEAT, mandataire judiciaire, domiciliée 30, Cours Lieutaud, 13001 MARSEILLE et encore 264, rue Berthelot, Parc d' Activiés Saint Joseph, 04100 MANOSQUE, en qualité de mandataire judiciaire et liquidateur de ladite SCI.

Aux requête, poursuites et diligences de :

La SCP JP. LOUIS & A. LAGEAT, Société Civile Professionnelle de Mandataires Judiciaires, mandat conduit par Me Anne LAGEA T, es qualité de Mandataire Judiciaire et de liquidateur de la SCI xx, désignée à cette fonction selon jugement de liquidation judiciaire du Tribunal de Grande Instance de BOURG EN BRESSE en date du 5 septembre 2016, domiciliée 30 Cours Lieutaud 13001 MARSEILLE et encore 264 Rue Berthelot Parc d'Activités Saint Joseph 04100 MANOSQUE.

Ayant pour avocat postulant la Société Civile Professionnelle **REFFAY & ASSOCIES**, inscrite aux Barreaux de l'Ain (Ain) et Lyon (Rhône), établie à BOURG EN BRESSE (01 000) 44 rue Léon Perrin, **représentée par Monsieur le Bâtonnier Philippe REFFAY**, (tel 04 74 45 95 95 – fax : 04 74 45 95 96 – e-mail reffaybourg@reffay-avocats.com), laquelle se constitue sur la présente poursuite de vente, et au cabinet duquel domicile est élu.

Et pour avocat plaidant, Maître Stéphane MÖLLER, membre de la **SELARL d'avocats Stéphane MÖLLER**, avocat au barreau des Alpes de Haute Provence, postulant près le Tribunal judiciaire de DIGNE LES BAINS, demeurant 23, Place du Terreau 041 00 MANOSQUE.

En vertu de la grosse en due forme exécutoire d'une ordonnance rendue par Madame Muriel BLIN, Vice-Présidente déléguée aux fonctions de juge-commissaire de la liquidation judiciaire de la SCI LA HAUTE VILLOISE, **en date du 14 novembre 2019**,

Laquelle se substitue au commandement prévu par l'article R 321-1 du Code des Procédures Civiles d'exécution

Ladite ordonnance a été publiée auprès du Service de la Publicité Foncière de NANTUA (Ain) le **17 janvier 2020, volume 2020 S, n° 6**, conformément aux dispositions de l'article 674 de l'Ancien Code de Procédure Civile.

FAITS ET ACTES DE PROCEDURE :

Selon jugement du 5 septembre 2016, le Tribunal de Grande Instance de BOURG EN BRESSE a prononcé la liquidation judiciaire de la SCI xxx

Aux termes de ce jugement, la SCP JP. LOUIS & A. LAGEAT, Société Civile Professionnelle de Mandataires Judiciaires, a été nommée en qualité de liquidateur.

En application de l'article L 642-18 et suivants du Code de Commerce, la SCP JP. LOUIS & A. LAGEAT est tenue de réaliser l'actif dépendant de la liquidation judiciaire.

Par requête en date du 7 octobre 2019 au Juge Commissaire à la liquidation Judiciaire de la SCI xxx, la SCP JP. LOUIS & A. LAGEAT a sollicité l'autorisation de vendre aux enchères les biens dépendant de la liquidation judiciaire de la SCI xxx

Par ordonnance en date du 14 novembre 2019, le Juge Commissaire à la liquidation judiciaire de la SCI xxx près le Tribunal de Grande Instance de BOURG EN BRESSE a ordonné la vente par voie d'adjudication judiciaire, à la diligence du liquidateur, devant le Juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire de BOURG EN BRESSE :

« Du bien immobilier suivant appartenant à la SCI xxx, sis à HAUTEVILLE-LOMPNES (01), 25 Avenue de Lyon, composé d'un local commercial en rez-de-chaussée et d'un étage de locaux d'habitation, cadastré section B N° 127. »

**Fixé la mise à prix à : « 130 000 euros – cent trente mille euros.
Avec possibilité de baisse de mise à prix d'un quart puis de la moitié du prix de vente en cas de carence d'enchère ».**

Cette ordonnance a été notifiée à M. xxx, gérant de la SCI xxx, ainsi qu'à la CIC LYONNAISE DE BANQUE par le Greffe du Juge Commissaire du Tribunal de Grande Instance de BOURG EN BRESSE selon courrier recommandé avec avis de réception en date du 14.11.2019.

Cette décision est définitive selon certificat de non-appel du 10 janvier 2020.

C'est en vertu de cette ordonnance du Juge Commissaire du Tribunal de Grande Instance de BOURG EN BRESSE en date du 14 novembre 2019, publiée au Service de la Publicité Foncière de NANTUA le 17 janvier 2020 Volume 2020 D N° 01010 (numéro d'archive provisoire S00006), qu'il sera procédé à la vente des biens.

Le Service de la Publicité Foncière de NANTUA a délivré **l'état hypothécaire ci-annexé**, certifié à la date de publication de l'ordonnance du Juge Commissaire du Tribunal de Grande Instance de BOURG EN BRESSE.

En cas de carence d'enchères, la SCP JP. LOUIS & A. LAGEAT ne pourra être déclarée adjudicataire de l'immeuble et ce en application de l'article R 642-26 du code de commerce.

DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS A VENDRE

En conséquence, il sera procédé à la vente aux enchères publiques à l'audience des criées du Tribunal Judiciaire de BOURG EN BRESSE, en un seul lot, des immeubles suivants :

Il ressort de l'état descriptif que :

Un tènement immobilier constitué d'un immeuble situé 25 Avenue de LYON, 01110 PLATEAU D'HAUTEVILLE, avec terrain attenant comprenant :

Au sous-sol :	Au premier étage :
Une chaufferie	8 Chambres
5 pièces à usage de cave	1 Salle de bains
Au rez de chaussée	Au second étage :
Une entrée de service	Une pièce
Une cuisine de restaurant	Chambres
Une pièce d'accueil	Une cuisine
Un bar	
Une salle de restaurant	

Le tout figurant au cadastre :

- Section B / n° 127 / Lieudit 25 Avenue de Lyon / Surface 00ha 05a 05ca

Origine de propriété :

La SCI x a acquis cet immeuble de la SCI JEMALION selon acte notarié de Maître Didier COIFFARE, notaire associé de la SCP Jean-Michel CLERC, Jean-Pierre PEREZ et Didier COIFFARD, notaires associés, titulaire d'un office notarial à la résidence d'OYONNAX, 1 Avenue de l'EUROPE, en date du 03 juin 2009, moyennant le prix de vente du DEUX CENT DIX MILLE EUROS (210 000 €).

Copie de l'acte m'est communiquée. L'acte de vente mentionne, dans les dispositions relatives à l'urbanisme, sous l'article 2 :

« Le terrain est situé dans une commune régie par un plan local d'urbanisme.

Le terrain objet de la demande est situé en zone UA et n'est soumis à aucun coefficient d'occupation des sols. Le terrain n'est grevé d'aucune servitude

Le changement de destination de locaux commerciaux situés au rez de chaussée, en vue de la création de logement est interdit dans les rues repérées au plan de zonage par une trame spécifique »

L'extrait de zonage et le règlement du PLU n'est pas annexé à la copie de l'acte qui m'est communiquée.

Situation de l'immeuble :

L'immeuble est bordé :

- A l'Ouest, par l'avenue de LYON
- A l'Est, par la rue du Bief Chapuis
- Au Sud, par l'allée des Enfants d'IZIEU

ACCES AU SOUS SOL :

L'accès au sous-sol s'effectue depuis le dégagement situé entre l'entrée de service et la salle de bar au rez de chaussée de l'immeuble, par une porte située sous l'escalier menant au premier étage.

Au bas de l'escalier, j'accède à la **Réserve n°1**, laquelle comprend un détecteur incendie au plafond, un bac séparateur de graisse, ainsi qu'un cumul d'eau chaude positionné horizontalement.

Le sol de la réserve une est constitué d'une dalle béton, la hauteur sous plafond est réduite, inférieur à 1,80. La surface au sol de la réserve n°1 est de 23,5 m².

La réserve n°1 donne accès, au SUD EST, à la chaufferie.

La chaufferie, d'une surface au sol de 13.6m² comprend deux fenêtres, l'une donnant au sud, l'autre à l'EST, ainsi qu'une porte donnant sur l'extérieur, côté allée des Enfants d'Izieu, au SUD.

La chaufferie comprend une ancienne chaudière mixte, bois et fioul de marque DE Dietrich. La pièce comprend un bac maçonné à son extrémité EST, et un accès à la cuve à fioul est opéré par un trappe dans le mur NORD.

Je constate la présence d'un détecteur incendie au plafond, dont la hauteur est réduite.

L'accès à la cave n°2 se fait par le couloir situé derrière la chaudière, le long de la cuve à fioul :

La cave n°2, d'une surface au sol de 9m², a un sol en terre battue, la pièce ne possède pas d'ouverture.

La cuve à fioul, d'une surface au sol de 6.6 m² est prisonnière d'une maçonnerie béton l'entourant.

La réserve n°3, d'une surface au sol de 21.3 m², communique avec la cave n°1 ainsi que par la réserve numéro 2. Le sol est constitué d'une dalle béton :

La cave n°1, d'une surface au sol de 21.1 m² possède un sol en terre battue. Sa hauteur sous plafond est réduite, et la pièce ne possède aucune ouverture sur l'extérieur.

La réserve n°2, d'une surface au sol de 10.6m², comprend une dalle béton au sol, la hauteur sous plafond est également réduite.

La surface total du sous-sol est de 118.50 m² selon l'attestation de surface qui m'est remise par Monsieur ALCARAZ, dont copie est annexée au présent acte.

REZ DE CHAUSSEE :

L'entrée dans le bâtiment se fait par l'entrée de service située dans l'angle de l'allée des Enfants d'Izieu avec l'avenue de LYON par une porte vitrée double vitrage aluminium.

L'entrée de service, d'une surface de 8.7m² dessert :

- Un local technique
- Un WC homme
- Un WC femme
- L'accès de l'hôtel
- Le dégagement dans lequel sont situés l'escalier menant aux étages supérieur ainsi que l'escalier menant à la cave.

Le sol de la pièce est carrelé, les murs sont peints en blanc, et le plafond est tapissé. Je constate la présence d'un éclairage d'issue de secours situé au-dessus de la porte vitrée donnant sur l'avenue de LYON, ainsi que la présence d'un poussoir vitrée d'alarme incendie au mur droit.

L'entrée de service est équipée d'un lavabo de type lave main, fixé au mur situé entre le wc hommes et le wc femme. Le mur est à cet endroit carrelé sur les deux tiers de sa hauteur.

LOCAL TECHNIQUE :

La pièce ne comprend pas de fenêtre, le revêtement des murs est en mauvais état. Le sol est carrelé, la surface de la pièce est de 1.3 m². La pièce abrite le compteur d'électricité (non alimenté), ainsi que l'interrupteur différentiel. La tapisserie du plafond est délabrée.

WC homme :

Le sol de la pièce est carrelé, les murs sont recouverts de faïence. La pièce est équipée d'un WC, d'une rampe aluminium, un dévidoir de papier, ainsi que d'un urinoir. Je constate également la présence d'une bouche de VMC. La pièce est aveugle, sa surface est de 3.5 m².

WC Femme :

La pièce, aveugle, est équipée d'un wc, d'un dévidoir de papier. Le sol est carrelé, je constate la présence d'une marche, surélevant le wc. Les murs sont faïencés. Le plafond comprend une bouche de VMC. La surface de la pièce est de 2.2 m².

Dégagement :

Le dégagement donne accès à l'escalier menant au sous-sol. Il accueille l'escalier bois menant aux étages supérieur. Son sol est carrelé.

Le dégagement donne accès à l'accueil de l'hôtel ainsi qu'à la salle de bar. Je constate que l'accès aux cuisines est condamné.

La surface au sol du dégagement est de 5.8m².

ACCEUIL DE L'HOTEL :

L'accès à l'accueil de l'hôtel s'effectue depuis le dégagement ou depuis l'arrière du bar. Le sol de la pièce est constitué d'un planché bois en mauvais état. Les murs, dégradés sont peints. Le plafond est équipé de dalle de faux plafond, comprenant spot encastrés et détecteur incendie. Deux plaques sont effondrées, et d'autres sont tachées et gondolées.

La pièce dispose d'un accès avenue de LYON par une baie vitrée double vitrage aluminium.

Elle est équipée d'un éclairage d'issue de secours, dont la signalétique est absente, d'un poussoir vitrée d'alarme incendie, d'un boîtier central d'alarme incendie. Je constate également la présence d'un boîtier Numéris. Le constate également, dans l'ancienne ouverture, aujourd'hui condamnée, menant à la salle de bar, une armoire électrique.

La pièce comprend en outre des placards muraux, en mauvais état.

Je constate enfin la présence d'une rampe béton réalisée sur le plancher bois, permettant d'accéder au seuil de l'arrière du bar.

La surface de la pièce est de 23 m².

SALLE DE BAR :

Le bar est composé d'un comptoir en bois, recouvert de carrelage, il comprend un évier inox double ainsi qu'un évier inox simple. Les placards réfrigérés sont en mauvais état. La circulation derrière le comptoir se fait sur un plancher stratifié.

La salle de bar (trois salles communicantes) comprend deux baies vitrées donnant sur l'Avenue de Lyon dont l'une d'entre elle comprend une porte. Les baies vitrées sont en double vitrage avec châssis ouvrant en aluminium.

Le sol du bar est carrelé. Je constate des défauts au niveau des joints de carrelage ainsi qu'une fissure touchant 7 carreaux de carrelage.

Les murs du bar sont peints, radiateur en fonte. Je constate la présence d'un faux plafond contenant éclairage et ventilation.

Au mur je constate la présence d'un poussoir d'alarme incendie, devant la baie vitrée donnant l'Avenue de Lyon laquelle comporte une porte je constate la présence d'une signalétique au plafond indiquant l'issue de secours.

La surface totale de la salle de bar est de 105.8 m².

La salle de bar donne sur la salle de restaurant ainsi que sur la cuisine.

SALLE DE RESTAURANT :

L'accès à la salle de restaurant s'opère par le bar. La salle est située sous appentis en face EST du bâtiment. Les comprends des menuiseries double vitrage avec cadre aluminium sur soubassement maçonnés.

La salle de restaurant comprend au sol un carrelage dont la planéité et le niveau ne sont pas réguliers. Une cloison légère sépare la salle de restaurant de la salle de bar. Je constate la présence de deux radiateurs en partie inférieure des murs donnant sur le jardin. La pièce comprend également des baies vitrées en façades donnant sur le jardin. Je constate la présence d'un faux-plafond lequel comprend devant la porte donnant sur le jardin une porte aluminium double vitrage verre, une signalétique sécurité incendie. Je constate sur le montant à droite de la porte la présence d'un poussoir alarme incendie. La pièce comprend aussi une ancienne porte en bois vitrée aujourd'hui condamné. J'accède à la cuisine par l'extrémité de la salle de bar.

La surface totale de la salle de restaurant est de 37.8 m².

CUISINES :

La cuisine comprend deux portes donnant toutes deux sur la salle de bar. Le sol est revêtu de carrelage. Je constate la présence de deux évacuations au sol. Les murs sont faïencés. Je constate la présence d'une hotte inox ainsi qu'un cumulus de marque Alliance. Je constate la présence d'un lave-vaisselle inox de marque Euro France. Je constate également la présence d'un bac de plonge inox ainsi que la présence d'un petit plan de travail avec bouche pour poubelle. La pièce comprend de six fenêtres bois et double vitrage, une première deux vantaux donnant sur le jardin, trois autres en bois double vitrage oscillo-battantes et deux autres bois double vitrage battantes. Je constate également que l'ensemble des fenêtres est équipé de barreaux. La surface de la pièce est de 27.3 m².

ESCALIER MENANT AU PREMIER ETAGE :

Un escalier bois situé dans le dégagement entre l'entrée de service et l'accueil de l'hôtel permet l'accès aux étages supérieurs. Les marches et contremarches sont recouvertes de linoléum, avec nez de marches platsiques. Je constate la présence de lambris en soubassement des murs de la montée d'escalier.

PREMIER ETAGE :

Le premier étage de l'immeuble dispose de deux accès, un premier depuis l'escalier situé dans le dégagement au bout de l'entrée de service du rez de chaussée, un second par un escalier extérieur donnant dans la chambre n°4.

Cet étage dispose de 8 chambres.

Le palier de l'étage est constitué d'un plancher bois recouvert de linoléum, les murs sont tapissés (mauvais état) et le plafond est recouvert de plaques de polystyrène. Je constate la présence d'un dégât en haut du mur situé en face de l'escalier principal.

A droite de l'escalier principal, un couloir dessert un WC, une salle de bain ainsi que la chambre n°6.

WC :

Le sol est carrelé, les murs en mauvais état comprennent une ouverture donnant sur la salle de bains voisine. La surface de la pièce est de 2.75 m².

SALLE DE BAINS :

D'une surface de 5.8 m² la pièce, en très mauvais état, la pièce comprend des murs peints en bleu, dont un angle est partiellement carrelé, un plafond peint, une fenêtre double vitrage PVC oscillo-battante donnant sur l'allée des Enfants d'Izieu au SUD ainsi qu'un évier hors d'âge et un radiateur fonte fissuré.

CHAMBRE n°6

Au bout du couloir se trouvant à droite de l'escalier, se situe la chambre n°6, d'une surface de 16.9 m². Le sol est recouvert d'une moquette ancienne, les murs tapissés et le plafond est isolé de plaque de polystyrène. La pièce comprend un radiateur en fonte, une fenêtre PVC double vitrage, deux vantaux donnant à l'EST, ainsi qu'une fenêtre ancienne simple vitrage deux vantaux en bois donnant au nord.

CIRCULATION :

Revenant sur le palier en face de l'escalier principal, se trouve une circulation d'une surface de 19m², desservant les 7 autres chambres. Je constate la présence de marches au milieu du couloir de circulation.

Chambre n°5 :

A droite au début du couloir de circulation se situant en face de l'escalier.

Le sol de la pièce est constitué d'un plancher bois recouvert d'une moquette hors d'âge. Les murs tapissés, et le plafond peint sont dégradés. La pièce est équipée d'un radiateur en fonte ancien, et d'une fenêtre pvc double vitrage, deux vantaux en bon état. Je constate la présence d'une salle d'eau, comprenant une baignoire, un wc, un bidet et un lavabo. L'ensemble est vétuste. La chambre n°6 présente une surface totale de 16.9 m².

Poursuivant dans le couloir de circulation, j'accède, toujours à droite à la chambre n°8 après avoir monté 3 marches et constaté la présence de deux placards muraux à droit dans la circulation en face de la chambre n°3.

CHAMBRE N°8 :

D'une surface de 12.2 m², la pièce comprend une moquette hors d'âge au sol, des murs tapissés dégradés, et un plafond isolé à l'aide de plaque de polystyrène. La pièce est équipée d'une fenêtre pvc double vitrage deux vantaux en bon état, et d'un radiateur fonte ancien. Une salle de bain est présente, comprenant une baignoire type sabot, un wc, et un lavabo. Je constate que le plafond de la salle de bains a subi un dégât, et qu'il est soutenu par un étais.

CHAMBRE 7 :

D'une surface de 17.8 m² la pièce comprend un linoléum au sol, un radiateur fonte ancien, une fenêtre pvc double vitrage deux vantaux en bon état, et un espace douche fortement dégradé équipé d'un unique lavabo.

CHAMBRE N°1 :

D'une surface de 22.3m², la pièce est équipée d'un radiateur en fonte ancien, d'un lavabo, d'un bidet, hors d'âge. Je constate la présence d'une fenêtre pvc double vitrage à deux vantaux en bon état donnant sur l'avenue de LYON. Je constate également la présence d'un tuyau inox en provenance du rez de chaussée, traversant le plafond à l'angle Nord-Ouest de la pièce. La tapisserie des murs et du plafond est vétuste.

CHAMBRE n°3 :

D'une surface de 13m², la pièce, vétuste, comprend au sol un linoléum, des murs tapissés, un plafond recouvert de plaques de polystyrène. La chambre est équipée d'un radiateur en fonte ancien, d'un lavabo hors d'âge, d'un placard mural à deux portes bois, et d'une fenêtre pvc double vitrage à deux vantaux en bon état.

CHAMBRE N°2 :

La chambre comprend un linoléum au sol, déchiré en de nombreux endroits, des murs tapissés vétuste, un plafond en plaques de polystyrène. Elle est équipée d'un radiateur en fonte ancien, d'un espace de bains comprenant un lavabo, un bidet et une baignoire hors d'âge. La pièce comprend également une fenêtre double vitrage pvc deux vantaux donnant sur l'avenue de LYON en bon état.

La surface de la chambre n°2 est de 16.1 m².

CHAMBRE N°4 :

Situé à gauche de l'escalier principal, la chambre dispose d'un accès à l'extérieur via une porte pvc en bon état, donnant sur un escalier situé en façade, côté l'allée des Enfants d'Izieu. D'une surface de 16.5m², la pièce comprend un bidet et un lavabo vétuste, un radiateur en fonte ancien. Je constate la présence d'une fenêtre pvc double vitrage à deux vantaux donnant sur l'avenue de LYON en bon état. Le plancher bois est vétuste, les murs tapissés sont défraîchis, et le plafond est constitué de dalles de polystyrène.

ESCALIER MENANT AU SECOND ETAGE :

L'escalier bois se prolonge jusqu'au second étage du bâtiment. Les marches et contremarches sont recouvertes de linoléum avec nez de marche en plastique. Les murs de la montée d'escalier sont fortement dégradés, je constate la présence de nombreuses fissures tant aux murs qu'au plafond.

Sur le palier, je constate la présence d'une cloison de lambris :

SECOND ETAGE :

Je constate parmi les documents qui me sont transmis, copie de l'acte notarié d'achat, et rapport d'expertise du 14/12/2018, que cet étage ne figure pas sur les plans.

A droite de l'escalier se trouve un couloir desservant :

Sur la droite :

- Un WC
- Une cuisine

Au fond du couloir :

- Une chambre (6)

A gauche

- Une chambre (5)

En face de l'escalier, se situe une circulation dont la cloison gauche a été abattue.

A droite de cette circulation se trouvent :

- Deux chambres (7 et 8)

Au fond se situe une chambre rénovée (1)

A gauche se trouvent deux anciennes chambres ne formant plus qu'une même pièce (2&3)

Enfin, à gauche de l'escalier se situe une dernière chambre (4)

Couloir à droite de l'escalier :

Le sol est pourvu d'un plancher bois ancien, le plafond est lambrissé, et les murs sont peints. Ce couloir dessert, à droite :

Un WC :

Sol carrelé, murs tapissés vétustes, équipé d'une fenêtre pvc double vitrage un ventail oscillant en bon état.

Un cuisine :

D'une surface de 5.8 m², la pièce est vétuste. Elle est équipée d'un radiateur en fonte ancien, fissuré, d'évier inox sur meuble en mélaminé hors d'âge, et d'une fenêtre PVC double vitrage simple ventail en bon état.

Au bout du couloir de droite, se situe la **CHAMBRE n°6** :

Sous pente, la pièce d'une surface de 12.2 m² comprend un sol en plancher bois ancien, un plafond lambrissé sous pente, et des murs tapissés fortement dégradés.

Je constate la présence d'une vue sur châssis PVC fixe et verre double vitrage opaque.

Côté gauche du couloir, **CHAMBRE n° 5** :

La pièce est vétuste, le plafond fissuré est fortement dégradé. Le plancher bois est ancien, les murs sont vétustes. La pièce est équipée d'un radiateur et d'une fenêtre pvc double vitrage à deux vantaux en bon état. Je constate également la présence d'un lavabo hors d'âge.

La surface de la chambre est de 18 m².

Je constate qu'une partie de la cloison donnant sur le couloir central situé en face de l'escalier a été abattue :

Dans la circulation centrale située en face de l'escalier, je retrouve un dénivelé de 3 marches semblable à celui du premier étage.

Je constate que le radiateur fonte a explosé sous l'effet du gel.

Au bout, à droite de la circulation, j'accède aux chambres 8 et 7 :

CHAMBRE n°8 :

La pièce comprend un plancher bois, des murs tapissés dégradés, un plafond de plaques de polystyrène, un espace salle de bain équipé d'une baignoire, d'une vasque, un bidet. La surface de la pièce est de 12.2 m².

La chambre est équipée d'un radiateur en fonte ancien fissuré, et d'une fenêtre pvc double vitrage à deux vantaux en bon état.

CHAMBRE N°7 :

La chambre présente une surface de 17.8 m², ainsi que les mêmes caractéristiques que la chambre n°8, à l'exception du coin salle de bains.

Au bout de la circulation, se trouve la chambre N°1, seule pièce rénovée de l'étage.

Les murs de la pièce sont peints, le sol en plancher bois est en bon état. Je constate la présence d'un radiateur en fonte ancien ainsi que d'une fenêtre pvc double vitrage simple ventail dans la pente du toit (chien assis).

La pièce est d'une surface de 22.3 m².

Anciennes chambres 2 et 3 :

Je constate que les anciennes chambres 2 et 3 n'ont plus de cloisons les séparant du couloir central. Les murs sont tapissés, le sol en plancher bois est abimé. Je constate la présence de deux fenêtres pvc double vitrage simple ventail en bon état dans la pente du toit (chiens assis).

Je constate également la présence d'un radiateur fonte dans chacune des anciennes chambres.

La surface de ces deux pièces est de 16.1 m² pour la chambre 2 et de 13 m² pour la chambre 3.

Je constate que la chambre trois comprend un ancien coin de bains comprenant un lavabo et une baignoire hors d'âge.

Chambre n°4 :

Cette dernière chambre du second étage se situe à gauche de l'escalier, et possède une salle de bain sous pente.

La pièce comprend un parquet bois abimé, un radiateur en fonte ancien, fissuré sous l'effet du gel, une baie pvc comprenant un verre double vitrage fixe en partie supérieure, et deux vantaux double vitrage en partie basse.

Les murs de la pièce sont tapissés (mauvais état), le plafond est constitué de plaques de polystyrène.

La chambre n°4 présente une surface de 16.5 m.

Le plancher bois dans la salle de bain est recouvert d'un linoléum. La salle de bain comprend un lavabo, un bidet et une baignoire hors d'âge.

EXTERIEURS :

Le bâtiment possède, à l'Est, côté rue du Bief Chapuis, un jardin comportant une terrasse bois. Je constate que la palissade en bordure de terrain est cassée.

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.

Se reporter au procès-verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente, contenant les photographies, dressé par Maître Edouard COMBOT, Huissier de Justice associé de la SCP Edouard COMBOT, Huissier de Justice à BELLEY, en date du 27 février 2020, annexé au présent cahier des conditions de vente.

OCCUPATION ET BAUX

Ledit bien immobilier est vide de toute occupation.

ORIGINE DE PROPRIETE

La SCI x a acquis lesdits biens de la SCI Jx, selon acte de Me Didier COIFFARD, Notaire associé de la SCP « Jean-Michel CLERC, Jean-Pierre PEROZ et Didier COIFFARD », Titulaire d'un Office Notarial sis à OYONNAX, en date du 3 juin 2009, publié à la Conservation des Hypothèques de NANTUA le 19 juin 2009 volume 2009 P N° 4197.

Tous les renseignements relatifs à la propriété sont donnés sans aucune garantie et sans que le poursuivant puisse être en aucune façon, inquiété ni recherché à cet égard pour quelque cause que ce soit.

Le poursuivant se réfère à l'article 717 du Code de Procédure Civile suivant lequel l'adjudication ne transmet à l'adjudicataire d'autres droits à la propriété que ceux appartenant au saisi.

SERVITUDES

1/ Dispositions générales :

L'acquéreur supportera les servitudes passives, apparentes ou non apparentes, continues ou discontinues, il profitera de celles actives, le tout dans la mesure où elles existent et résultent de la loi ou de conventions.

Les servitudes apparentes sont celles qui s'annoncent par des ouvrages extérieurs, tels qu'une fenêtre. Les servitudes non apparentes sont celles qui n'ont pas de signe extérieur de leur existence, telle que la prohibition de bâtir sur un fonds ou de ne bâtir qu'à une hauteur déterminée.

Les servitudes continues sont celles dont l'usage est, ou peut être continu, sans avoir besoin du fait de l'homme : tels sont les conduites d'eau, les égouts, les vues.

Les servitudes discontinues sont celles qui ont besoin du fait de l'homme pour être exercées tel est le droit de passage.

Une servitude est dite active lorsqu'on la considère par rapport au fonds qui profite de la servitude et passive lorsqu'on l'envisage au regard du fonds qui supporte la servitude.

Les servitudes établies par la loi sont celles qui ont pour objet l'utilité publique ou communale.

2/ Aux termes de l'acte du 3 juin 2009 dressé par Me COIFFARD, Notaire à OYONNAX, il est stipulé aux termes des « Conditions et déclarations générales » :

-Au chapitre « Conditions générales » paragraphe « B/ A la charge de l'acquéreur » que :

« L'acquéreur, sauf à tenir compte de ce qui peut être indiqué par ailleurs

;

Souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le bien, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans aucun recours contre le vendeur, à l'exception des servitudes le cas échéant créées par ce dernier et non indiquées aux présentes sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la Loi. »

- Au chapitre « Déclarations du vendeur » paragraphe « Sur les servitudes » que le vendeur déclare :

« *Qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune autre que celles éventuellement indiquées au présent acte.* »

3/ Il n'a été révélé au Mandataire Judiciaire, la SCP JP. LOUIS & A. LAGEAT, aucune servitude pouvant grever le bien vendu.

SYNDIC DE COPROPRIETE

Néant.

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Le certificat d'urbanisme d'information en date du 20 janvier 2020 est **annexé au présent cahier des conditions de vente.**

Ce certificat d'urbanisme délivré par la Commune du PLATEAU D'HAUTEVILLE (Ain), prévoit :

CADRE 3 : NATURE ET CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN	
<ul style="list-style-type: none"> - Plan Local d'Urbanisme approuvé le 11/04/2007, modifié les 29/05/2008 et 29/11/2012, 23/01/2014, 26/04/2016 et 10/10/2019 soumis au régime juridique des plans locaux d'urbanisme. <p style="text-align: center;">Situation / Zone : UA</p> <ul style="list-style-type: none"> - Commune soumise à la loi montagne. <p>Ces dispositions sont consultables en mairie.</p>	

CADRE 4 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA DENSITE (surfaces mentionnées au m ²)				
Superficie du terrain de la demande <i>Sous réserve de l'exclusion de la déclaration du demandeur</i>	Surface de plancher susceptible d'être édifiée * <i>(pour le cas où la demande porte sur une opération déterminée)</i>	Surface de plancher des bâtiments existants (Sb)	Surface de plancher résiduelle disponible	Surface de plancher maximale reconstruisible si les bâtiments existants sont démolis
505 m ²	SANS OBJET	NON RENSEIGNE	SANS OBJET	SANS OBJET
* Calculée par application du Coefficient d'Occupation des Sois (C.O.S.) à la superficie du terrain (s'il existe un C.O.S.).				
Le demandeur est avisé que l'utilisation effective de la Surface de plancher disponible n'est possible que si le projet respecte les servitudes d'utilité publique et les règles d'urbanisme applicables à l'ilot de propriété.				

CADRE 5 : NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN
<ul style="list-style-type: none"> - Terrain situé dans un secteur où les rez-de-chaussée commerciaux sont obligatoires.

CADRE 6: DROIT DE PREEMPTION	CADRE 6 bis: BENEFICIAIRE DU DROIT
Si votre terrain est situé dans une zone U ou AU du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, il est soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.). (voir cadre 3 pour la zone)	Haut-Bugey Agglomération
Lorsque, lors de la délivrance du présent certificat, le droit de préemption n'est pas institué il peut l'être ultérieurement et s'appliquer au terrain y compris dans le délai de validité de ce certificat d'urbanisme.	Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée. SANCTION : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

CADRE 7 : REGIME DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN	
Articles L. 332-6 et suivants et L. 520-1 du code de l'urbanisme	
TAXES	Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :
TA Communale : taux = 1,00 %	
TA Départementale = 2,50 %	
Redevance d'archéologie préventive = 0,40 %	
PARTICIPATIONS	Les contributions cochées ci-dessous pourront être prescrites : <ul style="list-style-type: none"> • par un permis de construire, une autorisation d'aménager un terrain de camping et en cas de non opposition à une déclaration de travaux. • par une autorisation de louer, un arrêté approuvant le plan de remembrement d'une association foncière urbaine ou une autorisation d'aménager un terrain destiné à l'accueil d'habitations légères de loisir, sous la forme de la participation forfaitaire définie par le d) de l'article L. 332-12.
Participations préalablement instaurées par délibération.	
<input checked="" type="checkbox"/> Participation pour voiries et réseaux (article L. 332-6-1-2 ^{ème} d) du code de l'urbanisme (uniquement pour les parcelles C 797 et A 597).	

CADRE 8 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES
Le terrain est situé en zone UA du plan local d'urbanisme.
RISQUE SISMIQUE La commune est classée en zone de sismicité 3 pour le risque sismique (sismicité très faible mais non négligeable). Les architectes, maître d'œuvre et constructeurs doivent tenir compte sous leur responsabilité des règles de construction parasismique.

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE UNIQUE

Conformément à l'article L 271-4 I. du titre 7 du livre II du Code de la Construction et de l'Habitation, il est annexé au présent cahier des conditions de la vente, le dossier de diagnostics techniques établi par la SAS ADOMA – ATP EXPERTISES en date du 2 mars 2020, joint au procès-verbal descriptif, et comprenant :

- Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante
- Diagnostic de Performance énergétique
- État de l'installation intérieure d'électricité
- État des risques et pollutions
- État de l'installation intérieure de gaz
- Constat de risque d'exposition au plomb CREP
- Attestation de surface habitable.

AUDIENCE ADJUDICATION – MISE A PRIX

En conséquence, il sera procédé à la vente aux enchères publiques à l'audience d'adjudication du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de BOURG EN BRESSE du

MARDI 16 JUIN 2020 à 14 HEURES

en un seul lot de :

Sur la Commune de PLATEAU D'HAUTEVILLE (ex commune HAUTEVILLE-LOMPNES) (AIN) 01110 – 25 Avenue de Lyon,

Un bâtiment commercial composé d'un rez-de-chaussée, de deux étages et d'un sous-sol

Cadastré section B N° 127 pour une superficie de 00ha 05a 05ca

Mise à prix : 130 000.000 € - CENT TRENTE MILLE EUROS.

Avec possibilité de baisse de mise à prix d'un quart puis de la moitié du prix de vente en cas de carence d'enchère.

Fixée par le Monsieur le Juge Commissaire, outre les clauses et conditions du présent cahier des charges.

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, 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.

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

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

PRIVILEGE SPECIAL MOBILIER DU TRESOR PUBLIC :

Le rédacteur du présent cahier des conditions de vente informe l'adjudicataire futur qu'en raison des dispositions de l'article 1920.1° du Code Général des Impôts, le Trésor Public bénéficie d'un privilège spécial mobilier pour le recouvrement des taxes foncières et des taxes assimilées (taxe d'enlèvement d'ordures ménagères) ainsi que pour la fraction de l'impôt sur les sociétés due par les sociétés en raison des revenus d'un immeuble.

Ce privilège porte sur les récoltes, fruits, loyers et revenus des immeubles.

Ce privilège bénéficie d'un droit de suite et il atteint donc les revenus des immeubles imposés sans qu'il ne soit besoin de distinguer si ces immeubles sont restés la propriété du contribuable ou s'ils ont été vendus à l'amiable ou judiciairement.

Il appartient à l'adjudicataire futur de prendre tous renseignements préalablement à l'adjudication relativement à l'existence d'une créance de taxe foncière ou assimilée du Trésor Public et d'un avis à tiers détenteur délivré à la requête de ce dernier à tout locataire de l'immeuble sachant que l'effet de cet avis à tiers détenteur demeurera après l'adjudication ou la vente amiable, le privilège étant attaché à l'immeuble.

Il en est de même pour la fraction de l'impôt sur les sociétés ci-dessus relatée, le tout sous réserve des cas dans lesquels pour être conservé, ce privilège spécial immobilier doit être publié dans un registre (débitéur commerçant ou personne morale de droit privé).

En aucun cas la responsabilité du poursuivant et de l'avocat rédacteur du présent cahier des conditions de vente ne pourra être recherchée de ce chef.

DROITS DE PREEMPTION OU DROITS DE SUBSTITUTION :

- SAFER
- Locataires fermiers,
- locataire dans un immeuble en copropriété,
- zones à périmètre sensible,
- ZIF
- etc...

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 du Code de la Construction et de l'Habitation :

« En cas de vente sur saisie immobilière d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble constituant la résidence principale d'une personne qui remplit les conditions de ressources pour l'attribution d'un logement à loyer modéré, il est institué, au bénéfice de la commune, un droit de préemption destiné à assurer le maintien dans les lieux du saisi. Ce droit de préemption est exercé suivant les modalités prévues par le Code de l'Urbanisme en matière de droit de préemption urbain, en cas de vente par adjudication, lorsque cette procédure est rendue obligatoire de par la loi ou le règlement. La commune peut déléguer ce droit, dans les conditions définies à l'article L 213-3 du Code de l'Urbanisme, à un office public d'habitations à loyer modéré ou office public d'aménagement et de construction. »

CHAPITRE I^{ER} : DISPOSITIONS GENERALES

Historique : Annexe créée par décision de l'Assemblée générale du Conseil national du 10 mai 2010.

Annexe modifiée par DCN n° 2018-002, AG du Conseil national des barreaux du 17-11-2018, Publiée par Décision du 13-02-2019 – JO 7 mars 2019.

ARTICLE 1^{ER} – 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, SUBSTITUTION 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 : ENCHERES

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 grande instance devant lequel la vente est poursuivie.

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état-civil ou à la dénomination de ses clients ainsi que s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

ARTICLE 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 de grande instance compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée.

La surenchère est égale au dixième au moins du prix principal de vente. Elle ne peut être rétractée.

La publicité peut être effectuée par l’avocat du créancier poursuivant.

En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l’avocat du premier surenchérisseur. A défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder.

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

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

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

ARTICLE 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 FORCEEE

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 POSTERIEURES A 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.

À 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.

À 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.

À 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 SPECIFIQUES

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 Philippe REFFAY de la SCP REFFAY & ASSOCIES, Avocat au Barreau de l'AIN, avocat poursuivant, sur 22 pages.

À BOURG EN BRESSE Le 12 mars 2020.

Pour la SCPA REFFAY & ASSOCIES, Maître Philippe REFFAY,
L'un d'eux.



1/Pièces annexées au cahier des conditions de vente :

Pièce 1 : fiche info greffe de la SCI x

Pièce 2 : Jugement de liquidation judiciaire du 5.09.2016.

Pièce 3 : Requête aux fins de cession sur adjudication judiciaire d'un bien immobilier du 7 octobre 2019.

Pièce 4 : ordonnance ordonnant la vente aux enchères d'actifs immobiliers rendue par le Juge commissaire du Tribunal de grande instance de BOURG EN BRESSE en date du 14.11.2019.

Pièce 5 : notification d'ordonnance à M. x + notification d'ordonnance au CIC LYONNAIS DE BANQUE + attestation de notification délivrée par le greffe du Tribunal de grande instance de BOURG EN BRESSE le 19.12.2019 + certificat de non appel du 10.01.2020.

Pièce 6 : état hypothécaire sur formalités du 17 janvier 2020 : publication de l'ordonnance du juge commissaire du 14.11.2019

Pièce 9 : Fiche de renseignements sommaires urgents du bien cadastré section B, n° 127.

2/ Documents complémentaires au cahier des conditions de vente pour acquéreurs potentiels, consultables au greffe des ventes

Pièce 07 : acte de vente de Me COIFFARD, notaire à OYONNAX, en date du 3 juin 2009.

Pièce 08 : certificat d'urbanisme de la commune de PLATEAU D'HAUTEVILLE du 20.01.2020,

Pièce 10 : Relevé de propriété,

Pièce 11 : Plan cadastral

Pièce 12 : extrait cadastral modèle 1

Pièce 13 : Procès-verbal de description de Me COMBOT du 27 février 2020

Pièce 14 : Dossier technique immobilier d'ATP EXPERTISES du 2 mars 2020, comprenant :

- * constat de repérage amiante,
- * attestation de surface habitable ?
- * constat de risque d'exposition au plomb CREP,
- * état de l'installation intérieure de gaz
- * état de l'installation intérieure d'électricité
- * état des risques et pollutions.