

VENTE
SUR LICITATION

Adjudication du jeudi 11 avril 2024 à 13H30

Mise à prix : 98.720€ (avec faculté de baisse du prix du quart, puis d'un nouveau quart, puis de trois quart)

Maître Julie FAIZENDE
Avocat associée de la SPE IMPLID AVOCATS ET EXPERTS-
COMPTABLES
Avocat au Barreau de Lyon
Toque 768

VENTE

SUR LICITATION

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

REPUBLIQUE FRANCAISE AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

Le Tribunal Judiciaire de LYON, Département du Rhône, a tranché en l'audience publique de la Chambre des Criées présidée par le Juge de l'Exécution 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 :

Sur la commune de FEYZIN (69320 - Rhône), immeuble « Le Bandonnier », Lieudit 3 rue d'Alsace au 13 rue Henri Luizet, un tènement immobilier, formant les lots numéro 148 et 139 de la copropriété, cadastré section AY n° 34 (anciennement AY n°26) pour une contenance de 02ha 32a 40ca, comprenant :

- **UN APPARTEMENT DE TYPE F3** d'une superficie de 66,64 m², composée : d'une entrée, d'une chambre sur le côté droit de l'entrée avec remise attenante, d'un séjour avec coin cuisine, d'un débarras, d'une chambre n°2, d'une salle de bain et de WC
- **UNE CAVE**

<p>PROCEDURE</p>

La présente procédure de licitation est poursuivie

A LA REQUETE DE :

La société **BERTHELOT & ASSOCIÉS - MANDATAIRES JUDICIAIRES**, société d'exercice libéral à responsabilité limitée au capital

de 183 058€, immatriculée au RCS de SAINT ETIENNE sous le numéro 830 000 451, dont le siège social est sis 15, rue des métiers – 42600 SAVIGNEUX, représentée par **Maître Geoffroy BERTHELOT, agissant ès qualité de liquidateur du patrimoine de Madame^{xxx}**, demeurant Rue Dorian – 42510 BUSSIERES, désignée à cette fonction par Ordonnance du Vice-Président du Tribunal d’instance de MONTBRISON en date du 6 novembre 2017, rectifiée par Ordonnance du 20 décembre 2017

Ayant pour avocat constitué **Maître Julie FAIZENDE**, avocat associée de la SPE IMPLID AVOCATS ET EXPERTS-COMPTABLES, avocat au Barreau de Lyon, 79 cours vitton 69006 LYON, Toque 768

A L’ENCONTRE DE :

Monsieur xxx

En exécution d'un jugement rendu par le juge aux affaires familiales du Tribunal judiciaire de Lyon en date du 13 avril 2023, signifié le 23 mai 2023, et définitif en vertu d'un certificat de non-appel du Greffe de la Cour d'Appel de LYON du 24 juillet 2023 ; dont le dispositif est ainsi conçu :

ORDONNE qu’aux requêtes, poursuites et diligences de Maître BERTHELOT, en présence de Monsieur xxx ou celui-ci dument appelé, l’adjudication à l’audience des criées du tribunal judiciaire de Lyon et selon les règles prévues par les articles 1271 à 1281 du Code de procédure civile :

L’appartement de type T3 formant le lot 148 de la copropriété et d’une cave formant le lot 139 de la copropriété sis sur la commune de feyzin (69320), immeuble « le Bandonnier », Lieudit 3 rue d’Alsace au 13 rue Henri Luizet, cadastré section AY N°26, pour une contenance de 02ha 32a 40ca,

Sur une mise à prix de 98.720€, avec faculté de baisse du prix du quart, puis d’un nouveau quart, puis de trois quarts.

DIT que cette licitation aura lieu sur les clauses et conditions du cahier des charges dressé et déposé par Maître Julie FAIZENDE ou tout autre avocat,

AUTORISE l’Huissier de justice désigné, la SELARL Axel PARTENSKY ou tout autre Huissier de justice à :

- Accomplir les mesures de publicité dans les formes prévues par les articles R322-30 et suivants du Code des procédures civiles d’exécution reformant les modalités de publicité en matière de saisie immobilière,

- Aménager conformément aux articles R322-31 et R322-32 du Code des procédures civiles d'exécution les publicités sans le souci d'une publicité plus large et d'une réduction des couts, compte tenu de la nature particulière de la vente,
- Prévoir que les avis prévus aux articles R322-31 et R322-32 du Code des procédures civiles d'exécution seront complétés par une photographie du bien à vendre, rajouter aux publicités légalement prévues, la publication sur les sites national internet, ces annonces étant similaires à l'avis prévu à l'article R322-31 précité avec adjonction du cahier des conditions de vente, et d'une photographie,

COMMET, en tant que de besoin, la SELARL Axel PARTENSKY, ou tout autre Huissier de justice, pour procéder au procès-verbal descriptif utile à la rédaction du cahier des conditions de vente, l'huissier pouvant s'adjoindre tout expert pour l'établissement des diagnostics immobiliers, et pour faire exécuter le jugement d'orientation, en cas de refus du propriétaire ou de l'occupant des lieux de laisser visiter le bien saisi et pourra se faire assister, si besoin est, d'un serrurier, de deux témoins et de la force publique,

AUTORISE l'Huissier désigné sera tenu d'assurer deux visites du bien mis en vente, aux heures légales, à l'exclusion des dimanches et jours fériés, à charge pour lui de notifier le jugement à intervenir aux occupants trois jours à l'avance au moins, en se faisant assister, si besoin est, de la force publique ou de deux témoins et d'un serrurier

DIT que le prix de vente sera déposé entre les mains de Maître Denis Pierre SIMON, Notaire désigné dans le cadre des opérations de partage, en vue de l'établissement des comptes de l'indivision, et répartition du prix en considération des droits des parties.

DIT que Monsieur xxx est redevable d'une indemnité de 396 euros par mois, à compter du 7 juin 2016

DIT que la part du prix revenant à Madame xxx sera remise par le notaire commis à Maître BERTHELOT, ès qualité à charge de régler les créanciers de celle-ci

ORDONNE l'exécution provisoire

DIT que les dépens seront employés en frais privilégiés de partage.

CLAUSES ET CONDITIONS SPECIALES
--

A - DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS A VENDRE

En conséquence, il sera procédé à la vente aux enchères publiques sur licitation à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de LYON en UN LOT, des biens et droits immobiliers qui sont désignés comme suit au jugement rendu par le Tribunal judiciaire de Lyon le 13/04/2023 sus indiqué :

Sur la commune de **FEYZIN (69320 - Rhône), immeuble « Le Bandonnier », Lieudit 3 rue d'Alsace au 13 rue Henri Luizet**, un tènement immobilier, formant les lots numéro 148 et 139 de la copropriété, cadastré section AY n° 26 (anciennement AY n°26) pour une contenance de 02ha 32a 40ca, comprenant :

- **UN APPARTEMENT DE TYPE F3** d'une superficie de 66,64 m², composée : d'une entrée, d'une chambre sur le côté droit de l'entrée avec remise attenante, d'un séjour avec coin cuisine, d'un débarras, d'une chambre n°2, d'une salle de bain et de WC
- **UNE CAVE** portant le numéro 3

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître JEAN, Notaire à VIZILLE (Isère), le 4 octobre 1996, dont une copie authentique a été publiée au 3^{ème} bureau des hypothèques de Lyon le 28 novembre 1996 volume 1996P numéro 10527.

Le bien forme le lot numéro UN (1) du lotissement dénommé « Lotissement communal » créé suivant arrêté délivré par le préfet du Rhône le 10 février 1996, publié au Bureau des hypothèques de VIENNE, le 14 juin 1966, Volume 4990, n°13 et dont le programme de réalisations des travaux et le cahier des charges - règlement, ont reçu l'approbation de Monsieur le Préfet de l'Isère, suivant arrêtés :

- Du 25 juin 1965, publié au Bureau des hypothèques de VIENNE, le 10 juillet 1965, volume 4833, n°34,
- Du 2 mai 1966, publié au Bureau des hypothèques de VIENNE, le 14 juin 1966, volume 4990, n°14.

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.

Selon acte en date du 11 septembre 2023, la SARL PMG ASSOCIES, Commissaires de Justice Associés à LYON, a procédé à un procès-verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente ci-après annexé.

Lesdits biens et droits immobiliers figurent au cadastre de la commune de FEYZIN (Rhône) suivant extrait de matrice cadastrale ci-après annexé.

B - ORIGINES DE PROPRIETE

Les biens et droits appartiennent actuellement à Monsieur xxx suivant acte reçu par Maître Michel DAUVISIS, Notaire, titulaire d'un Office Notarial à SAINT-SYMPHORIEN D'OZON, résidence le clos Hyvert – 11, avenue Burago Di Molgora en date du 28 septembre 2007 publié au service de la publicité foncière de LYON 3 en date du 16/11/2007 sous la référence 6904P03 Vol 2007P12840 contenant vente par Monsieur xxx

C – SYNDIC

Le syndic est la société ALPES ISERE HABITAT – 37C rue Emile Zola 69100 VILLEURBANNE. Les charges 2022 se sont élevées à 1.643,93 € pour le lot n°148 et 10,34€ pour le lot 139.

D - RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Droit de préemption de la SAFER

Plan local d'urbanisme et de l'Habitat de la Métropole de LYON mise en compatibilité n°5 approuvée le 13 juillet 2023.

Zone de retrait-gonflement des sols argileux (aléa faible).

Zone de sismicité 3 (modérée)

Zone de risque d'inondation par ruissellement (périmètre de production prioritaire et périmètre d'écoulement et d'accumulation – écoulement secondaire – accumulation secondaire).

Le bien est situé en zone PPRT Vallée de la chimie

Espace boisé classé n°1

Espace végétalisé à valoriser

(cf. renseignements d'urbanisme – annexes documentaires)

E - SERVITUDES

NEANT

F - SUPERFICIE

Selon mesures établies par la société OPERA GROUPE, le 11 septembre 2023, la superficie est de 66,64 m².

G - DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE UNIQUE

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

(Cf. dossier de diagnostic technique ci-annexé)

H - OCCUPATION

Les biens mis en vente sont occupés par un des propriétaires.

Toutes les indications qui précèdent ont été réunies par l'Avocat poursuivant, à l'aide de renseignements qu'il a pu se procurer, de notes ou documents desquels ils ont été puisés.

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

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

CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

Chapitre I^{er} : Dispositions générales

Article 1^{er} - Cadre juridique

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à une vente sur adjudication ordonnée par le tribunal dans le cadre général des dispositions des articles 1271 à 1281 du code de procédure civile et de celles du Code de Procédure Civile d'exécution.

Article 2 – État de l'immeuble

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

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

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

Article 3 – Baux, locations et autres conventions

L'acquéreur fera son affaire personnelle des baux, locations et occupations relatives par ailleurs. Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient pu payer d'avance et qui auront été déclarés. A défaut de cette déclaration, l'acquéreur tiendra compte aux locataires des loyers qu'ils justifieront avoir régulièrement payés d'avance ou dépôts de garantie de toute nature et il en retiendra le montant sur le prix principal de sa vente. Il fera également son affaire personnelle de tout droit locatif ou occupation qui se révélerait et qui n'aurait pas été porté à la connaissance du poursuivant. L'acquéreur sera subrogé tant activement que passivement dans les droits, obligations et actions des vendeurs tels qu'ils résultent de la loi, qu'il y ait eu ou non déclaration à ce sujet dans le présent cahier des charges et conditions de vente, sans aucune garantie ni recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur.

Article 4 – Prémption, substitution et droits assimilés

Les droits de prémption, de substitution et 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 appartiendra de plein droit à la partie saisie ou aux créanciers visés à l'article L.331-1 du Code des procédures civiles d'exécution à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

En cas de sinistre non garanti du fait de l'acquéreur, celui-ci n'en sera pas moins tenu de payer son prix outre les accessoires, frais et dépens de la vente.

Article 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 – Réception des enchères

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le tribunal 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'acquéreur

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 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 restitué en l'absence de contestation de la surenchère.

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux vendeurs et à leurs créanciers ayants droit à la distribution et, le cas échéant, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

Article 9 – Surenchère

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 – Réitération des enchères

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du créancier poursuivant, d'un créancier inscrit ou du débiteur saisi, aux conditions de la première vente forcée.

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

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive, conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

En aucun cas, l'enchérisseur défaillant ne pourra prétendre à la répétition des sommes versées.

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra aux créanciers et à la partie saisie.

L'acquéreur à l'issue de la nouvelle vente doit les frais afférents à celle-ci.

Chapitre III : Vente

Article 11 – Transmission de propriété

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

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

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

Article 12 – Désignation du séquestre

Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'ordre des avocats du barreau de l'avocat postulant pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L.331-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

Le séquestre désigné recevra également l'ensemble des sommes de toute nature résultant des effets de la saisie.

Les fonds séquestrés produisent intérêts au taux de 105% de celui servi par la Caisse des dépôts et consignations au profit du débiteur et des créanciers, à compter de leur encaissement et jusqu'à leur distribution.

En aucun cas, le séquestre ne pourra être tenu pour responsable ou garant à l'égard de quiconque des obligations de l'acquéreur, hors celle de représenter en temps voulu, la somme séquestrée et les intérêts produits.

Article 13 – versement du prix de vente

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

Si le paiement intégral du prix intervient dans le délai de deux mois de la vente définitive, l'acquéreur ne sera redevable d'aucun intérêt.

Passé ce délai de deux mois, le solde du prix restant dû sera augmenté de plein droit des intérêts calculés au taux légal à compter du prononcé du jugement d'adjudication.

Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication, conformément à l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de deux mois supportera le coût de l'inscription du privilège du vendeur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

Le créancier poursuivant de premier rang devenu acquéreur, sous réserve des droits des créanciers privilégiés pouvant le primer, aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation légale totale ou partielle du prix, à ses risques et périls, dans les conditions des articles 1347 et suivants du Code civil.

Article 14 – Paiement des frais de poursuites et des émoluments

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

émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

Il fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de vente avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du juge de l'exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de vente, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

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

Article 15 – 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 16 – Obligation solidaire des co-acquéreurs

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

Chapitre IV : Dispositions postérieures à la vente

Article 17 – Obtention du titre de vente

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et de le faire signifier, dans le mois de sa délivrance et à ses frais, aux parties venderesses, et aux autres parties éventuellement constituées, au cabinet de leur avocat, à domicile élu ou, à défaut, à domicile réel. Faute par lui de satisfaire à cette condition, les vendeurs pourront se faire délivrer par le greffe du tribunal le titre de vente, aux frais de

l'acquéreur, trois jours après une sommation d'avoir à justifier de l'exécution des clauses et conditions du cahier des conditions de vente.

Article 18 – Publication

Dans le mois de la délivrance du titre de vente, l'avocat de l'acquéreur sera tenu, en se conformant aux prescriptions de la loi, de publier le titre de vente au service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, aux frais de l'acquéreur et à peine de réitération des enchères. À défaut de l'accomplissement des formalités prévues au paragraphe précédent dans le délai imparti, les avocats des vendeurs ou des créanciers pourront, sauf à se régler entre eux, 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 la loi ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur, par acte du Palais ; lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification, à peine de réitération des enchères, celle-ci ne pouvant être arrêtée que par leur remboursement.

Article 19 – Entrée en jouissance

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

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

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues.

La présente clause s'applique à la surenchère faite par un créancier inscrit, dans les termes des articles 2480 du code civil et 1281-14 du code de procédure civile, sauf à lui, à se régler avec l'acquéreur dépossédé en ce qui touche les fruits par lui perçus.

Article 20 – Contributions et charges

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

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété dues, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente.

En ce qui concerne la taxe foncière, il la remboursera au prorata temporis à première demande du précédent propriétaire et sur présentation du rôle acquitté.

Article 21 – Titres de propriété

Le titre de vente consiste dans l'expédition du présent cahier des conditions de la vente revêtue de la formule exécutoire à la suite de laquelle est transcrit le jugement constatant la vente. Pour les titres antérieurs, l'acquéreur est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

Article 22 – Purge des inscriptions

La vente sur licitation n'emporte pas purge de plein droit des inscriptions hypothécaires grevant l'immeuble. S'il y a lieu de purger les inscriptions hypothécaires parce que le prix de vente est insuffisant pour les régler toutes, le coût de la procédure de purge sera à la charge de l'acquéreur. Sauf surenchère d'un créancier inscrit, les frais de radiation des inscriptions ainsi purgées sont avancés par l'acquéreur mais lui seront remboursés, dans le cadre de la distribution du prix, par priorité et au bénéfice du privilège accordé aux frais de justice par l'article 2375-1 du code civil.

Article 23 – Attribution de juridiction

Le juge délégué par le tribunal pour recevoir les enchères devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à la rédaction du présent cahier des conditions de vente et au déroulement des enchères. Le tribunal judiciaire devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à l'exécution de la vente et à ses suites, quels que soient la nature desdites contestations et le lieu du domicile des parties intéressées.

Chapitre V : Clauses spécifiques

Article 24 – Immeubles en copropriété

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 juillet 1994).

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, est tenu de notifier au syndic dès que la vente sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

Article 25 – 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.

Article 26 – Clauses d'attribution

Quand la décision qui a ordonné la vente aux enchères aura expressément autorisé l'insertion de la présente clause dans le cahier des charges et conditions de la vente, le colicitant adjudicataire qui voudra en bénéficier en fera mention dans sa déclaration d'adjudication. En ce cas, cette déclaration vaudra engagement de sa part 14 de se voir attribuer l'immeuble, et de la part des autres colicitants de le lui attribuer, dans le partage définitif pour la somme indiquée au jugement d'adjudication et d'en faire remonter les effets au jour fixé pour l'entrée en jouissance. En ce cas, le colicitant adjudicataire sera redevable du prix de l'immeuble dans le cadre du partage définitif, sous déduction de sa part dans la succession et sous réserve des droits des créanciers.

Article 27 – Clauses de substitution

En cas de vente de droits indivis, comme en cas de licitation de biens indivis avec l'accord de tous les indivisaires ou à défaut de contestation de la présente clause, chaque indivisaire peut se substituer à l'acquéreur dans un délai d'un mois à compter de l'adjudication par déclaration au greffe du tribunal ayant constaté la vente.

Ainsi fait et dressé par Maître Julie FAIZENDE, avocat associée de la SPE implid Avocats et Experts Comptables, avocat poursuivant.

**A LYON,
Le 2 février 2024**

ANNEXES PROCEDURALES

- 1. Copie du jugement du Tribunal judiciaire de Lyon du 13/04/2023, signifié le 23/05/2023 et certificat de non -appel**
- 2. Etat hypothécaire au 27.10.2023**
- 3. Procès-verbal de description**
- 4. Attestation de propriété**

ANNEXES DOCUMENTAIRES

- 1. Diagnostic immobilier**
- 2. Extrait matrice cadastrale**
- 3. Renseignements d'urbanisme**