

VENTE
SUR SAISIE IMMOBILIERE

Extrait des Minutes du Greffe du Tribunal judiciaire de LYON, Département du RHONE.

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

la sentence d'adjudication suivante :

<p>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, Département du RHONE, au plus offrant des enchérisseurs, les biens et droits immobiliers suivants :

**→ Sur la commune de SAINT DIDIER AU MONT D'OR
69370 Villa 42, 23 route de Champagne, DOMAINE DU
CASTELLARD :**

Une maison à usage d'habitation sur deux niveaux :

- Au rez de chaussée : entrée, chambre avec dressing room, salle d'eau, WC, cave cellier et garage,
- A l'étage : séjour, coin repas, cuisine, 4 chambres dont une avec dressing room, salle de bains, WC, un rangement toilette, 2 balcons,

Et terrain attenant.

Cadastré :

Section	N°	Lieu-dit	Surface
AW	71	23 route de Champagne	00ha 09a 70ca
AW	194	LE CASTELLARD	00ha 02a 11ca
TOTAL			00ha 11a 81ca

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.

PROCEDURE

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

Monsieur xxx

Madame xxx

Aux requêtes, poursuites et diligences de :

Monsieur le Responsable du Service des Impôts des Particuliers de VAISE TETE D'OR domicilié 165 rue Garibaldi BP 3149 69401 LYON CEDEX 03.

Ayant pour Avocat Constitué **Maître Florence CHARVOLIN**,
Avocat associé de la SELARL ADK, avocat au Barreau de
LYON y demeurant Immeuble Le Britannia – Bâtiment A - 20
Boulevard Eugène Deruelle 69003 LYON.

**Suivant commandement du ministère de la SAS
HUISSIERS REUNIS Office de Mornant 13 rue
Louis Guillaumond 69440 MORNANT délivré à Monsieur
x en date du 28 JANVIER 2021, régulièrement publié au
Service de la Publicité Foncière de LYON 5^{ème} bureau
le 12 février 2021, sous les références 2021 D n°
02079 Volume 2021 S n°00004 et mention en marge du
12 février 2021 D 02086.**

En vertu et pour l'exécution de :

• **Impôt sur le Revenu 2016 Rôle n° 17/01601:**

Mise en recouvrement le 31/07/2017

Majoration le 15/09/2017

• **Taxe d'habitation 2017 Rôle n° 17/77001:**

Mise en recouvrement le 30/09/2017

Majoration le 15/11/2017

Garantis par :

- Une hypothèque légale du TRESOR en date du 16
février 2018 publiée et enregistrée le 19 février 2018
volume 2018 V 731

- Une hypothèque légale du TRESOR en date du 26
février 2020 publiée et enregistrée le 26 février 2020
volume 2020 V 703.

Pour avoir paiement de la somme de :

1°) – Décompte des créances

• **Impôt sur le Revenu 2016 Rôle n° 17/01601:**

Mise en recouvrement le 31/07/2017 28 413.00 €

Majoration le 15/09/2017 1 682.96 €

• **Taxe d'habitation 2017 Rôle n° 17/77001:**

Mise en recouvrement le 30/09/2017 894.00 €

Majoration le 15/11/2017 89.00 €

TOTAL 31 078.98 €

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

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

- 1°) La constitution de **Maître Florence CHARVOLIN du Barreau de LYON** avec élection de domicile en son cabinet ;
- 2°) L'indication de la date et de la nature du titre exécutoire en vertu duquel le commandement est délivré ;
- 3°) Le décompte des sommes réclamées en principal, frais et intérêts échus, ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires ;
- 4°) L'avertissement que le débiteur doit payer lesdites sommes dans un délai de huit jours, qu'à défaut de paiement, la procédure à fin de vente de l'immeuble se poursuivra et qu'à cet effet, le débiteur sera assigné à comparaître à une audience du juge de l'exécution pour voir statuer sur les modalités de la procédure ;
- 5°) La désignation de chacun des biens ou droits sur lesquels porte la saisie immobilière, telle qu'exigée par les règles de la publicité foncière, ainsi qu'une copie de la matrice cadastrale ;
- 6°) L'indication que le commandement vaut saisie de l'immeuble et que le bien est indisponible à l'égard du débiteur à compter de la signification de l'acte et à l'égard des tiers à compter de la publication de celui-ci au **Service de la Publicité Foncière de de LYON 5^{ème} bureau le 12 février 2021, sous les références 2021 D n°02079 Volume 2021 S n°00004 et mention en marge du 12 février 2021 D 02086.**
- 7°) L'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que le débiteur en est séquestre ;
- 8°) L'indication que le débiteur garde la possibilité de rechercher un acquéreur de l'immeuble saisi pour procéder à sa vente amiable ou de donner mandat à cet effet et la mention que cette vente ne pourra néanmoins être conclue qu'après autorisation du juge de l'exécution ;

- 9°) La sommation, lorsque le bien fait l'objet d'un bail, d'avoir à indiquer à l'huissier de justice les nom, prénom et adresse du preneur ou, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination et son siège social ;
- 10°) L'indication qu'un huissier de justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble ;
- 11°) L'indication que le **Juge de l'Exécution** territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie et des contestations et demandes incidentes y afférentes est celui du **Tribunal Judiciaire de LYON NOUVEAU PALAIS DE JUSTICE 67 rue Servient 69003 LYON** ;
- 12°) L'indication que le débiteur qui en fait préalablement la demande peut bénéficier, pour la procédure de saisie, de l'aide juridictionnelle s'il remplit les conditions de ressources prévues par la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique et le décret n° 91-1266 du 19 décembre 1991 portant application de ladite loi ;
- 13°) L'indication, si le débiteur est une personne physique, que s'il s'estime en situation de surendettement, il a la faculté de saisir la commission de surendettement des particuliers instituée par l'article L. 712-4 du code de la consommation ;
- 14°) Si le créancier saisissant agit en vertu d'une transmission, à quelque titre que ce soit, de la créance contenue dans le titre exécutoire fondant les poursuites, le commandement vise en outre l'acte de transmission à moins que le débiteur n'en ait été régulièrement avisé au préalable.

Ce commandement n'ayant pas reçu satisfaction, a été publié pour valoir saisie au Service de la Publicité Foncière de LYON 5^{ème} bureau le 12 février 2021, sous les références 2021 D n°02079 Volume 2021 S n°00004 et mention en marge du 12 février 2021 D 02086.

Le Service de la Publicité Foncière de LYON 5^{ème} bureau a délivré le 12 février 2021, l'état hypothécaire ci annexé à la date de publication du commandement de payer valant saisie.

(Cf État hypothécaire ci-annexé dans annexes procédurales)

De même, et par exploit délivré par la **SAS HUISSIERS REUNIS Office de Mornant 13 rue Louis Guillaumond 69440 MORNANT** en date du 8 Avril 2021 il leur a été donné assignation à comparaître à l'audience d'orientation de Madame le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de LYON pour le :

Mardi 1^{er} Juin 2021 à 9 heures 30

Salle G – Rez-de-chaussée

(Cf assignation ci-annexée dans annexes procédurales)

L'adjudication aura lieu en un lot pardessus la mise à prix ci-après indiquée :

350 000.00 €
(TROIS CENT CINQUANTE MILLE EUROS)

Offerte par le poursuivant, outre les clauses et conditions du présent cahier des charges.

CLAUSES ET CONDITIONS SPECIALES
--

A - DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS A VENDRE

En conséquence, il sera procédé à la vente aux enchères publiques à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de LYON en 1 LOT, des biens et droits immobiliers qui sont désignés comme suit au commandement sus indiqué :

→ Sur la commune de SAINT DIDIER AU MONT D'OR 69370 Villa 42, 23 route de Champagne, DOMAINE DU CASTELLARD :

Une maison à usage d'habitation sur deux niveaux :

- Au rez de chaussée : entrée, chambre avec dressing room, salle d'eau, WC, cave cellier et garage,
- A l'étage : séjour, coin repas, cuisine, 4 chambres dont une avec dressing room, salle de bains, WC, un rangement toilette, 2 balcons,

Et terrain attenant.

Cadastré :

Section	N°	Lieu-dit	Surface
AW	71	23 route de Champagne	00ha 09a 70ca
AW	194	LE CASTELLARD	00ha 02a 11ca
TOTAL			00ha 11a 81ca

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.

Il s'agit :

Le bien saisi est la villa n°42, située dans une résidence « Le Domaine du Castellard » au 23, route de Champagne à SAINT DIDIER AU MONT D'OR.

L'entrée à la résidence se fait par un portail commun ouvrant sur une allée desservant les différentes habitations.

Il s'agit d'une maison en R+1 dont le chauffage est électrique. Les huisseries extérieures sont en double vitrage sur châssis aluminium.

EXTERIEUR

L'accès à la maison se fait depuis le Nord de la voie au Sud/Ouest.

La rampe d'accès à la maison est composée de pavés. Elle mène au garage et est délimitée par murettes en escaliers surmontées de couvertines.

La boîte aux lettres est installée au Nord/Ouest de la rampe en pavés.

Au-devant se trouve une chambre télécom. Un monticule de végétation sauvage est présent au Nord/Ouest de la rampe.

Au-devant de la porte du garage se trouve un banc en pierre naturelle.

Au Sud/Ouest de l'habitation, au Nord/Ouest de la rampe d'accès, un escalier quatre marches mène à la porte d'entrée et à une terrasse en bois.

La toiture est traditionnelle, en tuiles.

La façade Sud/Ouest de la maison est, soit habillée de pierres, soit enduite.

Le pignon Nord/Ouest enduit, est percé, en partie basse, de deux conduites horizontales en PVC et équipé, aux arêtes, de descentes de chéneau.

Le terrain est fermé, au Nord/Ouest, par une bamboueraie et une haie de thuyas.

Au Nord/Est de la maison, le terrain, en herbe, est plat. Un groupe extérieur est installé au Nord/Est de la maison.

A l'extrême Nord/Est, le terrain est clôturé par un monticule soutenu par pierres ou morceaux de bois. Une autre bamboueraie est présente au Nord/Est.

La partie Nord/Est du terrain supporte un abri maçonné dont les faces intérieures sont enduites. La charpente en bois est surmontée d'une toiture en tuiles et équipée de chéneaux.

Cet abri est équipé d'un barbecue en briques réfractaires et d'un tableau électrique et est fermé par murettes.

La propriété est clôturée au Sud/Est par un muret en pierres superposées.

Le monticule se termine par une jardinière, à l'Est de laquelle, je note un passage entre le muret et le monticule, terminé au Nord/Est par une clôture arbustive séparative de la propriété voisine.

Au Sud/Est de la maison, présence d'une terrasse en bois exotique de type teck, percée d'une piscine enterrée, sécurisée par un volet à lamelles équipée de trois hublots assurant l'éclairage artificiel, d'un escalier d'angle et de plage immergée. Le bassin est doublé de PVC armé. La terrasse est également percée de spots éclairants.

La terrasse est clôturée, au Sud/Ouest par une haie arbustive et un monticule.

Au Sud/Ouest de la terrasse, un escalier dessert en contrebas, un local technique ouvert où la filtration est installée. Je relève la présence d'une pompe à chaleur.

L'éclairage artificiel extérieur est assuré par un spot installé au-dessus du garage, un spot fixé au pignon Sud/est de l'habitation, deux spots et une ampoule sur douille installés au-dessus de la terrasse Nord/Est, dont le sol est habillé de carreaux en grès, donnant sur le salon et la cuisine, deux ampoules sur douilles et un spot au Nord/Est et une applique fixée à la façade Sud/Ouest.

La toiture est percée, au Sud/Est, d'une cheminée. La partie basse du pignon Sud/Est est percée d'une grille d'aération.

Il m'est précisé par Monsieur xx, que le système de filtration de la piscine est au chlore et que le groupe Nord/Est est pour la cave à vins située en sous-sol.

INTERIEUR

La porte d'entrée, post-formée, en bois, composée de deux pans dormants et d'un pan battant, est équipée d'une serrure à trois points. Elle ouvre sur un hall d'entrée.

Hall d'entrée

Le sol est habillé d'un parquet flottant de couleur grise gondolé. La base des murs est habillée de plinthes. Les murs sont soit habillés de parements en pierres, soit peints en blanc. Des plinthes habillent la cueillie inférieure des murs qui sont soit habillés de plaquettes de parement imitation pierre, soit peints en blanc. Le plafond peint en blanc est percé de spots éclairants.

Une prise électrique est installée à côté de la porte d'entrée.

Au Nord/Est, présence d'un escalier descendant, desservant le sous-sol et le garage, au Sud/Est duquel, un escalier montant, dont le garde-corps et la main courante sont métalliques avec panneaux vitrés, dessert la partie principale de l'habitation.

L'éclairage naturel de ce hall est assuré par une fenêtre à double pan coulissant, sécurisée par volet roulant mécanique à courroie et par un linteau vitré sur châssis fixe.

Sous-sol/Rez-de-jardin

Les marches de l'escalier descendant précité sont habillées d'un parquet flottant gris. Les nez de marches sont habillés de baguettes métalliques.

Dégagement

Le sol est habillé de parquet flottant gris. La base des murs est habillée de plinthes, les murs et le plafond sont peints en blanc.

Présence d'un éclairage artificiel, d'un chauffage électrique de type radiant, du boîtier de commande de l'alarme et d'un double interrupteur.

Le mur Sud/Est est percé d'une porte à poignée ronde, peinte en gris, ouvrant sur un couloir.

Couloir Sud/Est du sous-sol

Le sol est carrelé, les murs sont tendus de toile de verre. Le plafond est peint en blanc. Un éclairage artificiel est présent.

Ce couloir dessert au sud/Ouest, un placard sous-escalier, au Nord/Est, une buanderie et au Sud/Est, le garage.

Placard sous-escalier

Celui-ci est fermé par une porte plane à poignée ronde, percée d'une grille d'aération.

Le sol est carrelé. Les murs sont peints en blanc.

Buanderie

L'accès se fait par une porte plane, à poignée ronde.

Il s'agit d'une pièce aveugle dont le sol est carrelé. Les murs sont peints en blanc. Le plafond brut est repeint en blanc. Présence d'appareils électroménagers branchés et de deux cumulus.

L'éclairage artificiel est assuré par un plafonnier.

A noter la présence de trois prises électriques. Des traces de moisissure affectent le mur Nord/Ouest. Une nourrice est présente au Sud/Ouest.

Le mur Nord/Ouest est percé d'une porte plane ouvrant sur une cave à vins.

Cave à vins

Le sol est carrelé. Les murs sont peints. Le plafond est brut. Des infiltrations sont visibles.

Garage

Le sol, les murs et le plafond sont en béton. L'éclairage artificiel est assuré par un plafonnier.

La porte du garage, électrique, sectionnelle est de marque Supramatic.

Le garage est équipé d'un robinet et d'un enrouleur de tuyau d'arrosage.

Le tableau électrique et le boîtier d'alarme sont également présents.

Dégagement (à nouveau)

Celui-ci dessert également, au Sud/Ouest, un WC et au Nord/Ouest, une chambre.

WC

L'accès se fait par une porte plane, peinte en gris, équipée d'une poignée ronde.

La pièce est aveugle. Le sol est carrelé. Les cueillies inférieures des murs sont carrelées. Les murs sont tendus de toile de verre. Le plafond est peint en blanc. L'éclairage artificiel est assuré par un hublot. La pièce est aérée par une bouche.

L'équipement sanitaire, en émail blanc, est composé d'une cuvette anglaise surmontée d'une chasse d'eau dorsale commandée par bouton poussoir à deux débits et d'une vasque sur équerre alimentée par un robinet à une tête dont la face d'appui est faïencée.

Chambre Nord/Ouest

L'accès se fait par une porte plane à poignée ronde.

Le sol est habillé d'un parquet flottant dont certaines lamelles ont chuté. La base des murs est habillée de plinthes et de carderons. Les murs et le plafond sont peints en blanc.

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre à double pan coulissant, sécurisée par volet roulant mécanique à courroie, perçant le mur Sud/Ouest.

La pièce est chauffée par un radiateur électrique fixé à l'allège de la fenêtre. Le mur Sud/Est est percé d'une prise électrique. Le mur Sud/Ouest est percé d'une prise électrique et d'une prise téléphone. Le mur Nord/Ouest est percé de deux prises électriques et le mur Nord/Est est percé d'une prise électrique.

Le mur Nord/Ouest est également percé d'une porte ouvrant sur un autre dégagement desservant deux autres pièces. Le mur Nord/Est est percé de deux autres portes, ouvrant sur un dressing et une salle de bains.

Dressing (Nord/Est)

L'accès se fait par une porte plane à poignée ronde.

La pièce est aveugle.

Le sol est habillé de moquette. La base des murs est habillée de plinthes. Les murs et le plafond sont peints en blanc. L'éclairage artificiel est assuré par une applique murale.

Salle de bains (Sud/Est)

L'accès se fait par une porte plane à poignée ronde.

La pièce est aveugle.

Le sol, la partie basse et centrale de certains des murs et le tablier de la baignoire sont habillés de mosaïques. Le mur Nord/Ouest et la partie haute des autres murs sont peints. Le plafond est peint en blanc. Des traces de moisissures prononcées sont visibles.

L'équipement sanitaire est composé d'une baignoire en châssis métallique alimentée par un robinet mélangeur à deux têtes avec sélectionneur douche/robinet.

La pièce est équipée d'un meuble en mélaminé équipé de deux portes et de deux tiroirs, surmonté d'une vasque intégrée alimentée par un robinet mélangeur à deux têtes, surmontée d'un miroir équipé d'une tablette percée de trois spots.

Une prise électrique est installée.

Dégagement Nord/Ouest

Il est surélevé d'une marche.

Le sol est habillé de parquet flottant. La cueillie inférieure des murs est habillée de plinthes. Le mur Nord/Ouest, peint en blanc, reçoit un tableau électrique. Le plafond est peint en blanc.

Il dessert, au Nord/Est et au Sud/Ouest, deux chambres.

Chambre Nord/Est

L'accès se fait par une porte plane gris clair, équipée d'une poignée avec serrure à clé.

Le sol est habillé de parquet flottant. La cueillie inférieure des murs est habillée de plinthes. Les murs et le plafond sont peints en blanc.

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

Le mur Sud/Est est percé d'une fixation de radiateur électrique. Le mur Nord/Est est percé de deux prises électriques. Le mur Nord/Ouest est percé de deux prises électriques et d'une prise réseau.

Le mur Sud/Ouest est composé de panneaux vitrés dormants opaques.

Chambre Sud/Ouest

L'accès se fait par une porte plane gris clair, équipée d'une poignée avec serrure à clé.

Le sol est habillé de parquet flottant. La cueillie inférieure des murs est habillée de plinthes. Les murs sont peints de couleurs différentes. Le plafond est peint en blanc.

Au Nord/Est présence d'une prise électrique et d'une prise réseau.

La pièce est chauffée par un radiateur électrique. Le mur Nord/Ouest est percé de deux prises électriques et d'un interrupteur. Le mur Sud/Ouest est percé d'une prise électrique et d'une baie vitrée à double pan coulissant sécurisée par volet roulant mécanique à courroie.

Le mur Nord/Ouest est également percé d'une porte plane ouvrant sur une pièce en enfilade à usage de salon/cuisine.

Salon/cuisine

Le sol est carrelé. La cueillie inférieure des murs est habillée de plinthes en bois peintes en blanc. Les murs et le plafond sont peints en blanc.

L'éclairage naturel est assuré par une porte-fenêtre à double pan coulissant et un pan battant perçant le mur Sud/Ouest, sécurisée par volet roulant mécanique à courroie.

Celui-ci est également percé d'une prise électrique. Le mur Nord/Ouest est équipé d'un radiateur électrique et percé d'une prise électrique et d'une prise réseau. Le mur Sud est équipé d'un thermostat d'ambiance et percé d'une prise électrique.

La pièce est équipée d'un meuble kitchenette composé d'un plan de travail percé d'un évier en inox à un bac, alimenté par un robinet mitigeur. Elle est également équipée d'un lave-linge.

Le mur Nord/Est est percé de quatre prises électriques, d'un interrupteur, d'un interrupteur VMC et d'une porte ouvrant sur un dégagement.

Dégagement

Le sol est carrelé. La cueillie inférieure des murs est habillée de plinthes en bois peintes en blanc. Les murs et le plafond sont peints en blanc.

Une prise électrique est présente.

Ce dégagement dessert au Nord/Ouest, une salle de douches et au Nord/Est, un WC.

Salle de douches

L'accès à cette pièce aveugle se fait par une porte plane équipée d'une poignée avec condamnation.

Le sol est habillé de carrelage de couleur marron. Les murs sont habillés de faïences de couleur blanc cassé. Le plafond, peint en blanc, est percé d'une bouche d'aération et d'une ampoule sur douille.

La pièce est chauffée par un radiateur électrique de type sèche-serviettes fixé au mur Sud/Ouest.

L'équipement sanitaire est composé d'une douche à l'italienne dont le receveur en mosaïques est percé d'une bonde centrale, alimentée par un robinet thermostatique à sélectionneur pomme/pommeau de douche.

Il est également composé d'un meuble suspendu à deux tiroirs, surmonté d'une vasque en émail blanc avec plan de travail en un seul tenant alimentée par robinet mitigeur surmonté d'un miroir. A côté de celui-ci, se trouve une prise électrique.

WC

L'accès à cette pièce aveugle se fait par une porte plane équipée d'une poignée avec condamnation.

Le sol est habillé de carrelage sombre. La cueillie inférieure des murs est habillée de plinthes carrelées. Les murs et le plafond sont peints en blanc. Le plafond est percé d'une bouche d'aération et d'une ampoule sur douille.

L'équipement sanitaire est composé d'une cuvette suspendue alimentée par une chasse d'eau sur bâti support commandée par un mécanisme à deux boutons poussoirs de marque Geberit.

Escalier étage

Il est sécurisé par main courante métallique et garde-corps métallique à panneaux vitrés. La trémie est également sécurisée main courante métallique et garde-corps métallique à panneaux vitrés.

Cet escalier mène au salon.

Salon

Il s'agit d'une vaste pièce dont le sol est habillé d'un carrelage de couleur grise. La base des murs est habillée de plinthes. Les murs et le plafond sont peints en blanc. La partie Sud/Est du plafond, rabaissée est percé de spots.

Le mur Sud/Est est percé de six prises électriques, d'une prise antenne, d'une prise téléphone, de prises enceintes et du boîtier de fibre optique.

Le mur Sud/Ouest est équipé d'un radiateur électrique de type radiant. Il est percé d'une prise électrique condamnée et d'une baie vitrée à double pan coulissant en double vitrage, surmontée d'un aérateur, sécurisée par volet roulant mécanique à courroie, ouvrant sur un balconnet sécurisé par un garde-corps aluminium à barreaudage vertical dont le sol est habillé d'un carrelage marron. Le seuil extérieur est habillé d'un carrelage différent. Un store banne est fixé au linteau de la baie vitrée donnant sur ce balconnet.

La partie Nord/Est du mur Sud/Est est agrémentée d'une cheminée à foyer intégré avec parement pierre et de plusieurs étagères surmontées de spots.

Le mur Nord/Est est percé de deux baies vitrées à pan coulissant et pan dormant central surmontées d'aérateurs et sécurisées par volets roulants mécaniques à courroies. Entre les deux baies vitrées, le mur est percé de prises électriques.

Le mur Nord/Ouest est percé d'une prise électrique, d'une ouverture sur châssis fixe, donnant sur la cuisine, d'une ouverture de porte à galandage desservant la cuisine, à l'Ouest, d'une prise électrique et encore à l'Ouest, d'une porte vitrée ouvrant sur le couloir desservant le coin nuit. Le mur Sud/Ouest, à côté de l'escalier et de la trémie, est percé d'une porte ouvrant sur un placard/penderie.

Une autre prise électrique perce le mur Nord/Ouest, à l'Est de la porte d'accès à la cuisine.

Cuisine

Le sol est habillé d'un parquet flottant de couleur ardoise. Les murs et le plafond sont peints en blanc.

Elle est équipée de meubles en mélaminé suspendus et bas. Le plan de travail, au Nord/Ouest, en mélaminé imitation granit, est percé d'un évier en inox à un bac alimenté par un robinet mitigeur. La crédence en verre est percée de quatre prises électriques et d'un interrupteur.

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

La pièce est étendue en direction du Nord/Est. Cette partie Nord/Est est meublée d'un meuble/table en mélaminé blanc percé d'une plaque de cuisson vitrocéramique. Au Nord se trouvent deux prises électriques. La partie Nord/Est est percée, au Sud/Est, d'une baie vitrée à double pan coulissant donnant sur la terrasse Nord/Est ; au Nord/Est, pratiquement en face de l'appentis constaté précédemment, d'une baie vitrée à double pan coulissant et au Nord/Ouest, d'une fenêtre à double pan coulissant. Ces ouvrants sont sécurisés par volets roulants mécaniques à courroies, sont en châssis aluminium blanc. Les autres sont en châssis aluminium gris. L'éclairage naturel de cette partie de la pièce est également assuré par deux fenêtres de toits battantes en châssis bois.

Plusieurs prises électriques et interrupteurs sont installés.

Couloir

Le sol est habillé d'un parquet flottant de couleur gris ardoise s'enfonçant par endroits. La base des murs est habillée de plinthes. Les murs et le plafond sont peints en blanc. L'éclairage artificiel est assuré par un alignement de spots perçant le plafond.

Ce couloir dessert plusieurs pièces.

Chambre Sud/Ouest

Le sol est composé de plancher. La cueillie inférieure des murs est habillée de plinthes. Les murs sont peints de couleur différente. Le plafond est peint en blanc.

Le mur Sud/Ouest est percé d'une fenêtre à double pan coulissant surmontée d'un aérateur, sécurisée par volet roulant mécanique à courroie.

Le mur Sud/Est est percé d'une prise téléphone et d'une prise électrique. Le mur Nord/Ouest est percé d'un placard mural et équipé d'un radiateur électrique.

L'éclairage artificiel, au plafond, est fonctionnel.

WC (au Sud/Ouest du couloir et au Nord/Ouest de la chambre constatée précédemment)

Il s'agit d'une pièce aveugle. Le sol et les plinthes habillant la cueillie inférieure des murs sont carrelés. Les murs sont tendus de toile de verre. Le plafond, peint en blanc, est percé d'une trappe d'accès aux combles et d'une bouche d'aération.

L'équipement sanitaire est composé d'une cuvette anglaise surmontée d'une chasse d'eau dorsale deux débits en émail blanc.

L'éclairage artificiel est assuré par une applique fixée au mur Nord/Ouest.

Chambre (au Sud/Ouest du couloir et au Nord/Ouest du WC constaté précédemment)

Le sol est composé d'un plancher. La base des murs est habillée de carderons et plinthes. Les murs et le plafond sont peints en blanc.

Le mur Nord/Ouest est percé de deux prises électriques. Le mur Sud/Ouest est percé d'une prise électrique. Le mur Sud/Est est percé de deux prises électriques.

La pièce est chauffée par un convecteur électrique de marque Noiro.

Elle est équipée d'un placard mural fermé par portes en accordéon.

L'éclairage naturel est assuré par une porte-fenêtre à pans coulissants, sécurisée par volet roulant mécanique à courroie, ouvrant sur un balconnet sécurisé par un garde-corps aluminium à barreaudage vertical dont le sol est habillé d'un carrelage marron. Le seuil extérieur est habillé d'un carrelage différent. Un store banne est fixé au linteau de la baie vitrée donnant sur ce balconnet.

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

Chambre Nord/Ouest

L'accès se fait par une porte plane.

Le sol est recouvert d'un parquet flottant. Les murs et le plafond sont peints de couleur différente. Le mur Sud/Est est percé de deux prises électriques.

Le mur Nord/Ouest est percé d'une fenêtre à double pan coulissant, sécurisée par volet roulant mécanique à courroie. Son allège est équipée d'un radiateur électrique.

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

Au Nord/Est, présence d'un placard mural fermé par deux portes miroir coulissantes.

Le couloir est terminé, au Nord/Ouest, par une porte ouvrant sur une salle de douches.

Salle de douches

Le sol est carrelé. Les murs sont faïencés sur l'intégralité de leur hauteur. Le plafond est peint en blanc.

La pièce est chauffée par un radiateur électrique fixé au mur Sud/Ouest.

L'équipement sanitaire est composé, au Nord/Ouest, d'une cabine de douches alimentée par un robinet mitigeur et fermée par parois en plexiglass. Il est également composé d'un meuble à trois portes dont le plateau est percé de vasques jumelles, surmonté d'un miroir, lui-même surmonté d'un coffret intégrant des spots.

Au Sud du mur Est, une prise électrique est installée. Le mur Nord est percé d'une fenêtre à double pan coulissant, sécurisée par volet roulant mécanique à courroie.

L'encoignure Sud/Est du plafond est percée d'une bouche d'aération.

Suite parentale (au Nord/Est du couloir)

L'accès se fait par une porte plane.

Le sol est recouvert d'un parquet flottant. La base des murs est habillée de carderons et plinthes. Les murs et le plafond sont peints en blanc. La cueillie supérieure des murs est habillée de corniches.

La pièce est équipée, au Sud/Ouest, d'un placard fermé par trois portes coulissantes dont une porte miroir.

Le mur Sud/Est est percé d'une prise électrique. Le mur Nord/Est est équipé d'un radiateur et percé d'une prise électrique et d'une baie vitrée à double pan coulissant, surmontée d'un aérateur et sécurisée par volet roulant mécanique à courroie donnant sur le jardin.

Le mur Nord/Ouest est percé, à l'Est de deux prises électriques. Il est également percé d'un porte plane sur un dressing.

Dressing

La pièce est aveugle.

Le sol est recouvert d'un plancher. Les murs, peints en blanc, sont équipés d'étagères et d'une penderie. Le plafond est

peint en blanc. Le mur Est est percé d'une porte ouvrant sur des sanitaires.

Sanitaires

Le sol est carrelé. Les murs sont faïencés. Le plafond est peint en blanc. L'encoignure Sud/Ouest du plafond est percée d'une bouche d'aération.

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre à double pan coulissant, sécurisée par volet roulant mécanique à courroie dont l'allège est équipée d'un radiateur électrique.

Le mur Sud/Est est percé d'une prise électrique.

La pièce est équipée d'un meuble bas en mélaminé, fermé par portes, surmonté d'un plan de travail percé d'une vasque, surmontée d'un miroir et d'une rampe éclairante.

Elle est également équipée d'une baignoire en châssis polyester, dont le tablier est faïencé, alimentée par un robinet mitigeur avec sélectionneur douche/robinet.

Elle est enfin équipée d'un WC composé d'une cuvette anglaise, surmontée d'une chasse d'eau dorsale commandée par bouton poussoir deux débits.

Le montant trimestriel des charges de copropriété est d'environ 450 €.

Les taxes foncières et d'habitation sont d'environ 1 500 € et 1 800 €.

Le portail et le portillon d'accès à la résidence sont commandés par interphone connecté au téléphone de la maison.

La maison n'est clôturée que par la végétation constatée précédemment.

La maison a été construite dans les années 80. Elle a fait l'objet de travaux de rénovation en 2014.

Selon PV Descriptif en date du 19 Mars 2021, dressé par la SAS HUISSIERS REUNIS Office de Mornant 13 rue Louis Guillaumond 69440 MORNANT il a été procédé à un procès-verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente ci-après annexé.

(Cf. PV descriptif dans annexes procédurales)

→ GROUPE D'HABITATIONS

Les biens ci-dessus désignés sont édifiés sur la parcelle 17 du groupe d'habitations dénommé « LE CASTELLARD ». **Un cahier des charges fixant les règles et servitudes de caractère contractuel du groupe d'habitations et les conditions générales des ventes ou locations dans le groupe d'habitation a été déposé au rang des minutes de l'Office Notarial Louis Chaine et Guy Rousseau le 23 mars 1978** dont une copie authentique a été publiée au SPF de LYON 5 le 23 mai 1978 volume 1978 n°24, étant précisé qu'aux termes de ce Cahier des Charges demeurent annexés les statuts de l'Association Libre du « Domaine du Castellard ».

L'ASL est représentée par Monsieur xxx.

Tout propriétaire de l'un des lots du groupe d'habitation est membre de plein droit de l'association.

L'acquéreur s'engage à exécuter toutes les charges, clauses et conditions contenues dans les statuts de l'Association syndicale.

(Cf Cahier des Charges et statuts de l'ASL dans annexes documentaires)

La copie de la matrice cadastrale a été délivrée par le service départemental des impôts fonciers du Rhône.

(Cf. extraits cadastraux dans annexes documentaires)

B - RENSEIGNEMENTS SUR LA DATE D'ACHEVEMENT DES IMMEUBLES RECEMMENT CONSTRUITS

1978-1982.

(Cf. diagnostics techniques dans annexes documentaires)

C - ORIGINES DE PROPRIETE

Ce bien est propriété de **Monsieur xxx et Madame xxx** pour l'avoir acquis de Monsieur xxx (07) et Madame xxx, son épouse née le 19 mars 1944 à LYON 6^{ème} (69) demeurant à MORIN HEIGHTS (QC) 141 Augusta JoR 1Ho, CANADA selon acte de vente de Maître Henri AUBIN Notaire de la société « HENRI AUBIN FREDERIC LOMBARDO et PHILIPPE FAVRE VERAND » SCP titulaire d'un office notarial à GENAS (69) avec la participation de Maître ROCHEGUDE Notaire à LYON, le 2 mars 2011 publié et enregistré au SPF de LYON 5 le 11 avril 2011 volume 2011P02302.

(Cf. acte de vente dans annexes documentaires)

D - SYNDIC

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

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

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

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

→ GROUPE D'HABITATIONS

Les biens ci-dessus désignés sont édifiés sur la parcelle 17 du groupe d'habitations dénommé « LE CASTELLARD ». **Un cahier des charges fixant les règles et servitudes de caractère contractuel du groupe d'habitations et les conditions générales des ventes ou locations dans le groupe d'habitation a été déposé au rang des minutes de l'Office Notarial Louis Chaine et Guy Rousseau le 23 mars 1978** dont une copie authentique a été publiée au SPF de LYON 5 le 23 mai 1978 volume 1978 n°24, étant précisé qu'aux termes de ce Cahier des Charges demeurent annexés les statuts de l'Association Libre du « Domaine du Castellard ».

Tout propriétaire de l'un des lots du groupe d'habitation est membre de plein droit de l'association.

L'acquéreur s'engage à exécuter toutes les charges, clauses et conditions contenues dans les statuts de l'Association syndicale.

(Cf Cahier des Charges et statuts de l'ASL dans annexes documentaires)

E - RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Le bien est situé dans une commune dépendant du PLU DE LA METROPOLE DE LYON PLU-H approuvé le 11.07.2005- rév app 13/05/2019 modifié le 29/01/2020- mis à jour le 15/06/2020

Il est situé en zone Uri1c

(Cf Renseignements d'urbanisme dans annexes documentaires)

F – SERVITUDES

- d'utilité publique :

Servitude de protection de sites naturels inscrits
Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques

- d'urbanisme particulières :

(Cf Renseignements d'urbanisme dans annexes documentaires)

Observations particulières :

Espace végétalisé à valoriser
Périmètres de productions des risques d'inondation par ruissèlement (aléa prioritaire)
Site de cavité souterraine
Retrait gonflement sols argileux (aléa faible)

(Cf Renseignements d'urbanisme dans annexes documentaires)

G - SUPERFICIE

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

Conformément aux termes de la loi 96-1107 du 18 Décembre 1996 et du décret 97-532 du 23 Mai 1997, et selon le certificat de mesurage dressé par LE CABINET BATETAT, expert en date du 23 Mars 2021, la superficie habitable est de : **253.08 m²**

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

(Cf. diagnostics techniques dans annexes documentaires)

H - DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE UNIQUE

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

(Cf. diagnostics techniques dans annexes documentaires)

I - OCCUPATION

Le bien est occupé par **Monsieur xxx**

J - DROITS DE PREEMPTION OU DROITS DE SUBSTITUTION

Droit de préemption urbain simple.

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

(Cf Renseignements d'urbanisme dans annexes documentaires)

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

Article 108 :

*Le titre 1^o 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'Habitation à Loyer Modéré ou Office Public d'Aménagement et de Construction.

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

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

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

CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES
--

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

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

La vente aura lieu aux clauses et conditions suivantes :

L'audience d'orientation aura lieu le :

**Mardi 1^{er} Juin 2021 à 9 heures 30
Salle G – Rez-de-chaussée**

Conformément aux dispositions de l'article R.322-15 du Code des Procédures Civiles d'Exécution ci-après reproduit :

Article R.322-15 :

A l'audience d'orientation, le juge de l'exécution, après avoir entendu les parties présentes ou représentées, vérifie que les conditions des articles [L. 311-2](#), [L. 311-4](#) et [L. 311-6](#) sont réunies, statue sur les éventuelles contestations et demandes incidentes et détermine les modalités de poursuite de la procédure, en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou en ordonnant la vente forcée.

Lorsqu'il autorise la vente amiable, le juge s'assure qu'elle peut être conclue dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la situation du bien, des conditions économiques du marché et des diligences éventuelles du débiteur.

L'adjudication aura lieu en un lot pardessus la mise à prix ci-après indiquée :

**350 000.00 €
Trois cent cinquante mille euros**

offerte par le poursuivant, outre les clauses et conditions du présent cahier des charges.

Extrait du règlement intérieur national de la profession d'avocat.

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

Dispositions communes

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

Enchères

12. 2 l'avocat doit s'assurer de l'identité de son client, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

L'avocat ne peut porter d'enchères pour des personnes qui sont en conflit d'intérêts.

L'avocat ne peut notamment porter enchères pour un même bien pour le compte de plusieurs mandants.

Lorsqu'un avocat s'est rendu adjudicataire pour le compte d'une personne, il ne peut accepter de former une surenchère au nom d'une autre personne sur cette adjudication, à défaut d'accord écrit de l'adjudicataire initial.

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

Chapitre 1^{er} Dispositions générales

Article 1^{er} - Cadre juridique

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles du [code des procédures civiles d'exécution](#) relatifs à la saisie immobilière.

Article 2 - Modalités de la vente

La saisie immobilière tend à la vente forcée de l'immeuble du débiteur ou, le cas échéant, du tiers détenteur en vue de la distribution de son prix.

Le saisi peut solliciter à l'audience d'orientation l'autorisation de vendre à l'amiable le bien dont il est propriétaire.

Le juge peut autoriser la vente amiable selon des conditions particulières qu'il fixe et à un montant en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu.

A défaut de pouvoir constater la vente amiable conformément aux conditions qu'il a fixées, le juge ordonne la vente forcée.

Article 3 - Etat de l'immeuble

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

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

En vertu des [dispositions de l'article 1649 du code civil](#), l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés.

Article 4 - Baux, locations et autres conventions

L'acquéreur fera son affaire personnelle, pour le temps qui restera à courir, des baux en cours.

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur. La preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen.

L'acquéreur sera subrogé aux droits des créanciers pour faire annuler s'il y a lieu les conventions qui auraient pu être conclues en fraude des droits de ceux-ci.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient payés d'avance ou de tous dépôts de garantie versés à la partie saisie et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de la partie saisie.

Article 5- Prémption et droits assimilés

Les droits de préemption ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur conformément à la loi.

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

Article 6 - Assurances et abonnements divers

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

La responsabilité du poursuivant ne peut en aucun cas être engagée en cas d'absence d'assurance.

L'acquéreur sera tenu de faire assurer l'immeuble dès la vente contre tous les risques, et notamment l'incendie, à une compagnie notoirement solvable et ce pour une somme égale au moins au prix de la vente forcée.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit à la partie saisie ou aux créanciers visés à l'[article L. 331-1 du code des procédures civiles d'exécution](#) à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

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

Article 7 - Servitudes

L'acquéreur jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, qu'elles résultent des lois ou des règlements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur origine ou leur nature ainsi que l'effet des

clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre qui que ce soit.

Chapitre 2 Enchères

Article 8 - Réception des enchères

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le Tribunal 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 9 - Garantie à fournir par l'acquéreur

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10 % du montant de la mise à prix avec un minimum de 3 000 euros.

La caution ou le chèque lui est restitué, faute d'être déclaré acquéreur.

En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque est restitué en l'absence de contestation de la surenchère.

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

Article 10 - Surenchère

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le Tribunal 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 11 - Réitération des enchères

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

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

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

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

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

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

Chapitre 3 - Vente

Article 12 - Transmission de propriété

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

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

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

Article 13 - Désignation du séquestre

Les fonds à provenir de la vente décidée par le juge de l'exécution seront séquestrés entre les mains du bâtonnier de l'ordre des avocats du barreau de l'avocat postulant pour être distribués entre les créanciers visés à [l'article L. 331-1 du code des procédures civiles d'exécution](#).

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

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

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

Article 14 - Vente amiable sur autorisation judiciaire

Le débiteur doit accomplir les diligences nécessaires à la conclusion de la vente amiable.

L'accomplissement des conditions de la vente amiable décidée au préalable par le juge sera contrôlé par lui.

Le prix de vente de l'immeuble, ses intérêts, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente à quelque titre que ce soit, sont versés entre les mains de la Caisse des dépôts et consignations conformément à l'[article R. 322-23 du code des procédures civiles d'exécution](#). Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Toutefois, les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon le tarif en vigueur sont versés directement par l'acquéreur, conformément à l'[article 1593 du code civil](#), en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

Le juge s'assure que l'acte de vente est conforme aux conditions qu'il a fixées, que le prix a été consigné, et que les frais taxés et émoluments de l'avocat poursuivant ont été versés, et ne constate la vente que lorsque ces conditions sont remplies. A défaut, il ordonne la vente forcée.

Article 15 - Vente forcée

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

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

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

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

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

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

Article 16 - Paiement des frais de poursuites et des émoluments

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

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

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

Article 17 - Droits de mutation

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

Si l'immeuble présentement vendu est soumis au régime de la TVA, le prix de vente est hors taxes. Dans ce cas, l'acquéreur devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur (partie saisie) et à sa décharge, en sus du prix de vente, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente forcée, compte tenu de

ses droits à déduction, sauf à l'acquéreur à se prévaloir d'autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire.

Les droits qui pourront être dus ou perçus à l'occasion de locations ne seront à la charge de l'acquéreur que pour le temps postérieur à son entrée en jouissance, sauf son recours, s'il y a lieu, contre son locataire.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre quiconque du montant et des justificatifs des droits à déduction que le vendeur pourrait opposer à l'administration fiscale.

Article 18 - Obligation solidaire des coacquéreurs

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

Chapitre 4 **Dispositions postérieures à la vente**

Article 19 - Délivrance et publication du jugement

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans le mois de sa remise par le greffe :

- a) de le publier au service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;
- b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité ;

le tout à ses frais.

Lors de cette publication, l'avocat de l'acquéreur sollicitera la délivrance d'états sur formalité. Ces états sont obligatoirement communiqués à l'avocat poursuivant.

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

A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par les articles [22](#) et [34](#) du décret n°55-22 du 4 janvier 1955 ;

ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur par acte d'avocat à avocat, lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification.

Article 20 - Entrée en jouissance

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

a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère ;

b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier jour du terme qui suit la vente sur surenchère ;

c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b du présent article.

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

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

Article 21- Contributions et charges

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

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

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

Article 22 - Titres de propriété

En cas de vente forcée, le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

Pour les titres antérieurs, le poursuivant n'en ayant aucun en sa possession, l'acquéreur ne pourra pas en exiger, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

En cas de vente amiable sur autorisation judiciaire, le titre de vente consiste dans l'acte notarié et le jugement constatant la réalisation des conditions de la vente passé en force de chose jugée.

Article 23 - Purge des inscriptions

Le séquestre ou la consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège.

L'acquéreur peut demander, avant la procédure de distribution, au juge de l'exécution la radiation des inscriptions grevant l'immeuble.

En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble dont il pourra demander le remboursement dans le cadre de la distribution du prix au titre des dispositions de l'article 2375, 1° du code civil.

Article 24- Paiement provisionnel du créancier de premier rang

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de premier rang pourra, par l'intermédiaire de son avocat, demander au juge de l'exécution, dans la limite des fonds séquestrés, le paiement à titre provisionnel de sa créance en principal.

Les intérêts, frais et accessoires de la créance sont payés une fois le projet de distribution devenu définitif.

Le paiement effectué en vertu de la présente clause est provisionnel et ne confère aucun droit à son bénéficiaire, autre que celui de recevoir provision à charge de faire admettre sa créance à titre définitif dans le cadre de la procédure de distribution, à peine de restitution.

Dans le cas où un créancier serait tenu à restitution de tout ou partie de la somme reçue à titre provisionnel, celle-ci serait productive d'un intérêt au taux légal à compter du jour du règlement opéré par le séquestre.

Article 25 - Distribution du prix de vente

La distribution du prix de l'immeuble, en cas de vente forcée ou de vente amiable sur autorisation judiciaire, sera poursuivie par l'avocat du créancier saisissant ou, à défaut, par l'avocat du créancier le plus diligent ou du débiteur, conformément aux [articles R. 331-1 à R. 334-3 du code des procédures civiles d'exécution](#).

Les frais de la distribution et la rétribution de l'avocat chargé de la distribution, calculés conformément au tarif en vigueur, seront prélevés sur les fonds à répartir.

Article 26 - Election de domicile

Le poursuivant élit domicile au cabinet de l'avocat constitué.

L'acquéreur élit domicile au cabinet de son avocat par le seul fait de la vente.

Les domiciles élus conserveront leurs effets quels que soient les changements qui pourraient survenir dans les qualités ou l'état des parties.

Chapitre 5 Clauses spécifiques

Article 27 - Immeubles en copropriété

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

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

L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'[article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967](#), est tenu de notifier au syndic dès que la vente sera

définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

Article 28 - Immeubles en lotissement

L'avocat du poursuivant devra notifier au représentant légal de l'Association syndicale libre ou de l'Association syndicale autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'[article 20 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965](#) conformément à l'[ordonnance n°2004-632 du 1^{er} juillet 2004](#).

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

Ainsi fait et dressé par Maître Florence CHARVOLIN

Avocat poursuivant

A LYON le 12 AVRIL 2021

ANNEXES PROCEDURALES

- 1. Copie Assignation à comparaître à l'audience d'orientation au débiteur**
- 2. Etats hypothécaires hors et sur formalité de publication du commandement**
- 3. Procès-verbal descriptif**

ANNEXES DOCUMENTAIRES

- 1. acte de vente**
- 2. bordereau de situation, rôles, titres exécutoires et avis de mise en recouvrement**
- 3. bordereaux d'inscription d'hypothèque légale**
- 4. lettre comminatoire**
- 5. matrice cadastrale**
- 6. Diagnostics techniques**
- 7. renseignements d'urbanisme**
- 8. Cahier des charges et statuts de l'ASL**