

VENTE

SUR SAISIE IMMOBILIERE

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

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

la sentence d'adjudication suivante :

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

auxquelles seront adjugés, à l'audience de vente du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de LYON, au plus offrant des enchérisseurs, les biens et droits immobiliers suivants :

A **SAINT PRIEST** (69800), dans un ensemble immobilier dénommé « LES SYMPHONIES VOLUME 2 GARAGES » situé 3 et 7 Boulevard Edouard Herriot – 6 rue Michel Petrucciani constituant le Volume 2, Secteur 2 de la ZAC MOZART cadastré CV 219 et CV 221

- **UN GARAGE de 13,50 m²** au 2eme sous-sol portant le n°40 sur les plans, accessible par piétons par les 3 cages d'escaliers SA depuis la rue Michel Petrucciani , SB et SC depuis le Boulevard Edouard Herriot, et pour les véhicules par la rampe d'accès depuis la rue Michel Petrucciani (**lot n°81**)

Avec les 25/2000èmes des droits attaché au volume 2 et des parties communes générales.

PROCEDURE

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

à l'encontre de Monsieur xx C/O Madame x et Madame xx

Aux requêtes, poursuites et diligences du Le Syndicat des Copropriétaires LES SYMPHONIES VOL 2 GARAGE, situé 3 à 7 Boulevard Edouard Herriot ; 6, rue Michel Petrucciani 69800 SAINT-PRIEST, représenté par son Syndic en exercice la société FONCIA LYON, S.A.S au capital de 500.000 Euros immatriculée au RCS de LYON sous le numéro 973 502 719 dont le siège social est situé 3/5 rue de Genève Angle 9/11 rue Jean Novel 69006 LYON

Ayant pour Avocat la SELARL JUGE FIALAIRE AVOCATS, Avocat au Barreau de Lyon – Toque n° 359, y demeurant 37 rue de la République à LYON (69002), lequel se constitue sur la présente poursuite de vente.

Suivant commandements

- du ministère de la SELARL DALMAIS PEIXOTO DE PREVAL Huissiers de justice à LYON y demeurant 41, rue Paul Chenavard – 69001 en date du 18 novembre 2025 concernant Monsieur FRONTEAU

- du ministère de la SELARL EVOLHUIS, huissier de justice à MORESTEL y demeurant 123 Rue Paul Claudel - 38510 en date du 27 novembre 2025 concernant Madame xxx

En vertu et pour l'exécution de :

La grosse en due forme exécutoire d'un jugement rendu par le Tribunal judiciaire de LYON – Tribunal de Proximité de VILLEURBANNE en date du 28 août 2023, signifié les 11 et 16 octobre 2023, aujourd'hui définitif

Pour avoir paiement de la somme de :

au titre du jugement du 28 août 2023:

Condamnation principale	1.274,68
Condamnation principale	28,11
Dommages et intérêts	300
Indemnité article 700 CPC	300
Intérêts au taux légal du 25 janvier 2023 au 30 novembre 2025 aux taux de 2.06, 4.22, 5.07, 4.92, 3.71 % outre majoration	382,22
Dépens d'instance avant saisie-immobilière	522,67
TOTAL GENERAL	2 807,68 €

Soit LA SOMME DE DE DEUX MILLE HUIT CENT SEPT EUROS ET SOIXANTE HUIT CENTIMES, Outre intérêts postérieurs.

Il est précisé, à toutes fins, que le compte ci-dessus prend en considération les charges arrêtées à la date du 1^{er} avril 2023, outre appel de fonds du 1^{er} juillet 2023 par anticipation et qu'il ne comprend pas les charges échues postérieurement.

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 vaut 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 la **SELARL JUGE FIALAIRE AVOCATS**, Avocat au Barreau de Lyon – Toque n° 359, y demeurant 37 rue de la République à LYON (69002), pour le **Syndicat des Copropriétaires LES SYMPHONIES VOL 2 GARAGES**, 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 Publicité Foncière de Lyon 3 ;
- 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 siégeant 67 rue Servient à 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 712.1 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 Publicité Foncière de Lyon 3 le 08 décembre 2025 volume 2025 S n° 11 et volume 2025 n°112

Le Service de Publicité Foncière de Lyon 3 a délivré le 09 décembre 2025 l'état hypothécaire ci annexé certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie.

(Cf État hypothécaire ci-annexée)

De même et par exploits délivrés par

- la SELARL DALMAIS PEIXOTO DE PREVAL Huissiers de justice à LYON y demeurant 41, rue Paul Chenavard – 69001 en date du 02 Février 2026 concernant Monsieur FRONTEAU

- la SELARL EVOLHUIS, huissiers de justice à MORESTEL y demeurant 123 Rue Paul Claudel - 38510 en date du 02 Février 2026 concernant Madame GUIMBA

le syndicat a fait délivrer à Monsieur xxx assignation à comparaitre à l'audience d'orientation du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de LYON du Mardi 24 mars 2026 à 9h30.

Cf assignations ci-annexées)

L'adjudication aura lieu en UN lot pardessus la ou les mises à prix ci-après indiquées :

5.000,00€

offerte(s) 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 UN LOT, des biens et droits immobiliers qui sont désignés comme suit au commandement sus indiqué :

Dans un ensemble immobilier dénommée « LES SYMPHONIES » situé à SAINT PRIEST (69800) secteur 2 de la ZAC MOZART, 3 et 7 Boulevard Edouard Herriot et 6 rue Michel Petrucciani.

Précision étant ici faite que les deux halls d'entrée de l'immeuble porteront les entrées suivantes :

- 6 rue Michel Petrucciani pour le Hall A
- Et 3 Boulevard Edouard Herriot pour le Hall B

Ledit ensemble immobilier devant comprendre après son achèvement la construction d'un immeuble d'habitation et de commerces sur deux niveaux de sous sòls à usage de stationnement.

L'immeuble est constitué de locaux commerciaux en rez-de-chaussée et de 3 corps de bâtiment à usage d'habitation (dénommés « Blocs A, B et C) et à partir du 1^{er} étage avec jardin aromatique central en terrasse à usage des blocs A et B.

Les « blocs A et B », comprenant 39 logements en accession sociale divisés en copropriété, sont desservis par deux halls d'entrée au 3 boulevard Herriot et au 6 rue Michel Petrucciani. Ce bloc appartient au volume n°4 de l'ensemble immobilier « les symphonies ».

Le « bloc C » au 7 boulevard Edouard Herriot comprend 23 logements locatifs sociaux.

Les deux niveaux de sous-sòls comprennent emplacements de stationnement et locaux divers qui ont fait l'objet également d'une division en copropriété et appartiennent au volume 2, à l'exception des locaux chaufferie et zones de stationnement « 2 roues », d'intérêts collectifs à l'ensemble immobilier.

Cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
CV	219	Bd edouard Herriot	00ha 15a 81ca
CV	221	43 rue Henri Maréchal	00ha 03a 54ca

Total surface : 00ha 19a 35ca

DANS LE VOLUME 2

Désignation des BIENS :

(LOT NUMERO QUATRE-VINGT UN (81) :

Au 2ème sous-sol, un garage portant le n° 40 sur les plans d'architecte, accessible pour les piétons par trois cages d'escaliers dénommées "SA" depuis la rue Michel Petrucciani, "SB" et "SC" depuis le boulevard Edouard Herriot, et pour les véhicules par la rampe d'accès depuis la rue Michel Petrucciani.

Et les 25/2.000ème des droits fonciers attachés au VOLUME 2 et des parties communes générales.

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.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE

1/ CREATION DE LA ZAC MOZART

Les biens objets de la présente vente sont situés dans le périmètre d'une Zone d'Aménagement Concertée, dénommé « ZAC MOZART » sis sur la Commune de SAINT PRIEST.

Ladite ZAC a été régulièrement constituée aux termes des faits et actes suivants :

I – La Communauté Urbaine de LYON par délibération de son Conseil du 16 novembre 1998 a créé la ZAC MOZART à SAINT PRIEST (RHONE).

II – Suivant convention en date du 8 mars 1999, approuvé par délibération du Conseil de Communauté, la Communauté Urbaine de LYON a concédé à la SERL l'aménagement de la ZAC MOZART, sans da phase préparatoire à la réalisation et lui a délégué le droit de préemption

Par délibération en date du 21 décembre 1999, la Communauté Urbain de LYON a approuvé el dossier de réalisation de la ZAC et a régularisé un avenant à la convention de concession signée avec la SERL afin de lancer la phase opérationnelle de la ZAC. La convention a fait l'objet de plusieurs avenants, dont le dernier en date du 15 décembre 2003.

III- en date du 1^{er} mars 2000 Monsieur le Préfet du Rhône et de la Région RHONE ALPES a rendu un arrêté valant déclaration d'utilité publique, du projet d'aménagement de la zone d'aménagement concertée MOZART à SAINT PRIEST au profit de la COMMUNAUTE URBAINE DE LYON ou de son concessionnaire la société d'Equipement du Rhône et de LYON.

Ledit arrêté a été modifié par arrêté de Monsieur le Préfet de la Région Rhône Alpes, Préfet du Rhône en date du 14 juin 2000 lequel retire de la propriété initiale les emprises expropriées des immeubles situés à l'intérieur du périmètre d'utilité publique

en application des dispositions de l'article L11-5-1 du code de l'expropriation.

IV- en date du 10 juillet 2000 Monsieur le Préfet du Rhône et de la REGION RHONE ALPES a rendu un arrêté déclarant immédiatement cessibles au profit de la Communauté Urbaine de LYON ou de son concessionnaire la SERL les immeubles nécessaires à l'exécution des travaux projetés pour l'aménagement de la zone d'aménagement concerné MOZART.

V- aux termes d'un acte reçu par Maître BARTHELET, Notaire à SAINT PRIEST, le 16 décembre 2009, la SERL a vendu à la société dénommée ALLIADE HABITAT, VENDEUR aux présentes, un terrain formant un îlot 2 de la ZAC MOZART d'une superficie totale de 1.935m² cadastrée section CV numéro 219 et numéro 221, objet des présentes ci-après plus amplement dénommé « Les Symphonies ».

L'acquisition du terrain assiette de l'ensemble immobilier « Les Symphonies » par la société ALLIADE HABITAT a obtenu l'accord de subvention de la COMMUNAUTE URBAINE DE LYON suivant courrier en date du 26 décembre 2007.

2/ ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES ET MISE EN COPROPRIETE

L'immeuble objet des présentes est constitué de locaux commerciaux en rez-de-chaussée et de 3 corps de bâtiment à usage d'habitation (dénommés « blocs A, B et C) à partir du 1^{er} étage avec jardin aromatique centrale en terrasse à l'usage des blocs A et B.

Les blocs « A et B » comprenant 39 logements en accession sociale divisés en copropriété sont desservis par deux halls d'entrée au 3 boulevard Herriot et au 6 rue Michel Petrucciani. Le « bloc C », au 7 boulevard Edouard Herriot, comprend 23 logements locatifs sociaux. Les deux niveaux de sous-sols comprennent emplacements de stationnements et locaux divers qui feront l'objet également d'une division en copropriété à l'exception des locaux chaufferie et zones de stationnement « 2 roues », d'intérêts collectifs à l'ensemble immobilier.

Aussi, l'ensemble immobilier présente une complexité, une imbrication et une superposition de propriétés de statuts et de nature juridiques différents.

I-Afin de préserver l'autonomie de chacun et de conserver une cohérence juridique, il est procédé à une division en volumes.

Chacun des volumes de l'ensemble immobilier complexe constitue un immeuble juridiquement indépendant et autonome par rapport à l'autre volume, sans aucune quote part de propriété indivise.

A cette fin, sept volumes sont donc créés, savoir :

- Volume 1 : volume tréfonds général, local chaufferie, cheminée, élévation
- Volume 2 : volume Parc de stationnement

- Volume 3 : volume commerces en rez-de-chaussée
- Volume 4 : volume bloc A et B (logements en accession)
- Volume 5 : volume bloc C (logements sociaux locatifs)
- Volume 6 : volume zone de stationnement 2 roues nord au 1^{er} sous-sol
- Volume 7 : volume zone de stationnement 2 roues sud au 1^{er} sous-sol

Une association syndicale libre sera constituée entre les preneurs de ces différents volumes.

Cette ASL aura pour mission de recevoir, d'organiser et de gérer tous les espaces, ouvrages et équipements d'intérêt collectif.

Cet état descriptif de division en volumes a été établi par le Cabinet de Géomètres- Experts OPERANDI anc. CHARMASSON sis à LYON (69004), 28 rue Valentin COUTURIER en date du 29 avril 2010, lequel a été déposé au rang des minutes de Maître BARTHELET le 19 juillet 2010 et dont une copie authentique est en cours de publication au Troisième Bureau des hypothèques de LYON.

Il a été publié au SPF de LYON 3 le 09 septembre 2010 volume 2010 P10446 avec rectification par reprise pour ordre publiée le 05 novembre 2010 volume 2010 D27560.

Il a été modifié par acte de Maître François BARTHELET Notaire associé à SAINT PRIEST en date du 20 janvier 2012 publié au SPF de LYON 3 le 09 février 2012 volume 2012 P2491.

II – Une partie de l'ensemble immobilier objet des présentes, savoir les blocs A et B ainsi que les stationnements, est destinée à être vendue en accession sociale. Pour ce faire, il est nécessaire de diviser ces biens immobiliers en lots de copropriété.

Deux états descriptifs de division / règlements de copropriété, portant uniquement sur les volumes 2 (Parc de stationnement) et 4 (blocs A et B) décrits ci-dessus, ont donc été établis par le cabinet de Géomètres-Experts OPERANDI sus-dénommé, lesquels ont été déposés au rang des minutes de Maître BARTHELET aux termes de deux actes en date du 19 Juillet 2010 et dont les copies authentiques sont en cours de publication au Troisième bureau des hypothèques de LYON.

Etat descriptif de division – Règlement de copropriété pour le volume n° 2

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 sous seing privé en date à LYON; du 30 avril 2010, déposé au rang des minutes de Maître BARTHELET, Notaire à SAINT PRIEST, aux termes d'un acte en date du 19 juillet 2010 dont une copie authentique est en cours de publication au Troisième bureau des hypothèques de LYON.

Il a été publié au SPF de LYON 3, le 05 aout 2010 volume 2010 P9489 avec rectification par reprise pour ordre publiée le 05 novembre 2010 volume 2010 D27558.

Selon acte en date du 11 décembre 2025, la SELARL DALMAIS PEIXOTO DE PREVAL, huissiers de justice à LYON y demeurant 41 rue Paul Chenavard 69001 LYON a procédé à un procès-verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente ci-après annexé.

(Cf. PV Descriptif ci-annexé)

La copie de la matrice cadastrale a été délivrée le 18 juillet 2024 par le Centre des Impôts Fonciers de LYON.

(Cf. extraits cadastraux ci-annexés)

B - RENSEIGNEMENTS SUR LA DATE D'ACHEVEMENT DES IMMEUBLES RECEMMENT CONSTRUITS (C.G.I. ANN. II, ART. 258)

2011

C - ORIGINES DE PROPRIETE

Immédiate

Les biens et droits immobiliers présentement saisis appartiennent à Monsieur xxx pour les avoir acquis de la société ALLIADE HABITAT aux termes d'un acte reçu par Maître François BARTHELET notaire associé à SAINT PRIEST le 19 novembre 2010 dont une expédition a été publiée au Service de la Publicité Foncière de LYON 3 le 10 décembre 2010 Volume 2010 P N° 14805.

Antérieure

NEANT

Plus antérieure

NEANT

D - SYNDIC

Le syndic actuel de l'ensemble immobilier est la société FONCIA LYON, S.A.S au capital de 500.000 Euros immatriculée au RCS de LYON sous le numéro 973 502 719 dont le siège social est situé 3/5 rue de Genève Angle 9/11 rue Jean Novel 69006 LYON.

E- RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

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

Cf Renseignements TERRANOTA

F- SERVITUDES

NEANT

G - SUPERFICIE

1°) Copropriété :

NEANT

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

Ainsi qu'il résulte du PV descriptif la superficie du garage est de 13.50 m².

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 au présent cahier des conditions de la vente, le dossier de diagnostic technique.

(Cf. dossier de diagnostic technique ci-annexé)

I - OCCUPATION

Les biens mis en vente sont libres.

J - DROITS DE PREEMPTION OU DROITS DE SUBSTITUTION

Précisions à rappeler le cas échéant par le rédacteur du cahier des charges si nécessaire

- | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> - S.A.F.E.R. - Locataires fermiers - Locataires dans immeuble en copropriété - Zones à périmètre sensible - Z.I.F. - Etc..... |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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

Article 108 :

Le titre I^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 :

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.

K – RETRIBUTION DU SEQUESTRE REPARTITEUR

L'avocat chargé de la distribution du prix ou du paiement de celui-ci tant dans le cadre de la vente amiable que de la vente forcée percevra, au titre de sa mission, par privilège avant tous autres, l'émolument perçu par les mandataires judiciaires en application de l'article A. 663-28 du code de commerce et ce conformément à l'article A. 444-192 du même code.

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 Ier : Dispositions générales

ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles 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 – 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 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 – PRÉEMPTION, SUBSTITUTION 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 II : 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 à l'article 13, conformément aux dispositions de l'article R.322-10-6° du Code des procédures civiles d'exécution, 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 créanciers participant à la distribution et, le cas échéant, au débiteur, 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 III : 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

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 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 forcée.

Chapitre IV : 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 1^{er} jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1^{er} 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 1ER RANG

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1^{er} 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 V : 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 Président 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 Philippe Fialaire, JUGE FIALAIRE AVOCATS, Avocat poursuivant

A LYON, le 04/02/2026

ANNEXES PROCEDURALES

- 1. Copie Assignations à comparaître à l'audience d'orientation au débiteur**
- 2. Etat hypothécaire sur formalité de publication du commandement**
- 3. Procès-verbal descriptif**

ANNEXES DOCUMENTAIRES

- 1. Matrice cadastrale**
- 2. Renseignements d'urbanisme, de voirie et préemption**
- 3. Attestation loi Carrez DIRECT EXPERTISE**
- 4. L'état des risques et pollution,**