

Vente

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 :

CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE Clauses et Conditions

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

Sur la Commune de VILLEURBANNE (RHONE), dans un ensemble immobilier en copropriété sis 146 Cours Tolstoï composé d'un bâtiment principal dénommé BATIMENT A élevé sur sous-sol et deux étages et une aile dénommée BATIMENT B élevé d'un rez-de-chaussée et un étage, et places de stationnement

- Le lot 47, soit un appartement en duplex, côté cour, comprenant
-au rez chaussée : séjour, cuisine , et WC,
-au 1^{er} étage : 2 chambres et une salle de bains
d'une superficie de 52 m².

Et les 30/1000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Etant précisé que ce lot à usage d'habitation provient de la subdivision du lot n° 3 initialement à usage commercial. La subdivision du lot n° 3, comme le changement de destination ont été approuvé aux termes d'une assemblée générale des copropriétaires en date du 25 avril 2013.

- Le lot n° 18, soit à l'extérieur, une terrasse située au nord de la copropriété, portant le n° 15 au plan de masse

Et les 7/100èmes de la propriété du sol et des parties communes générales

- le lot n° 47 est cadastré : CN 253
- Le lot n°18 est cadastré CN 254

PROCEDURE

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

à l'encontre de :

Aux requêtes, poursuites et diligences du :

Syndicat des copropriétaires du 146 cours Tolstoï 69100 VILLEURBANNE, représenté par son syndic CESAR et BRUTUS, 57 place de la République 69002 LYON agissant poursuites et diligences des représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège.

Faisant constitution d'Avocat en la personne de la SCP DUCROT & ASSOCIES DPA, représentée par Maître Hugues DUCROT avocat au Barreau de LYON, Toque 709 demeurant 45 quai Jaÿr 69009 LYON, où pourront être signifiés les actes d'opposition au présent commandement, les offres réelles, et toutes significations relatives à la saisie dont il s'agit.

Et élisant domicile en mon Cabinet en tant que de besoin.

Suivant commandement du ministère de la SPE FRADIN TRONEL SASSARD & ASSOCIES, commissaires de Justice 79 bis Cours Vitton 69006 LYON, en date du 3 octobre 2023.

En vertu et pour l'exécution :

D'un jugement dûment exécutoire rendu par défaut et en dernier ressort par le Tribunal d'instance de VILLEURBANNE en date du 25/03/2019, signifié suivant acte de la SPE FRADIN TRONEL SASSARD & ASSOCIES, commissaires de Justice en date du 10 mai 2019, bénéficiant d'un certificat de non opposition du 26 juin 2019.

D'un jugement dument exécutoire réputé contradictoire et en premier ressort rendu par le tribunal judiciaire de LYON pris en son tribunal de proximité de VILLEURBANNE, en date du 1/03/2021, signifié suivant acte de la SPE FRADIN TRONEL SASSARD & ASSOCIES, commissaires de Justice en date du 18/05/2021 revêtu du certificat de non-appel en date du 22 juin 2021

D'une hypothèque légale suivant acte de la SPE FRADIN TRONEL SASSARD & ASSOCIES, commissaires de Justice en date du 25/03/2019 publié le 3/03/2022 au service de publicité de LYON, 3^{ème} bureau sous les références de publication 6904P03 2022V2208

1°) PRINCIPAL	8 562,66 €
Correspondant à :	
-Condamnation en principal Jugement du 25/03/2019	2 083,34 €
- Article 700 du CPC Jugement du 25/03/2019	300,00 €
- Condamnation en principal Jugement du 01/03/2021	5 829,32 €
-Article 700 du CPC	350,00 €
2°) Intérêts	1 594,34 €
Intérêts sur condamnations jugement du 25/03/2019 Selon le détail suivant :	641,97 €
Taux Légal 26/12/2018 à 24/09/2023 sur 2 083.34 EUR (Taux légal= 0.88% du 26/12/2018 au 31/12/2018) (Taux légal= 0.86% du 01/01/2019 au 26/05/2019) (Taux légal= 0.86% +5 du 27/05/2019 au 30/06/2019) (Taux légal= 0.87% +5 du 01/07/2019 au 31/12/2019) (Taux légal= 0.87% +5 du 01/01/2020 au 30/06/2020) (Taux légal= 0.84% +5 du 01/07/2020 au 31/12/2020) (Taux légal= 0.79% +5 du 01/01/2021 au 30/06/2021) (Taux légal= 0.76% +5 du 01/07/2021 au 31/12/2021) (Taux légal= 0.76% +5 du 01/01/2022 au 30/06/2022) (Taux légal= 0.77% +5 du 01/07/2022 au 31/12/2022)	
(Taux légal=' 2.06% +5 du 01/01/2023 au 30/06/2023) (Taux légal= 4.22 0/0 +5 du 01/07/2023 au 24/09/2023)	
Taux Légal 25/03/2019 à 24/09/2023 sur 300.00 EUR (Taux légal= 0.86% du 25/03/2019 au 26/05/2019) (Taux légal= 0.86% + 5 du 27/05/2019 au 30/06/2019) (Taux légal= 0.87% +5 du au 31/12/2019) (Taux légal= 0.87% +5 du 01/01/2020 au 30/06/2020) (Taux légal= 0.84% +5 du 01/07/2020 au 31/12/2020) (Taux légal= 0.79% +5 du 01/01/2021 au 30/06/2021) (Taux légal= 0.76% +5 du 01/07/2021 au 31/12/2021) (Taux légal= 0.76% +5 du 01/01/2022 au 30/06/2022) (Taux légal= 0.77% +5 du 01/07/2022 au 31/12/2022) (Taux légal= 2.06% +5 du 01/01/2023 au 30/06/2023)	

(Taux légal= 4.22 % +5 du 01/07/2023 au 24/09/2023)

Intérêt sur jugement du 1/03/2021 952,37 €

Selon le détail suivant :

Date ou période	Base X Taux X Durée	Débit
01/03/2021 au 2/05/2021	(1)6 179,32 X 0,790% X 62 j	8,29
02/05/2021 au 33/06/2021	(1)6 179,32 X 5,790% X 59 j	57,83
30/06/2021 au 31/12/2021	(1)6 179,32 X 5,760% X 184 j	179,43
31/12/2021 au 30/06/2022	(1)6 179,32 X 5,760% X 181 j	176,50
30/06/2022 au 31/12/2022	(1)6 179,32 X 5,770% X 184 j	179,74
31/12/2022 au 30/06/2023	(1)6 179,32 X 7,060% X 181 j	216,34
30/06/2023 au 24/09/2023	(1)6 179,32 X 9,220% X 86 j	134,24

3°) Provision pour frais faits ou à faire : POUR MEMOIRE

TOTAL POUR LES 3 PREMIERS POSTES APRES DEDUCTION DES
REGLEMENTS

OUTRE MEMOIRE : 10 517,00 €

(dix mille cinq cent dix-sept euros)

Etant précisé que le compte ci-dessus a été arrêté à la date du 24.09.2023

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 du tout 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 d'exécution, c'est-à-dire :

La constitution de la SCP DUCROT & ASSOCIES DPA, représentée par Maître Hugues DUCROT avocat au Barreau de LYON, Toque 709 demeurant 45 quai Jaÿr 69009 LYON, pour le compte du Syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier du 146 cours Tolstoï 69100 VILLEURBANNE, représenté par son syndic CESAR et BRUTUS, 57 place de la République 69002 LYON agissant poursuites et diligences des représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège.

- 1°) L'indication de la date et de la nature du titre exécutoire en vertu duquel le commandement est délivré ;
- 2°) Le décompte des sommes réclamées en principal, frais et intérêts échus, ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires ;
- 3°) 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 ;

- 4°) La désignation de chacun des biens ou droits sur lesquels porte la saisie immobilière, telle qu'exigée par les règles de la publicité foncière.
- 5°) 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 3ème Bureau de publicité foncière de LYON ;
- 6°) L'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que le débiteur en est séquestre ;
- 7°) 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 ;
- 8°) 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 ;
- 9°) L'indication qu'un huissier de justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble ;
- 10°) 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, 67 rue Servient 69003 LYON
- 11°) 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 ;
- 12°) 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. 331-1 du code de la consommation.
- 13°) 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 3ème bureau de publicité foncière de Lyon le 15 11 2023 sous les références suivantes : 6904P 03 n°S 00067

Le 3ème Bureau de publicité foncière de LYON a délivré le 15 11 2023 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 en date du 10 janvier 2024 par exploit de la SPE FRADIN TRONEL SASSARD & ASSOCIES, commissaires de Justice 79 bis Cours Vitton 69006 LYON a fait délivrer à
 assignation à comparaître à l'audience d'orientation de Madame le Juge de l'Exécution près le Judiciaire de LYON pour le 20 février 2024 à 9 h 30
 (Cf assignation ci-annexée)

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

47 000,00 € (QUARANTE SEPT MILLE EUROS)

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 :

Sur la Commune de VILLEURBANNE (RHONE), dans un ensemble immobilier en copropriété sis 146 Cours Tolstoï composé d'un bâtiment principal dénommé BATIMENT A élevé sur sous-sol et deux étages et une aile dénommée BATIMENT B élevé d'un rez-de-chaussée et un étage, et places de stationnement

- Le lot 47, soit un appartement en duplex, côté cour, comprenant
 - au rez chaussée : séjour, cuisine , et WC,
 - au 1^{er} étage : 2 chambres et une salle de bains

D'une superficie Loi Carrez de 52 m²

Et les 30/1000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Etant précisé que ce lot à usage d'habitation provient de la subdivision du lot n° 3 initialement à usage commercial. La subdivision du lot n° 3, comme le changement de destination ont été approuvé aux termes d'une assemblée générale des copropriétaires en date du 25 avril 2013.

- Le lot n° 18, soit à l'extérieur, une terrasse située au nord de la copropriété, portant le n° 15 au plan de masse

Et les 7/100èmes de la propriété du sol et des parties communes générales

- le lot n° 47 est cadastré : CN 253
- Le lot n°18 est cadastré CN 254

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

Selon acte en date du 19 10 2023, de la SPE FRADIN TRONEL SASSARD & ASSOCIES, commissaires de Justice 79 bis Cours Vitton 69006 LYON a procédé à un procès-verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente ci-après

(Cf. PV Descriptif ci-annexé)

(Cf. extraits cadastraux ci-annexés)

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

C - ORIGINES DE PROPRIETE

Immédiate

Les biens et droits immobiliers présentement saisis appartiennent à pour les avoir acquis suivant acte de vente du 27/11/2014 de Maître ASSEZ Notaire à VAUGNERAY publié au service de publicité foncière de LYON le 23/12/2014 volume 2014P 13200.

L'acte d'acquisition de maître ASSEZ est annexée au présent cahier des clauses de la vente.

Antérieure

L'origine antérieure est reprise dans l'acte de Maître ASSEZ annexée au présent cahier des clauses de la vente.

D - SYNDIC

Concernant le Bâtiment sur rue, le syndic actuel de l'ensemble immobilier est CESAR et BRUTUS, 57 place de la République 69002 LYON domiciliée en cette qualité audit siège, elle-même représentée par son représentant légal en exercice.

Concernant le bâtiment sur cour, le syndic est Romain PIGE, syndic bénévole.

Les biens immobiliers ont fait l'objet :

D'un règlement de copropriété établi suivant acte sous seing privé déposé aux minutes de Maître REVOL, Notaire le 28/12/1977, transcrit au service de publicité foncière de LYON, 3^{ème} bureau le 01/03/1978 volume 3552 n° 1461

D'un règlement de copropriété suivant acte du 27/09/2004 reçu par Maître MICHOU, Notaire, publié le 27/10/2004 volume 2004 P n° 11926, et suivant attestation rectificative du 19/01/2005 publié le 2/02/2005 volume 2005 Pn°1255.

Concernant la référence cadastrale CN 253 :

- D'un modificatif suivant acte de Maître ASSEZ notaire le 25/09/2012 publié au service de la publicité foncière le 15/10/2013 volume 6904P03 n° 2013P11141

Concernant la référence cadastrale CN 254:

- D'un modificatif suivant acte de Maître GUDYKA notaire le 28/10/2013 publié au service de la publicité foncière le 19/11/2013 volume 2013P12374.

E- RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Le certificat d'urbanisme n° RU BBBZLBZP délivré par le Maire de Villeurbanne le 15 décembre 2023 pour la parcelle cadastrée section CN n° 253 est annexé au présent cahier des charges.

Le certificat d'urbanisme n° RU XWKCFQCM délivré le Maire de Villeurbanne le 15 décembre 2023 pour la parcelle cadastrée section CN n°2534 est annexé au présent cahier des charges.

F- SERVITUDES

L'adjudicataire souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever le bien, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives s'il en existe.

G - SUPERFICIE

1°) Copropriété :

Conformément aux termes de la loi 96-1107 du 18 Décembre 1996 et du décret 97-532 du 23 Mai 1997 la superficie totale Loi Carrez est de 52 m²

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

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 réalisé par l'entreprise JURITEC le 19 10 2023 ;

(Cf. dossier de diagnostic technique ci-annexé)

I - OCCUPATION

Les lieux sont occupés par le propriétaire.

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 1°/ du livre 6 du Code de la Construction et de l'Habitation est complété par un chapitre 6 ainsi rédigé :

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

Article L 616 :

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, une rétribution légale par application des dispositions de l'article A 444-192 du Code de Commerce, renvoyant aux dispositions de l'article A 663-28 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 I^{ER} : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1^{ER} – CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles L 311-1 et R 311 et suivants du Code des Procédures d'Exécution.

ARTICLE 2 – MODALITES DE LA VENTE

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.

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.

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 – PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES

Les droits de préemption, de substitution ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur.

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de préemption, de substitution et assimilés, institués par la loi, 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 : ENCHERES

ARTICLE 8 – RECEPTION DES ENCHERES

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.

S'il y a surenchère, la consignation ou la caution bancaire est restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

ARTICLE 9 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné à l'article 13, représentant 10% du montant de la mise à prix., sans que le montant de cette garantie puisse être inférieur à 3.000 €.

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

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 – SURENCHERE

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le Tribunal Judiciaire compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée.

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

En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur.

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 – REITERATION DES ENCHERES

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du 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.

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 PROPRIETE

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption.

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 – DESIGNATION DU SEQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente forcée ou de la vente amiable autorisée par le Juge de l'Exécution seront consignés entre les mains de la CARPA RHONE ALPES désignée en qualité de séquestre, pour être distribué entre les créanciers visés à l'article L 331-1 du Code des procédures d'Exécution.

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

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 fixée au préalable par le juge sera contrôlé par lui.

Le prix de vente de l'immeuble, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente, sont consignés entre les mains du séquestre désigné, produisent intérêts dans les termes prévus à l'article 13 ci-dessus, et sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon les dispositions de l'article A 444-102 du code de commerce, sont versés directement par l'acquéreur, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant qui les déposera sur son compte CARPA, 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 – VERSEMENT DU PRIX DE LA VENTE FORCEE

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.

La somme séquestrée entre les mains du séquestre désigné produira 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 l'encaissement du prix, jusqu'au paiement des sommes distribuées.

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 consignée et les intérêts produits.

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 de l'article 1289 et suivants du Code civil.

ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES

L'acquéreur paiera entre les mains et sur la quittance 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.

Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du Juge de l'Exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de poursuite, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

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

ARTICLE 17 – DROITS DE MUTATION

L'acquéreur sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels la vente forcée donnera lieu.

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 COACQUEREURS

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 POSTERIEURES A LA VENTE

ARTICLE 19 – DELIVRANCE 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 bureau des hypothèques 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 – ENTREE EN JOUISSANCE

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

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

b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 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.

S'il se trouve dans les lieux, pour quelque cause que ce soit, un occupant sans droit ni titre, l'acquéreur fera son affaire personnelle de toutes les formalités à accomplir ou action à introduire pour obtenir son expulsion, sans recours quelconque contre les vendeurs ou le poursuivant.

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du 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.

Le poursuivant n'ayant en sa possession aucun titre antérieur, l'acquéreur n'en pourra exiger aucun, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

En cas de vente amiable, 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

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^o du Code civil.

ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE 1^{ER} RANG

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de premier rang peut demander, par requête au Juge de l'Exécution, à être payé à titre provisionnel pour la principal de sa créance par le séquestre ou le consignataire.

La décision du Juge de l'Exécution est notifiée par le créancier de premier rang au débiteur et aux créanciers inscrits, lesquels disposent d'un délai de quinze jours pour faire opposition à cette décision.

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

A l'appui de sa demande, il devra être fourni :

- a) un état hypothécaire sur publication du titre de vente ;
- b) la copie de l'état ordonné des créances ;
- c) la justification de la notification de la demande de règlement provisionnel par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, adressée à chacun des autres créanciers inscrits et, le cas échéant, au syndic de copropriété, et à la partie saisie.

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 d'Exécution.

La rétribution de la personne chargée de la distribution sera prélevée 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 SPECIFIQUES

ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n°94-624 du 21/07/94).

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 Hugues DUCROT
Avocat poursuivant

Le 11 janvier 2024

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 de description du 19 octobre 2023 et mail de Maître FRADIN

Qui comporte les documents annoncés dans le dossier documentaires

ANNEXES DOCUMENTAIRES

- extrait matrice cadastrale
- Acte acquisition de Maître ASSEZ
- PV d'assemblée générale du 12 juillet 2023
- certificats d'urbanismes en date des 15 décembre 2023
- diagnostics immobiliers établis le 19 10 2023 par JURITEC

Concernant la copropriété Villa tolstoï

- Fiche synthétique
- PV assemblée générale du 24 10 2021
- Suivi des charges 2020 et budget 2021
- Compte-rendu de séance
- Suivi de charges et budget 2022
- PV d'assemblée du 5 mars 2023
- Comptes et budget 2023
- Plan masse
- Liste relative aux tantièmes et parkings
- DTA amiante
- Attestation sur l'honneur