



AXIOJURIS-LEXIENS  
SCP INTERBARREAUX  
LYON - VILLEFRANCHE SUR SAONE

20 Boulevard Eugène Deruelle  
Le Britannia – Bâtiment A  
69003 LYON  
Tél : 04.37.48.80.80 - Fax : 04.37.48.80.81  
Toque n°786

# VENTE SUR LICITATION

Adjudication au jeudi 17 avril 2025 à 13 heures 30

Mise à prix à 262 500,00 €

Maître Frédéric ALLÉAUME,  
Avocat

# VENTE

## SUR LICITATION

Extrait des Minutes du Greffe du Tribunal Judiciaire de LYON.

**REPUBLIQUE FRANCAISE**  
**AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

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

La sentence d'adjudication suivante :

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

Auxquelles seront adjugés, à l'audience de vente de la Chambre des Criées présidée par le Juge de l'Exécution, au plus offrant des enchérisseurs, les biens et droits immobiliers suivants :

*Les biens et droits immobiliers sis sur la commune d'ECULLY (Rhône), cadastrés Section C n° 473 – 31 rue Juliette Récamier - pour une contenance de 08a 13ca, constituant en :*

*Une maison d'habitation de type « Virginie » élevée sur deux niveaux, composée savoir :*

- *Au rez-de-jardin : cuisine, salle à manger, salon, bureau, cave, WC*
  - *Au rez-de-chaussée : hall d'entrée, trois chambres dont une avec salle de bains, salle de bains, WC, mezzanine, Garage double.*
- Piscine et jacuzzi*  
*Terrasse*  
*Terrain attenant.*

<b>PROCEDURE</b>
------------------

**La présente procédure de licitation est poursuivie**

**À la requête du Responsable du Pôle de Recouvrement Spécialisé du Rhône**, comptable public, domicilié DRFIP Auvergne Rhône-Alpes et du département du Rhône - Division du contrôle fiscal – situé 3, rue de la Charité à 69002 LYON, agissant sous l'autorité du directeur régional des finances publiques d'Auvergne Rhône-Alpes et du département du Rhône, et du directeur général des finances publiques,

**Ayant pour Avocat Maître Frédéric ALLEAUME**, associé de la SCP AXIOJURIS-LEXIENS, Avocat au Barreau de LYON, y demeurant Le Britannia - Bâtiment A - 20 Boulevard Eugène Deruelle 69003 LYON

**En présence de :**

1°/

2°/

**Ayant pour Avocat Maître Samuel BECQUET**, Avocats au Barreau de LYON, y demeurant SELARL SAMUEL BECQUET AVOCAT 16 Avenue Maréchal Foch 69006 LYON - Toque n° 806

**En exécution de :**

**1°) Un jugement contradictoire rendu par le Tribunal de Grande Instance de LYON le 14 mai 2019** dont le dispositif est ainsi conçu :

*Le tribunal, statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort,*

*Déclare recevable l'assignation en partage judiciaire délivrée par la DGFIP,*

*Ordonne les opérations de compte liquidation et partage de! l'indivision existant entre*

*Commet pour procéder aux opérations liquidatives  
Maître Olivier BERTRAND  
5 Cours Franklin Roosevelt  
69006 Lyon*

*Dit qu'il pourra être procédé au remplacement du Notaire empêché par simple ordonnance sur requête,*

*Dit que le Notaire commis accomplira sa mission conformément aux dispositions de l'article 1364 et suivants du code de procédure civile,*

*Commet le juge en charge du cabinet 9 F près le tribunal de grande instance de Lyon pour surveiller les opérations liquidatives,*

*Préalablement au partage et pour y parvenir,*

*Ordonne la vente aux enchères publiques à l'audience des criées du tribunal de grande instance de Lyon du bien immobilier suivant*

*Une maison d'habitation de type« Virginie » élevée sur deux niveaux, composée savoir :*

*- Au rez-de-jardin : cuisine, salle à manger, salon, office  
- Au rez-de-chaussée : hall d'entrée, trois chambres, dont une salle de bains, salle de bains, mezzanine, Garage double, Terrain attenant, l'ensemble formant le lot 23*

*Sis sur la commune d'ECULLY (Rhône), lieudit Vernique, dans un ensemble immobilier dénommé« DOMAINE DES DEMEURES D'ECULLY», rue Juliette Récamier, figurant au cadastre rénové de ladite commune de la manière suivante: Section C N° 473 Lieudit « Vernique » pour une contenance de 8a 13ca*

*sur la mise à prix de 376 000 € avec faculté de baisse du prix du quart, et sur le cahier des charges dressé par Maître Frédéric ALLEAUME,*

*Commet la SELARL CHASTAGNARET ROGUET CHASTAGNARET MAGAUD huissiers de justice pour procéder au procès-verbal descriptif utile à la rédaction du cahier des charges et des conditions de vente, l'huissier pouvant s'adjoindre tout expert pour l'établissement des diagnostics immobiliers, et pouvant se faire assister d'un serrurier et de la force publique si nécessaire,*

*Commet la SELARL CHASTAGNARET ROGUET CHASTAGNARET MAGAUD, Huissiers de Justice associés à ou tout autre huissier territorialement compétent, d'assurer une visite des biens mis en vente, aux heures légales à l'exclusion des dimanches et jours fériés; en se faisant assister, si besoin est, de la force publique ou de deux témoins conformément à l'article L 142-1 du code des procédures civiles d'exécution et d'un serrurier.*

Déboute [REDACTED] de ses demandes,

Rejette la demande d'expertise judiciaire,

Condamne [REDACTED]  
[REDACTED] à payer à La DGFIP une somme de 1 500  
€ au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

Ordonne l'exécution provisoire du présent jugement.

Condamne [REDACTED]  
[REDACTED] aux entiers dépens.

En foi de quoi, le présent jugement a été signé par la  
Présidente et la Greffière.

La Présidente                      La Greffière.

**Ledit Jugement rectifié par jugement contradictoire rendu  
par le Tribunal Judiciaire de LYON le 18 mars 2020** dont le  
dispositif est ainsi conçu :

*Le tribunal, statuant contradictoirement et en premier  
ressort, par application de l'article 463 du code de  
procédure civile en matière d'omission de statuer,*

*Constate que le jugement enregistré sous le numéro RG  
15/09079 - N° portalis DB2H-W-B67-PRKO est affecté cl'  
omissions de statuer,*

*Complète le jugement en ajoutant au dispositif de celui-ci:*

*A la fin du paragraphe qui ordonne la vente aux enchères  
publiques: Et ce sur la mise à prix de 376 000 € avec  
faculté de baisse du prix du quart, dressé par Maître  
Frédéric ALLEAUME. selon les modalités habituelles en  
matière de saisies immobilières ...*

*Le reste sans changement.*

*Déboute le comptable du pôle de recouvrement spécialisé  
du Rhône pour le surplus,*

*Dit que cette décision sera mentionnée sur la minute et les  
expéditions du jugement, et sera notifiée comme celle-ci,*

*Dit que les dépens resteront à la charge du Trésor Public.*

*EN FOI DE QUOI, le présent jugement a été signé par la  
Présidente et la Greffière*

*La Présidente                      La Greffière*

**Lesdits jugements préalablement notifiés à avocat le 20 mai  
2020 et signifiés à parties les 27 mai et 02 juin 2020**

**2°) Arrêt contradictoire rendu par la Cour d'appel de LYON le 29 mars 2022 et dont le dispositif est ainsi conçu :**

*La cour,*

*statuant dans les limites de l'appel,*

*Confirme le jugement du 14 mai 2019, complété par jugement du 18 mars 2020, SAUF en ce qu'il a fixé la mise à prix à 376 000 euros ;*

*Statuant à nouveau du chef infirmé ;*

*Fixe la mise à prix à 262 500 euros ;*

*Y ajoutant,*

*Rejette la demande de [REDACTED] [REDACTED] tendant à voir déclarer non avenu le jugement rectificatif du 18 mars 2020 ;*

*Dit que la déclaration d'insaisissabilité du bien indivis litigieux en tant que résidence principale publiée par [REDACTED] [REDACTED] le 18 mars 2011, n'est pas un obstacle à l'action en partage de la Direction générale des finances publiques du Rhône ;*

*Condamne in solidum M. [REDACTED] [REDACTED] à payer à la Direction générale des finances publiques, et pour elle au Comptable public responsable du Pôle recouvrement spécialisé du Rhône, la somme de 2 500 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile ;*

*Condamne in solidum M. [REDACTED] [REDACTED] aux dépens d'appel qui seront recouverts conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.*

*LE GREFFIER*

*LE PRÉSIDENT*

**Ledit arrêt notifié à avocat le 04 avril 2022 et signifié à parties le 07 avril 2022 et à ce jour définitif ensuite de l'arrêt rendu par la Cour de cassation le 24 octobre 2024 rejetant le pourvoi formé à son encontre**

**En conséquence, après l'accomplissement des formalités prescrites par la loi, il sera procédé le jeudi 17 avril 2025, salle 5, de 13h30 à la fin de l'audience à la vente aux enchères publiques à l'audience des criées présidée par le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de LYON en UN LOT sur la mise à prix de :**

**262 500,00 €**

DEUX CENT SOIXANTE DEUX MILLE CINQ CENT  
EUROS

avec faculté de baisse du quart en cas de carence  
d'enchérisseur

Outre les clauses et conditions du présent cahier des  
conditions de la vente.

## CLAUSES ET CONDITIONS SPECIALES

### A - DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS A VENDRE.

Les biens et droits immobiliers présentement licités sont ci-  
après désignés

*Les biens et droits immobiliers sis sur la commune  
d'ECULLY (Rhône), cadastrés Section C n° 473 – 31 rue  
Juliette Récamier - pour une contenance de 08a 13ca,  
constituant en :*

*Une maison d'habitation de type « Virginie » élevée sur  
deux niveaux, composée savoir :*

- *Au rez-de-jardin : cuisine, salle à manger, salon, Bureau,  
Cave*
- *Au rez-de-chaussée : hall d'entrée, trois chambres dont  
une salle de bains, salle de bains, mezzanine,  
Garage double.  
Terrain attenant.*

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.

Lesdits biens et droits immobiliers formant le lot n°23 de  
l'ensemble immobilier dénommé « DOMAINE DES  
DEMEURES D'ECULLY », ayant fait l'objet d'un cahier des  
charges établi suivant acte sous seing privé en date à LYON du  
9 Février 2000, ayant fait l'objet d'un acte de dépôt au rang des  
minutes de Maître AGI, Notaire, le même jour dont une copie  
authentique a été publiée au 5ème Bureau du service de publicité  
foncière de LYON le 03 mars 2000 volume 2000 P n°1175. Les  
statuts de l'association syndicale ont été déposés aux termes dudit  
acte.

Selon acte en date du 11.12.2024, Maître Fanny CHASTAGNARET, Commissaire de justice associée au sein de la Société d'exercice libéral par actions simplifiées de Commissaires de Justice CHASTAGNARET, MAGAUD & ASSOCIES, 45 rue VENDOME, 69006 LYON, a procédé à **un procès-verbal descriptif des biens et droits immobiliers** mis en vente ci-après annexé.

(cf. PVD ci-annexé)

Il est communiqué copie de la **matrice et du plan cadastral** communiqués par la Service des Impôts Fonciers du Rhône.

(cf. Plan et matrice cadastrale ci-annexé)

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

Plus de 5 ans

**C - ORIGINES DE PROPRIETE**

**Lesdits biens et droits immobiliers appartiennent à** [REDACTED]

[REDACTED] **ensuite de l'acquisition faite des sociétés dénommées** [REDACTED]

[REDACTED] selon acte reçu de Maître AGI, notaire à Villeurbanne le 30 novembre 2001 dont publication au 5<sup>ème</sup> Bureau du Service de la publicité foncière de LYON le 29 janvier 2002 Volume 2002 P n°448.

**Lesdits biens et droits immobiliers appartenaient précédemment aux sociétés dénommées** [REDACTED]

[REDACTED] **ensuite de l'acquisition faite de** [REDACTED] selon acte reçu de Maître REGENT, notaire à Paris et Maître AGI, notaire à Villeurbanne le 3 novembre 1999 dont publication au 5<sup>ème</sup> Bureau du Service de la publicité foncière de LYON le 30 décembre 1999 Volume 1999 P n°7162

**Lesdits biens et droits immobiliers appartenaient encore précédemment à** [REDACTED] **ensuite de l'acquisition faite de** [REDACTED]

[REDACTED] selon acte reçu de Maître REGENT, notaire à Paris le 01 octobre 1981 dont



publication au 5<sup>ème</sup> Bureau du Service de la publicité foncière de LYON les 14 décembre 1981 et 15 janvier 1982 Volume 2156 n°9.

#### **D – ASSOCIATION SYNDICALE**

Par le seul fait de la présente vente, l'adjudicataire adhère à l'Association Syndicale dont les statuts établis ont été déposés avec le cahier des charges de l'ensemble immobilier au rang des minutes de Maître AGI. Notaire à Villeurbanne, le 09 février 2000 dont une copie authentique a été publiée au 5<sup>ème</sup> Bureau du service de publicité foncière de LYON le 03 mars 2000 volume 2000 P n°1175.

Le syndic actuel de l'ensemble immobilier est FONCIA BOUVET BONNAMOUR, 119 avenue du Maréchal de Saxe à 69003 LYON.

#### **E- RENSEIGNEMENTS D'URBANISME**

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

*(cf. renseignements d'urbanisme ci-annexés)*

#### **F- SERVITUDES**

L'ensemble immobilier dont dépendent les biens vendus est intéressé par diverses servitudes de passage et de canalisations, savoir :

##### **a) Servitudes de passage de canalisations**

Aux termes d'un acte reçu par Maître BOUSCASSE, notaire à LYON, le 26 mars 1980, il a été constitué une servitude de passage de canalisation d'assainissement et d'alimentation d'eau et une servitude de passage de canalisation de gaz de ville au profit de la parcelle cadastrée section C n°332.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au 5<sup>ème</sup> Bureau des Hypothèques de LYON le 20 mai 1980 volume 1824 n°13.

##### **b) Servitude de passage et droit d'édifier**

Aux termes d'un acte reçu par Maître BOUSCASSE, notaire à LYON, le 4 Mars 1981, il a été constitué une servitude. savoir:

- permettant la mise en place d'une station de relevage en bordure de la berge du ruisseau.
- de passage.
- de droit d'édifier le long de la glissière sur les parcelles cadastrées section AS n°387 et 388 et section AT n°200, 201

et 175 situées sur la commune de TASSIN LA DEMI LUNE (Rhône)

- générale de passage en sous-sol de canalisation EDF sur les parcelles cadastrées section AS n° 387. 201 et 175 sur la commune de TASSIN LA DFMI LUNE (Rhône) et sur les parcelles cadastrées section C n° 335 et 182 sur la commune d'ECULLY (Rhône).

Une copie authentique de cet acte a été publiée au 5<sup>ème</sup> Bureau des Hypothèques de LYON le 24 Juillet 1981 volume 2071 n° 13.

c) Servitude de passage :

Aux termes d'un acte reçu par Maître DUBOIS, notaire à ECULLY, le 18 Janvier 1980 il a été rappelé la servitude de passage grevant la parcelle de terrain cadastrée section C n°308 au profit des parcelles cadastrées section C n°333. 334. 335 et 336.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au 5<sup>ème</sup> Bureau des Hypothèques de LYON le 30 Janvier 1980 volume 1754 n° 16.

Aux termes d'un acte reçu par Maître BOUSCASSE, notaire à LYON, le 26 mars 1980, il a été constaté la renonciation à ladite servitude en tant qu'elle profite aux parcelles cadastrées section C n°333. 334. 335 et 336.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au 5<sup>ème</sup> Bureau des Hypothèques de LYON le 20 Mai 1980 volume 1824 n°13.

d) Convention de mitoyenneté :

Aux termes d'un acte reçu par Maître BOUSCASSE, notaire à LYON, le 26 Mars 1980 il a été constitué une convention de mitoyenneté concernant les clôtures séparatives des parcelles cadastrées section C n°332 et 182 et des cadastrées section C n° 333. 334. 335 et les parcelles sises sur la commune de TASSIN LA DEMI LUNE (Rhône) cadastrées section AS n° 388 et Section AT n° 200.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au 5<sup>ème</sup> Bureau des Hypothèques de LYON le 20 Mai 1980 volume 1824 n° 13.

e) Servitude de passage :

Aux termes d'un acte reçu par Maître MARTIN, notaire à ECULLY, le 18 Janvier 1980 il a été rappelé la servitude de passage grevant la parcelle de terrain cadastrée Section C n°308 au profit des parcelles cadastrées section C n°333. 334. 335 et 336.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au 5<sup>ème</sup> Bureau des Hypothèques de LYON le 30 Janvier 1980 volume 1754 n°16.

f) Servitude de passage grevant les biens présentement vendus :

Aux termes d'un acte reçu par Maître AGL notaire à VILLEURBANNE, le 9 Février 2000, publié au Cinquième Bureau des Hypothèques de LYON le 3 mars 2000 volume 2000

P n° 1174, il a été constitué la servitude de passage ci-après littéralement rapportée :

*« il est constitué à titre de servitude réelle et perpétuelle et à titre gratuit :*

*« Sur la parcelle cadastrée section C numéro 484 pour 40 m<sup>2</sup> à usage d'habitation et constituant le futur lot numéro 27 de l'ensemble immobilier qui sera régi par le cahier des charges établi à cet effet*

*Au-profit des parcelles cadastrées*

*Section C numéro 483 pour 7453 m<sup>2</sup> à usage de chemin piétonnier et espaces verts de l'ensemble immobilier dont s'agit.*

*Section C numéros 481 pour 621 m<sup>2</sup>, 482 pour 68 m<sup>2</sup> et 495 pour 2192 m<sup>2</sup> constituant l'assiette du futur lot numéro 26 de l'ensemble immobilier à usage d'immeuble collectif (future copropriété) \_*

*La servitude suivante :*

*Nature de la servitude*

*Il est créé au profit des fonds dominants sur le fonds servant une servitude de passage qui s'exercera sur la totalité du terrain d'assiette dudit fonds.*

*Conditions d'exercice*

*Cette servitude de passage est consentie aussi bien au sol qu'en tréfonds en tout temps et à tous usages (personnes, animaux, canalisations et autres fluides) à l'exception des véhicules de transport motorisés autres que les tondeuses à gazon et matériels de jardin assimilés.*

*Le passage ainsi créé étant destiné à permettre l'accès aux parcelles cadastrées Section C numéros 483 (à usage commun des propriétaires de l'ensemble immobilier), numéros 481, 482 et 495 (à usage commun des copropriétaires de l'immeuble collectif dont elles constituent l'assiette) devra être laissé libre et en tout temps de tous objets L'entretien, la réparation, voire le remplacement de tout ou partie du passage sera pris en charge en totalité par les fonds dominants.*

*FONDS DOMINANTS :*

- \* parcelle cadastrée Section C numéro 483 pour 7453 m<sup>2</sup>*
- \* parcelle cadastrée Section C numéro 481 pour 621 m<sup>2</sup>*
- \* parcelle cadastrée Section C numéro 482 pour 68 m<sup>2</sup>*
- \* parcelle cadastrée Section C numéro 495 pour 2192 m<sup>2</sup>*

*FONDS SERVANT :*

*parcelle cadastrée Section C numéro 484 pour 40 m<sup>2</sup>*

## **G - SUPERFICIE**

Ainsi qu'il résulte du dossier de diagnostic technique

- Superficie privative totale ('Carrez'): 140.5 m<sup>2</sup>
- Superficie non considérée ('Hors Carrez'): 66.78 m<sup>2</sup>
- Surface habitable : 140.50 m<sup>2</sup>

*(cf. dossier de diagnostic technique ci annexé)*

## **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 occupés par les propriétaires

## **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"><li>- S.A.F.E.R.</li><li>- Locataires fermiers</li><li>- Locataires dans immeuble en copropriété</li><li>- Zones à périmètre sensible</li><li>- Z.I.F.</li><li>- Etc.....</li></ul> |
|---|

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 1er – DISPOSITIONS GENERALES**

#### **ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE**

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

#### **ARTICLE 2 – ETAT DE L'IMMEUBLE**

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre les parties 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 3 – BAUX ET LOCATIONS**

L'acquéreur fera son affaire personnelle des baux, locations et occupations relatives par ailleurs.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient pu payer d'avance et qui auront été déclarés.

A défaut de cette déclaration, l'acquéreur tiendra compte aux locataires des loyers qu'ils justifieront avoir régulièrement payés d'avance ou dépôts de garantie de toute nature et il en retiendra le montant sur le prix principal de sa vente.

Il fera également son affaire personnelle de tout droit locatif ou occupation qui se révélerait et qui n'aurait pas été porté à la connaissance du poursuivant.

L'acquéreur sera subrogé tant activement que passivement dans les droits, obligations et actions des vendeurs tels qu'ils résultent de la loi, qu'il y ait eu ou non déclaration à ce sujet dans le présent cahier des charges et conditions de vente, sans aucune garantie ni recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur.

**ARTICLE 4 – PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES**

Les droits de préemption, de substitution et 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 5 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS**

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

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit aux vendeurs à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

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

**ARTICLE 6 – SERVITUDES**

L'acquéreur jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, qu'elles résultent des lois ou des règlements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur origine ou leur nature ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre le poursuivant, l'avocat rédacteur ou les vendeurs.

**CHAPITRE II – ENCHERES****ARTICLE 7 – RECEPTION DES ENCHERES**

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le tribunal 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 8 – GARANTIE A FOURNIR PAR L'ACQUEREUR**

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 euros.

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

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

#### **ARTICLE 9 – SURENCHERE**

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

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. A défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder.

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

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

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

#### **ARTICLE 10 – REITERATION DES ENCHERES**

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

Si le prix de la nouvelle vente 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 1<sup>ère</sup> audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de 2 mois suivant la 1<sup>ère</sup> vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de 5 points à l'expiration d'un délai de 4 mois à compter de la date de la 1<sup>ère</sup> 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 vendeurs.

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

### **CHAPITRE III – VENTE**

#### **ARTICLE 11 – TRANSMISSION DE PROPRIETE**

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

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

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

#### **ARTICLE 12 – DESIGNATION DU SEQUESTRE**

Les fonds à provenir de la vente seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des avocats ou sur le compte CARPA près le Tribunal devant lequel la vente est poursuivie.

#### **ARTICLE 13 – VERSEMENT DU PRIX DE VENTE**

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

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



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

Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication.

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 des parties, 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.

#### **ARTICLE 14 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES**

L'acquéreur paiera entre les mains et sur la quittance de l'avocat poursuivant la vente, en sus du prix de vente 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 en fournira justificatif au greffe 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 Tribunal 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 15 – DROITS DE MUTATION**

L'acquéreur sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, et par priorité, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels la vente 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 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, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l'acquéreur à se prévaloir d'autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire.

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

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

#### **ARTICLE 16 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS**

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

### **CHAPITRE IV – DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE**

#### **ARTICLE 17 – OBTENTION DU TITRE DE VENTE**

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et de le faire signifier, dans le mois de sa délivrance et à ses frais, aux parties venderesses, et aux autres parties éventuellement constituées, au cabinet de leur avocat, à domicile élu ou, à défaut, à domicile réel.

Faute par lui de satisfaire à cette condition, les vendeurs pourront se faire délivrer par le greffe du tribunal le titre de vente, aux frais de l'acquéreur, trois jours après une sommation d'avoir à justifier de l'exécution des clauses et conditions du cahier des conditions de vente.

#### **ARTICLE 18 – PUBLICATION**

Dans le mois de la délivrance du titre de vente, l'avocat de l'acquéreur sera tenu, en se conformant aux prescriptions de la loi, de publier le titre de vente au bureau des hypothèques dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, aux frais de l'acquéreur et à peine de réitération des enchères.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues au paragraphe précédent dans le délai imparti, les avocats des vendeurs ou des créanciers pourront, sauf à se régler entre eux, procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.

A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par la loi ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur, par acte du Palais ; lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification, à peine de réitération des enchères, celle-ci ne pouvant être arrêtée que par leur remboursement.

## **ARTICLE 19 – ENTREE EN JOUISSANCE**

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente n'entrera néanmoins 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, qu'à l'expiration du délai de surenchère et, en cas de surenchère, que le jour de la vente définitive.

b) Si l'immeuble est loué en totalité, par la perception des loyers ou fermages, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra cette vente, et, en cas de surenchère, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra la vente définitive.

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 aucun recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions et indemnités d'occupation qui s'avèreraient nécessaires.

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

## **ARTICLE 20 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES**

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

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

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

## **ARTICLE 21 – TITRES DE PROPRIETE**

Le titre de vente consiste dans l'expédition du présent cahier des charges et conditions de la vente revêtu de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement constatant la vente.

Pour les titres antérieurs, l'acquéreur est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

## **ARTICLE 22 – PURGE DES INSCRIPTIONS**

La vente sur licitation n'emporte pas purge de plein droit des inscriptions hypothécaires grevant l'immeuble.

S'il y a lieu de purger les inscriptions hypothécaires parce que le prix de vente est insuffisant pour les régler toutes, le coût de la procédure de purge sera à la charge de l'acquéreur.

Sauf surenchère d'un créancier inscrit, les frais de radiation des inscriptions ainsi purgées sont avancés par l'acquéreur mais lui seront remboursés, dans le cadre de la distribution du prix, par priorité et au bénéfice du privilège accordé aux frais de justice par l'article 2375-1 du code civil.

#### **ARTICLE 23 – ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

Le juge délégué pour recevoir les enchères devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à la rédaction du présent cahier des charges et au déroulement des enchères.

Le tribunal judiciaire devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à l'exécution de la vente et à ses suites, quels que soient la nature desdites contestations et le lieu du domicile des parties intéressées.

#### **CHAPITRE V – CLAUSES SPECIFIQUES**

##### **ARTICLE 24 – IMMEUBLE EN COPROPRIETE**

L'avocat du poursuivant devra être notifié au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi n° 65-557 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 est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

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

##### **ARTICLE 25 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT**

L'avocat du poursuivant devrait 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 1er juillet 2004 ; cette notification doit être faite dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

**ARTICLE 26 – CLAUSE D’ATTRIBUTION – non applicable**

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

En ce cas, le colicitant adjudicataire sera redevable du prix de l'immeuble dans le cadre du partage définitif, sous déduction de sa part dans la succession et sous réserve des droits des créanciers.

**ARTICLE 27 – CLAUSE DE SUBSTITUTION**

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

**Ainsi fait et dressé par Me Frédéric ALLÉAUME**

**A Lyon, le 13 janvier 2025**

# ANNEXES PROCEDURALES

1. Jugement TGI LYON
2. Jugement TJ LYON
3. Signification à parties
4. Arrêt CA LYON
5. Signification à parties
6. Décision Cour de Cassation

# **ANNEXES DOCUMENTAIRES**

- 1. Matrice et plan cadastral**
- 2. Procès-verbal descriptif**
- 3. Acte de vente**
- 4. Notes de renseignement d'urbanisme**
- 5. Dossiers de diagnostics techniques**
- 6. Etat des risques et d'information sur les sols**