

# **VENTE SUR LIQUIDATION JUDICIAIRE**

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><b>CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE Clauses et Conditions</b></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 en 1 lot :**

- Sur la commune de **LYON 91 route de Vienne.**

**Dans un ensemble immobilier cadastré BK n°146,**

**Et précisément les lots suivants :**

**Lot 156 :** dans le bâtiment B un appartement A situé au rez de chaussée et les 107/16000èmes de la propriété du sol et des parties communes et les 51/2.512èmes des parties communes générales du bâtiment B

**Lot 157 :** dans le bâtiment B un appartement B situé au rez de chaussée et les 102/16000èmes de la propriété du sol et des parties communes et les 49/2.512èmes des parties communes générales du bâtiment B

**Lot 158 :** dans le bâtiment B un appartement C situé au rez de chaussée et les 116/16000èmes de la propriété du sol et des parties communes et les 56/2.512èmes des parties communes générales du bâtiment B

Il est précisé que :

Ces lots ont été cédés à Madame CARRE le 19 septembre 2007.

Toutefois une procédure en résolution de la vente a été engagée par Madame CARRE et c'est dans ces conditions que la COUR D'APPEL de LYON dans son arrêt du 10 janvier 2017 a prononcé la résolution de la vente intervenue entre la SARL JA DEVELOPPEMENT et Madame CARRE le 19 novembre 2007 en ce qu'elle porte sur les lots 156, 157 et 158.

Cet arrêt a été publié au SPF de LYON 2<sup>ème</sup> bureau le 25 septembre 2017 sous la référence D 15114 -P08858.

Il semblerait que Madame CARRE ait toutefois effectué des travaux visant à créer des subdivisions de lots et ait transformé les 3 appartements en 6 studios et T2, sans autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires et sans qu'une modification n'ait été publiée auprès du Service de la publicité foncière.

En revanche, la matrice cadastrale semble faire apparaître cette subdivision.

**Le Juge commissaire a expressément spécifié dans son ordonnance du 22 octobre 2024, autorisant la vente de ces biens :**

- **DECLARONS** qu'il sera fait application de l'ensemble des clauses du cahier des conditions de la vente, établi par **Maître Florence CHARVOLIN**, à charge pour celle-ci d'y faire obligatoirement figurer l'obligation pour l'adjudicataire de procéder aux travaux permettant la remise intégrale en état des lieux tant dans les parties privatives que dans les parties communes.

**L'adjudicataire est informé qu'il devra faire son affaire personnelle de la remise en état des biens acquis et des parties communes, sur lesquelles ont été relaissés par les précédents propriétaires, des travaux non autorisés.**

**Vendus à l'encontre de :**

**La société JA DEVELOPPEMENT** inscrite au RCS de LYON sous le n°484 574 454 dont le siège social est 69 rue de Gerland 69007 LYON prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège.

**Aux requêtes, poursuites et diligences de :**

**La SELARLU MARTIN représentée par Maître Pierre MARTIN** es qualité de mandataire liquidateur de la liquidation judiciaire de la **société JA DEVELOPPEMENT** inscrite au RCS de LYON sous le n°484 574 454 dont le siège social est 69 rue de Gerland 69007 LYON, confirmé à cette fonction suivant jugement du TRIBUNAL DE COMMERCE de ST ETIENNE le 15 mars 2023.

Ayant pour Avocat, **Maître Florence CHARVOLIN**, Avocat associé de la SELARL ADK, du Barreau de LYON situé à LYON 69432 CEDEX 03 Immeuble le Britannia 20 Boulevard Eugène Deruelle, Toque n°1086 lequel se constitue sur la présente poursuite de vente.

**Suivant ordonnance rendue par Monsieur le Juge Commissaire du TRIBUNAL DE COMMERCE de SAINT ETIENNE du 22 OCTOBRE 2024 publiée au SPF de LYON 3 le 23 décembre 2024 numéro de dépôt D38088 volume 2024S00096.**

### **DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS A VENDRE**

Il sera procédé à la vente aux enchères publiques à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de LYON en 1 lot, des biens et droits immobiliers qui sont désignés comme suit dans l'ordonnance :

**Lot 156** : dans le bâtiment B un appartement A situé au rez de chaussée et les 107/16000èmes de la propriété du sol et des parties communes et les 51/2.512èmes des parties communes générales du bâtiment B

**Lot 157** : dans le bâtiment B un appartement B situé au rez de chaussée et les 102/16000èmes de la propriété du sol et des parties communes et les 49/2.512èmes des parties communes générales du bâtiment B

**Lot 158** : dans le bâtiment B un appartement C situé au rez de chaussée et les 116/16000èmes de la propriété du sol et des parties communes et les 56/2.512èmes des parties communes générales du bâtiment B

Selon le descriptif suivant :

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

Deux prises électriques percent le mur Nord ainsi qu'une prise téléphone.

#### **SANITAIRES :**

Il s'agit d'une pièce aveugle dont le sol est carrelé.

La cueillie inférieure des murs est habillée de plinthes carrelées. Les murs sont soit crépis en blanc, soit faïencés. La partie basse du mur Nord est faïencée. Sa partie haute est crépie. Le plafond est crépi en blanc.

L'éclairage artificiel est assuré par un plafonnier.

L'équipement sanitaire est composé, au Nord/Ouest, d'une cuvette anglaise surmontée d'une chasse d'eau dorsale commandée par bouton poussoir à simple débit.

Le compteur d'eau est installé à l'Ouest du WC.

L'équipement sanitaire est également composé d'un meuble en mélaminé blanc à tiroirs et portes, surmonté d'un plan de travail en marbre, percé d'une vasque ovale, alimentée par un robinet mitigeur, surmonté d'une crédence miroir, elle-même surmontée d'un meuble suspendu à portes miroirs.

L'équipement sanitaire est enfin composé, à l'Est, d'une douche surélevée, à usage de placard, fermée par un rideau, équipée d'un receveur surélevé en émail. La tranche du receveur et les parois sont faïencées. Une des parois est percée d'une grille d'aération.

La partie Ouest du mur Nord reçoit un cumulus suspendu.

Au Sud des sanitaires, le mur Est de la pièce principale est percé d'une porte ouvrant sur une chambre.

#### **CHAMBRE :**

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

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre à quatre pans dont deux battants et deux dormants, en double vitrage, sur châssis PVC, sécurisée par volets métalliques en accordéon. Un radiateur électrique est fixé à l'allège.

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

Le mur Sud est percé d'une prise électrique. Le mur Ouest est également percé d'une prise électrique.

#### **LOT OUEST - B :**

Revenant dans le dégagement, juste au Sud de la porte palière, le mur Ouest est percé d'une porte en bois ouvrant sur un couloir menant à une autre pièce de vie.

Monsieur BOUCHALLAGUE me déclare que la porte dessert le deuxième lot dont il est également locataire.

#### **COULOIR :**

Le sol est carrelé. La cueillie inférieure des murs est habillée de plinthes carrelées.

Les murs sont crépis et le plafond est peint en blanc.

L'éclairage artificiel est assuré par un plafonnier.

Il s'agit d'une pièce qui s'évase en direction de l'Ouest.

Le mur Sud de la partie Est de la pièce est percé d'un interrupteur et d'un trou de scie cloche.

Je note la présence d'un caisson au mur Nord, juste à l'Ouest duquel une niche accueille un lave-linge.

Le tableau électrique est installé à l'Ouest de cette niche.

Puis, le couloir forme retour en direction du Sud.

La partie basse du mur Est est percée de deux prises électriques.

Ce retour dessert, au Sud, une porte post-formée ouvrant sur des sanitaires.

#### **SANITAIRES :**

Il s'agit d'une pièce aveugle.

Le sol est carrelé. La cueille inférieure des murs est habillée de plinthes carrelées.

Les murs sont faïencés ou tendus de toile de verre, ou crépis en partie haute. Le plafond est crépi en blanc.

L'éclairage artificiel est assuré par un plafonnier.

L'équipement sanitaire est composé d'une cuvette anglaise surmontée d'une chasse d'eau dorsale commandée par bouton poussoir à simple débit, surmontée d'un cumulus.

A noter la présence d'un compteur d'eau juste à l'Ouest du WC.

L'équipement sanitaire est également composé d'un meuble en mélaminé blanc à tiroirs et portes, surmonté d'un plan de travail en marbre, percé d'une vasque ovale, alimentée par un robinet mitigeur, surmonté d'une crédence miroir, elle-même surmontée d'un meuble suspendu à portes miroirs. Le meuble de salle de bains est équipé d'une prise électrique.

L'équipement sanitaire est enfin composé d'une douche, équipée d'un receveur surélevé en email alimenté par un robinet mitigeur relié à flexible relié à pommeau de douche. La tranche du receveur et les parois sont faïencées. Une des parois est percée d'une grille d'aération.

#### **SALON / CUISINE OUVERTE :**

Le sol est carrelé. La cueille inférieure des murs est habillée de plinthes carrelées. Les murs et plafond sont crépis en blanc.

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

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre à quatre pans dont deux battants et deux dormants, en double vitrage, sur châssis PVC, sécurisée par volets métalliques en accordéon. Un radiateur électrique est fixé à l'allège.

La pièce est équipée, au Sud/Est, d'un meuble kitchenette, surmonté d'un évier en inox à deux bacs avec égouttoir, alimenté par un robinet mélangeur. La face d'appui est faïencée. Juste au Nord, présence d'une tablette au Nord de laquelle une hotte est fixée au mur, reliée par la conduite constatée et perçant les murs de la salle de douche.

Au Nord, je note la présence d'une prise électrique et d'un interrupteur.

Le mur Sud est percé d'une prise électrique. Le mur Nord est également percé de deux prises électriques selon déclaration qui m'est faite. Le mur Ouest est percé d'une prise électrique et d'une porte d'accès en enfilade à une chambre.

**CHAMBRE :**

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

Le mur Ouest est percé d'une prise électrique, ainsi le mur Est et le mur Sud.

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre à quatre pans dont deux battants et deux dormants, en double vitrage, sur châssis PVC, sécurisée par volets métalliques en accordéon. Un radiateur électrique est fixé à l'allège.

L'éclairage artificiel est assuré par un plafonnier.

Concernant les généralités de cet appartement, Monsieur BOUCHALLAGUE me déclare être locataire depuis 2018/2019, en vertu d'un bail écrit.

Monsieur BOUCHALLAGUE me déclare également occuper les deux lots composant cet appartement dont le loyer mensuel est de 640 €, charges comprises. Il me déclare également que les dépenses énergétiques sont d'environ 450 €.

**APPARTEMENT DE Mr BENMOUSSA:**

Puis, nous nous rendons à l'appartement à l'extrême Est du couloir du rez-de-chaussée. Nous sommes reçus par **Monsieur BENMOUSSA Anis**, ainsi déclaré, auprès duquel je décline mes nom, prénom et qualité ainsi que l'objet de ma mission en lui demandant l'autorisation de constater.

Suite à sa réponse affirmative, je constate que celui-ci me déclare être occupant de l'appartement.

L'accès se fait par une porte plane en bois ouvrant sur une vaste pièce à usage de pièce de vie.

**PIECE DE VIE :**

Le sol est carrelé. La cueillie inférieure des murs est habillée de plinthes carrelées. Les murs sont pour partie crépis et pour partie habillés de papier peint.

Le mur Est est percé d'une fenêtre à quatre pans dont deux battants et deux dormants, en double vitrage, sur châssis PVC, sécurisée par volets métalliques en accordéon. Un radiateur électrique est fixé à l'allège. Il est également percé, au Nord, d'un châssis fixe.

L'éclairage artificiel est assuré par un plafonnier.

La pièce est équipée, au Nord/Est, d'un meuble en mélaminé recevant une plaque de cuisson et, au Nord/Ouest, d'un meuble kitchenette en mélaminé, surmonté d'un évier à deux bacs avec égouttoir, alimenté par un robinet mitigeur.

Juste au Nord de la porte d'accès, je note la présence d'une joue délimitant le Sud du meuble kitchenette.

Au Sud de la porte d'accès, je constate la présence du tableau électrique, d'un boîtier fibre et d'une prise électrique.

Le mur Est est percé d'une prise électrique.

Au Nord de la pièce, je constate la présence d'une porte poste formée ouvrant sur une pièce à usage de chambre.

**CHAMBRE :**

Le sol est carrelé. La cueillie inférieure des murs est habillée de plinthes carrelées. Les murs et le plafond sont crépis.

La pièce est éclairée naturellement par une fenêtre à trois pans dont un dormant et deux battants, en double vitrage, sur châssis PVC, sécurisée par volets métalliques en accordéon. Un radiateur électrique est fixé à l'allège.

L'éclairage artificiel est assuré par un plafonnier.

Le mur Nord et le mur Sud et le mur Est sont équipés d'une prise électrique.

#### **SANITAIRES :**

Il s'agit d'une pièce aveugle.

Le sol est carrelé. La cueillie inférieure des murs est habillée de plinthes carrelées.

Les murs Ouest et mur Nord sont faïencés à mi-hauteur. La partie haute des murs Ouest ainsi que le mur Est et le plafond sont crépis.

Le mur Sud est percé d'une prise électrique et d'un interrupteur.

L'équipement sanitaire est composé d'une cuvette anglaise surmontée d'une chasse d'eau dorsale, surmontée d'un cumulus suspendu.

Je constate la présence d'un compteur d'eau.

L'équipement sanitaire est également composé d'un meuble en mélaminé blanc à tiroirs et portes, surmonté d'un plan de travail en marbre, percé d'une vasque ovale, alimentée par un robinet mitigeur, surmonté d'une crédence miroir, elle-même surmontée d'un meuble suspendu à portes miroirs.

L'équipement sanitaire est enfin composé d'une douche, équipée d'un receveur surélevé en émail alimenté par un robinet mitigeur relié à flexible. La tranche du receveur et les parois sont faïencées. Une des parois est percée d'une grille d'aération.

L'éclairage artificiel est assuré par un plafonnier et par l'applique située au-dessus du meuble de la salle de douche.

Monsieur BENMOUSSA me déclare être occupante du chef du titulaire d'un bail. Il me déclare également ne pas payer de loyer ni d'électricité.

Je constate un câble électrique partant du tableau électrique et perçant le linteau de la porte palière.

#### **APPARTEMENT DE Mr DECHICHE**

Puis, je frappe à la porte Sud au Sud/Est de l'ascenseur. Nous sommes reçus par **Monsieur DECHICHE Adel** ainsi déclaré, auprès duquel je décline mes nom, prénom et qualité ainsi que l'objet de ma mission, lui demandant l'autorisation de dresser procès-verbal descriptif des lieux.

Suite à sa réponse affirmative, je constate que l'accès au bien se fait par une porte plane en bois ouvrant sur une vaste pièce de vie.

#### **PIECE DE VIE :**

Le sol est carrelé. La cueillie inférieure des murs est habillée de plinthes carrelées. Les murs crépis sont peints de couleur désassortie dans un but esthétique. Le plafond est également crépi. En cueillie inférieure Est de la pièce, à noter la présence d'une conduite PVC fuyant à l'horizontale.

L'éclairage artificiel est assuré par un plafonnier.

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre à quatre pans dont deux battants et deux dormants, en double vitrage, sur châssis PVC, sécurisées par volets métalliques en accordéon. Un radiateur électrique est fixé à l'allège.

Le mur Sud est percé d'une prise électrique. Le mur Ouest est percé d'une prise électrique et d'une prise téléphone.

Au Nord/Est, La pièce est équipée d'une niche recevant un meuble kitchenette en mélaminé rouge, percé d'une plaque de cuisson électrique et d'un évier en inox à un bac avec égouttoir, alimenté par un robinet mitigeur. Les faces d'appui du coin cuisine sont faïencées. Au droit de la plaque de cuisson, je note la présence d'une hotte aspirante et de meubles suspendus.

A l'Ouest, entre la porte palière et le meuble kitchenette, je note la présence du tableau électrique.

Cette pièce dessert au Nord/Ouest des sanitaires et au Sud/Ouest une chambre.

#### **SANITAIRES :**

L'accès se fait par une porte plane en bois.

Il s'agit d'une pièce aveugle.

Le sol est carrelé. Les murs sont soit faïencés sur toute hauteur hormis le mur Nord qui est faïencé à mi-hauteur. Le plafond est crépi en blanc.

L'équipement sanitaire est composé d'une cuvette anglaise surmontée d'une chasse d'eau dorsale, commandée par bouton poussoir à double débit. Au droit du WC, je note la présence d'un cumulus suspendu.

A droite du WC, présence du compteur d'eau.

L'équipement sanitaire est également composé d'un meuble en mélaminé blanc à tiroirs et portes, surmonté d'un plan de travail en marbre, percé d'une vasque ovale, alimentée par un robinet mitigeur, surmonté d'une crédence miroir, elle-même surmontée d'un meuble suspendu à portes miroirs.

Le mur Est est percé d'une prise électrique et d'un interrupteur au Nord de la porte d'accès.

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

L'équipement sanitaire est enfin composé d'une douche, équipée d'un receveur surélevé en émail alimenté par un robinet mitigeur relié à flexible relié à pommeau de douche. La tranche du receveur et les parois sont faïencées. Une des parois est percée d'une grille d'aération.

#### **CHAMBRE :**

Le sol est carrelé. La cueille inférieure des murs est faïencée. Les murs et le plafond sont crépis.

Les surfaces sont défraîchies en encoignure Sud/Ouest présentant des traces d'infiltration.

L'éclairage artificiel est assuré par un plafonnier.

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre à quatre pans dont deux battants et deux dormants, en double vitrage, sur châssis PVC, sécurisées par volets métalliques en accordéon. Un radiateur électrique est fixé à l'allège.

Au Nord/Ouest, je note la présence d'un placard mural fermé par des portes battantes.

Une goulotte technique est fixée en cueille supérieure Nord de la pièce.

Monsieur DECHICHE me présente un bail d'habitation signé avec Madame Hélène CARRE en date de 2017 dont le loyer mensuel est de 620 €.

Monsieur DECHICHE me déclare également payer environ 60 € d'électricité par mois.

#### **APPARTEMENT DE Mr HAMIN LOT B**

Puis, je frappe à la porte la plus au Sud/Est du couloir du rez-de-chaussée. Nous sommes reçus par **Monsieur HAMIN** ainsi déclaré, auprès duquel je décline mes nom, prénom et qualité ainsi que l'objet de ma mission, lui demandant l'autorisation de dresser procès-verbal descriptif des lieux. Celui-ci appelle l'occupant principal des lieux selon ses déclarations. Après plusieurs entretiens téléphoniques, il m'autorise à dresser procès-verbal descriptif.

En sa présence, je constate que l'accès se fait par une porte plane en bois équipée d'une serrure à clé, ouvrant sur une sorte de petit couloir fuyant en direction du Sud, au Nord/Est duquel, je note la présence du tableau électrique.

A l'Ouest, derrière la porte, je note la présence d'une porte desservant les sanitaires et dans la continuité, présence d'une autre porte ouvrant sur une vaste pièce de vie.

#### **PIECE DE VIE :**

Le sol est carrelé. La cueillie inférieure des murs est habillée de plinthes carrelées. Les murs et le plafond sont crépis.

Le mur Nord ainsi que le mur Sud de la pièce sont percés d'une prise électrique.

Le mur Sud est percé d'une fenêtre à quatre pans dont deux battants et deux dormants, en double vitrage, sur châssis PVC, sécurisées par volets métalliques en accordéon. Un radiateur électrique est fixé à l'allège.

A l'Ouest, présence d'un coin lave-linge et d'un meuble kitchenette en mélaminé, équipé de trois portes et d'un tiroir ainsi que d'un évier avec égouttoir en inox, alimenté par un robinet mitigeur, surmonté de meubles suspendus avec hotte aspirante, et d'une gaine fuyant en direction et perçant le mur Sud.

L'éclairage artificiel est assuré par un plafonnier.

A l'Est, je note la présence d'une porte post-formée ouvrant sur une pièce à usage de chambre.

#### **CHAMBRE :**

Le sol est carrelé. La cueillie inférieure des murs est habillée de plinthes carrelées. Les murs et le plafond sont crépis.

La pièce est équipée, au Nord/Est, d'un placard mural fermé par portes battantes.

Le mur Sud est percé d'une fenêtre à quatre pans dont deux battants et deux dormants, en double vitrage, sur châssis PVC, sécurisées par volets métalliques en accordéon. Un radiateur électrique est fixé à l'allège.

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

Le mur Ouest est percé d'une prise électrique.

#### **SALLE DE DOUCHES :**

Elle est située au Nord/Ouest de la pièce de vie.

L'accès se fait par une porte post-formée.

La pièce est aveugle.

L'éclairage artificiel est assuré par un plafonnier.

Le sol est carrelé. Les murs sont faïencés soit sur l'intégralité de leur hauteur soit à mi-hauteur.

La pièce est chauffée par un convecteur électrique fixé au mur Ouest.

L'équipement sanitaire est composé, au Sud, d'un meuble-vasque surmonté d'un plan de travail en polyester avec vasque encastrée en un seul tenant, surmonté d'un miroir, lui-même surmonté d'une percée de trous six cloches desquels pendent des fils électriques.

Le mur Est est percé d'un interrupteur et d'une prise électrique juste au Nord de la vasque.

L'équipement sanitaire est également composé, au Nord, d'un receveur de douche surélevé dont la tranche Sud est faïencée. Les parois de douche sont faïencées sur l'intégralité de leur hauteur. L'encoignure Nord/Est est percée d'une bouche d'aération. L'alimentation de douche est assurée par un robinet mitigeur relié à un flexible de douche.

Au Nord/Ouest, juste au Sud/Ouest de la porte d'entrée, je note la présence d'une autre porte plane en bois ouvrant sur le WC.

**WC :**

La pièce est aveugle.

Le sol est carrelé. La cueillie inférieure des murs est habillée de plinthes carrelées. Les murs et le plafond sont crépis.

L'équipement sanitaire est composé d'une cuvette anglaise surmontée d'une chasse d'eau dorsale, surmontée d'un cumulus.

Au Sud, je note la présence du compteur d'eau.

L'éclairage artificiel est assuré par un plafonnier.

Le logement est occupé. La personne présente ne préférant pas me donner l'identité du locataire principal.

#### **COULOIR COMMUN**

Il est situé à l'Est du couloir d'entrée, desservant notamment l'ascenseur.

Il est fermé par une porte à l'arrière de l'accès de laquelle, présence d'un espace paillason dépourvu de paillason.

Le sol est carrelé. La cueillie inférieure des murs est carrelée. Les murs sont crépis. Le plafond, peint en blanc, est équipé d'un détecteur de fumée et d'un plafonnier.

Ce couloir dessert, au Sud/Est le dernier lot visité, à l'Est le lot occupé par le consort BENMOUSSA et au Nord/Ouest une porte sans nom.

Après avoir frappé à cette porte sans nom plusieurs fois, personne ne répond.

Il m'est déclaré par les différentes parties rencontrées que le bien Nord/Ouest est loué.

**Il a été procédé à un procès-verbal descriptif des biens, par Maître Xavier DELARUE de la SELARL HUISSIERS REUNIS OFFICE DE MORNANT, Commissaires de Justice Associés 13 rue Louis Guillaumond 69440 MORNANT en date du 4 Février 2025**

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.

**RENSEIGNEMENTS SUR LA DATE D'ACHEVEMENT**  
**des immeubles récemment construits (C.G.I. Ann. II, art.**  
**258)**

**ORIGINE DE PROPRIETE**

La société JA DEVELOPPEMENT a acquis ces biens selon acte de vente reçu par Maître Jean Pascal ROUX, Notaire à LYON, le 26 juin 2007 dont une copie authentique a été publiée au SPF de LYON 2 le 2 août 2007 volume 2007 P6663.

Ces lots ont été cédés à Madame CARRE le 19 septembre 2007.

Toutefois une procédure en résolution de la vente a été engagée par Madame CARRE et c'est dans ces conditions que la COUR D'APPEL de LYON dans son arrêt du 10 janvier 2017 a prononcé la résolution de la vente intervenue entre la SARL JA DEVELOPPEMENT et Madame CARRE le 19 novembre 2007 en ce qu'elle porte sur les lots 156, 157 et 158.

Cet arrêt a été publié au SPF de LYON 2<sup>ème</sup> bureau le 25 septembre 2017 sous la référence D 15114 -P08858.

**ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**  
**ET REGLEMENT DE COPROPRIETE**

Un état descriptif de division et règlement de copropriété a été établi aux termes d'un acte reçu par Maître MORIN, Notaire à LYON le 2 août 1956 dont une copie authentique a été publiée au SPF de LYON 2 le 27 octobre 1956 volume 2241 n°4883.

Ledit état descriptif de division et règlement de copropriété a été modifié :

- Aux termes d'un acte reçu par Maître MORIN, Notaire à LYON le 8 octobre 1956 publié le 21 février 1957 volume 2296 n°991, au SPF de LYON 2.
- Aux termes d'un acte reçu par Maître DELORME, Notaire à LYON le 24 avril 1964 publié le 2 juillet 1964 volume 2296 n°4025 n°5044, au SPF de LYON 2.
- Aux termes d'un acte reçu par Maître DELORME, Notaire à LYON le 6 août 1979 publié le 2 octobre 1979 volume 2159 n°19, au SPF de LYON 2.

## **OCCUPATION**

Biens occupés ou loués.

<b>CLAUSES SPECIALES</b>
--------------------------

### **A/ VENTE DANS UN IMMEUBLE EN COPROPRIETE**

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

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

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

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

### **B/ RENSEIGNEMENTS D'URBANISME**

#### **DROIT DE PREEMPTION :**

Droit de préemption urbain SIMPLE

#### **NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN**

PLU H approuvé le 13/05/2019 mis à jour le 21/03/2024

Zone : URm1

Servitude d'utilité publique :

- Périmètre de protection des monuments historiques classés et/ou inscrits

Servitudes d'urbanismes particulières :

- Est concerné par une délibération instaurant un permis de démolir,
- Est concerné par une délibération instaurant une déclaration préalable pour tous travaux d'édification de clôtures,
- Est situé dans une zone de taille minimale de logements,
- Est concerné par un linéaire toutes activités : route de Vienne,
- Est situé dans une zone de mixité sociale.

Est concerné par des prescriptions découlant du Plan de protection de l'atmosphère,

Est concerné par un périmètre de production des risques d'inondation par ruissellement : Tertiaire.

Est concerné par une délibération instaurant une déclaration préalable pour tous travaux de ravalement de façades des immeubles.

Le territoire de la Métropole de LYON est soumis au Règlement local de Publicité.

Est concerné par une continuité obligatoire : route de Vienne et rue du Repos.

Est concerné par un périmètre archéologique.

Est situé dans une zone de sismicité : Faible (2)

Est situé dans une zone à potentiel Radon : Zone 1 (faible)

Est situé dans une zone de retrait gonflement des sols argileux : aléa faible

Est situé dans une zone contaminée par la mûre ou susceptible de l'être à court terme.

## **OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES**

### **C/ SUPERFICIE**

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

Conformément aux termes de la loi 96-1107 du 18 Décembre 1996 et du décret 97-532 du 23 Mai 1997, et selon le certificat de mesurage la superficie est de :

***Le dossier des diagnostics techniques sera communiqué ultérieurement par Dire annexé au présent cahier.***

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

## **D/ DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE UNIQUE**

Le dossier des diagnostics techniques sera communiqué ultérieurement par Dire annexé au présent cahier.

Il conviendra de s'y reporter.

## **E/ AUTRES CLAUSES**

Toutes les indications qui précèdent ont été réunies par l'Avocat poursuivant et la SELARLU MARTIN représentée par Maître Pierre MARTIN, Mandataire Liquidateur de la société JA DEVELOPPEMENT à l'aide de renseignements qu'ils ont pu se procurer, de notes ou documents desquels ils ont été puisés.

En conséquence, ils ne pourront être recherchés 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.

## **DROITS DE PREEMPTION OU DROITS DE SUBSTITUTION**

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

### Article 108 :

*Le titre 1<sup>o</sup> 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.*

## **CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES**

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

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

La vente aura lieu aux clauses et conditions suivantes :

L'audience d'adjudication aura lieu le :

**Judi 15 Mai 2025 à 13 heures 30**

**TRIBUNAL JUDICIAIRE de LYON  
JUGE DE L'EXECUTION chargé des saisies immobilières  
Salle 5  
NOUVEAU PALAIS DE JUSTICE  
67 Rue Servient 69003 LYON  
(entrée 44 Rue de Bonnel)**

Sur la mise à prix suivante fixées par l'ordonnance du juge commissaire de ST ETIENNE du 22 octobre 2024, outre les clauses et conditions du présent cahier des conditions de la vente :

**80 000.00 €  
Quatre-vingt mille euros**

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

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

## **Dispositions communes**

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

## **Enchères**

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

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

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

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

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

## **Chapitre 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 L. 642-18 et suivants et les articles R. 642-22 et suivants du code de commerce.

### **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 le poursuivant ou le débiteur 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. En vertu des dispositions de l'article 1649 du Code civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés. L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit.

### **ARTICLE 3 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS**

L'acquéreur fera son affaire personnelle, pour le temps qui restera à courir, des baux régulièrement conclus. L'acquéreur pourra faire annuler les conventions qui auraient été conclues en fraude des règles du droit des entreprises en difficulté. 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 au débiteur et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de celui-ci.

### **ARTICLE 4 – PREEMPTION ET DROITS ASSIMILES**

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 5 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS**

L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements relatifs à l'immeuble qui auraient pu être souscrits ou qui auraient dû l'être, sans aucun recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur du cahier des conditions de vente. La responsabilité du poursuivant ne peut en aucun cas être engagée en cas d'absence d'assurance. L'acquéreur sera tenu de faire assurer l'immeuble dès la vente contre tous les risques, et notamment l'incendie, à une compagnie notoirement solvable et ce pour une somme égale au moins au prix de la vente forcée. En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité sera remise au liquidateur à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts. En cas de sinistre non garanti du fait de l'acquéreur, celui-ci n'en sera pas moins tenu de payer son prix outre les accessoires, frais et dépens de la vente.

### **ARTICLE 6 – SERVITUDES**

L'acquéreur jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, qu'elles résultent des lois ou des règlements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, de la prescription et

généralement quelles que soient leur origine ou leur nature ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre qui que ce soit.

## **Chapitre II – Enchères**

### **ARTICLE 7 – RECEPTION DES ENCHERES**

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le tribunal de judiciaire devant lequel la vente est poursuivie. Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état-civil ou à la dénomination de ses clients ainsi que s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

### **ARTICLE 8 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'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.

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

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est remise au liquidateur pour être distribuée avec le prix de l'immeuble.

### **ARTICLE 9 – 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. La publicité peut être effectuée par l'avocat du créancier poursuivant.

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

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

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

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

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

#### **ARTICLE 10 – 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 poursuivant ou du liquidateur s'il n'est pas poursuivant, 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 à compter du jour où la vente est devenue définitive. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de cinq 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 au liquidateur. 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, ou des droits assimilés conformément à la loi.

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

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

## **ARTICLE 12 – VERSEMENT DU PRIX DE LA VENTE FORCEE**

Au plus tard à l'expiration du délai de trois 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 liquidateur, qui en délivrera reçu.

L'acquéreur sera redevable d'un intérêt au taux légal à compter de l'adjudication définitive.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de trois mois fixé par l'article R. 643-3 du Code de commerce, supportera le coût de l'inscription du privilège du liquidateur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

## **ARTICLE 13 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOLUMENTS**

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 la 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 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 14 – 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 15 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES COACQUEREURS**

Les coacquéreurs 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 16 – DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT**

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans les deux mois de sa date ou, en cas d'appel, dans les deux mois de l'arrêt confirmatif, de le publier au service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, et de notifier au poursuivant 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 au liquidateur.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du poursuivant 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 17 – 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 premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier jour du terme qui suit la vente sur surenchère ;

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

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues, le tout, sans préjudice pour le liquidateur judiciaire et pour l'adjudicataire qui en tient les droits ès-qualités de solliciter la nullité du bail sur le fondement de l'article L. 632-1, 2°, 3° ou 4° du Code de commerce ci-dessous rappelés :

*« 2° Tout contrat commutatif dans lequel les obligations du débiteur excèdent notablement celles de l'autre partie ;*

*3° Tout paiement, quel qu'en ait été le mode, pour dettes non échues au jour du paiement ;*

*4° Tout paiement pour dettes échues, fait autrement qu'en espèces, effets de commerce, virements, bordereaux de cession visés par la loi n° 81-1 du 2 janvier 1981 facilitant le crédit aux entreprises ou tout autre mode de paiement communément admis dans les relations d'affaires ».*

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 débiteur, 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 18 – 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 d'adjudication.

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 d'adjudication. En ce qui concerne la taxe foncière, il la remboursera au prorata temporis à première demande du liquidateur et sur présentation du rôle acquitté.

## **ARTICLE 19 – TITRES DE PROPRIETE**

Le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtu 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.

## **ARTICLE 20 – 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 dans les conditions prévues par le Code de commerce en matière de liquidation judiciaire.

L'acquéreur peut alors demander 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 la collocation au liquidateur, au titre des dispositions de l'article 2375, 1° du Code civil.

A défaut, le liquidateur judiciaire doit solliciter la radiation conformément à l'article R. 643-8 du Code de commerce.

## **ARTICLE 21 – 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 22 – 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 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.

**Le SYNDIC est la REGIE SAGNIMORTE 12 Place Maréchal Lyautey 69006 LYON.**

### **ARTICLE 23 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT**

L'avocat du poursuivant devra notifier au représentant légal de l'Association syndicale libre ou de l'Association syndicale autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004. Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

**Ainsi fait et dressé par Maître Florence CHARVOLIN  
Avocat poursuivant**

**A LYON**

**Le 19 février 2025**

### **ANNEXES PROCEDURALES**

- 1- Ordonnance du Juge Commissaire de ST ETIENNE du 22.10.2024
- 2- DRSU sur publication
- 3- PVD

### **ANNEXES DOCUMENTAIRES**

- 1- Jugement du TRIBUNAL DE COMMERCE de LYON du 9 novembre 2016
- 2- Jugement du TRIBUNAL DE COMMERCE de ST ETIENNE du 15 mars 2023
- 3- Acte authentique du 26 juin 2007
- 4- Acte de vente du 19 septembre 2007
- 5- Arrêt de la COUR D'APPEL de LYON du 10 janvier 2017
- 6- État hypothécaire
- 7- Matrice cadastrale
- 8- Modificatifs EDD
- 9- PV de constat des parties communes
- 10- Certificat d'urbanisme TERRANOTA