



223 rue Charles Germain BP 10237  
69658 VILLEFRANCHE SUR SAONE CEDEX  
Tél : 04.74.09.47.90 - Fax : 04.74.09.47.99

20, boulevard Eugène Deruelle  
Le Britannia - Bâtiment A  
69003 LYON  
Tél : 04.37.48.80.81 – 04.78.28.59.17  
Toque 786 / 673

# VENTE SUR LICITATION

Audience d'Adjudication du 21 décembre 2023

Tribunal Judiciaire de LYON

Mise à prix : 180.250,00 €

Maître Matthieu ROQUEL  
SCP AXIOJURIS-LEXIENS  
Avocat au Barreau de LYON – T. 786

# VENTE SUR LICITATION

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 :

Un bien situé sur le territoire de la commune de FEYZIN  
(69320), sis 6, rue Pernet-Ducher,

**Comprenant une maison d'habitation outre terrain  
attenant,**

**Figurant au cadastre section AN n°78.**

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.

Ainsi qu'il résulte de l'extrait de matrice cadastrale délivré par le  
Service Départemental des Impôts Fonciers du Rhône en date du 24  
février 2023.

## PROCEDURE

**La présente procédure de licitation est poursuivie à la requête de :**

**Madame Melika BERRAL**, née le 16 janvier 1961 à LYON (69002), de nationalité française, demeurant 14B Avenue Marcel Paul – 69200 VENISSIEUX,

Et de

**Monsieur Mansour BERRAL**, né le 01 septembre 1963 à SAINT FONTS (69190) de nationalité française, et demeurant 13, chemin des Vieilles Vignes – 38200 VIENNE,

Ayant pour Avocat constitué **Maître Matthieu ROQUEL**, avocat au barreau de LYON membre de la SCP DESILETS – ROBBE – ROQUEL, cabinet AXIOJURIS, y demeurant 170 boulevard de Stalingrad – 69006 LYON.

**Et en présence de :**

**Monsieur Abdelkrim BERRAL**, né le 19 janvier 1962 à LYON (69002) de nationalité française, et demeurant 100, avenue Saint-Exupéry – 69500 BRON,

Et de

**Madame Louisa BERRAL épouse WOLFF**, née le 20 août 1966 à FEYZIN (69320) de nationalité française, et demeurant 20 bis, rue Saint Romain – 95420 WI-DIT-JOLI-VILLAGE

**En exécution d'un jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de LYON le 29 mars 2022 (RG n°21/02519), signifié à parties les 1<sup>er</sup> et 03 juin 2022 par exploits de Maître Xavier BARIANI, Commissaire de Justice à VERSAILLES, y demeurant 5,bis rue Sainte Sophie, et de Maître BELOUD, Commissaire de Justice à LYON, y demeurant 127, rue Duguesclin, définitif en vertu d'un certificat de non appel en date du 02 février 2023, dont le dispositif est ainsi conçu :**

### PAR CES MOTIFS

Le tribunal, statuant en audience publique, par jugement réputé contradictoire et en premier ressort, mis à disposition au greffe conformément à l'avis donné à l'issue de l'audience des plaidoiries,

*Ordonne* les opérations de compte, liquidation et partage de la succession de Madame Zohra ABBASSI veuve BERRAL, décédée le 24 mai 2011, en application de l'article 1364 du code de procédure civile ;

*Commet* pour y procéder :

**Maître Cédric PRETET**  
1, Place Charles Hernu  
69100 VILLEURBANNE

***Préalablement et pour y parvenir,***

**Ordonne** aux requêtes, poursuites et diligences de Madame Melika BERRAL et Monsieur Mansour BERRAL, en présence de Monsieur Abdelkrim BERRAL et Madame Louisa BERRAL ou ceux-ci dûment appelés, et sur le cahier des charges qui sera établi par Maître Aïcha LAMAMRA, avocat au barreau de Lyon, ou tout autre avocat, l'adjudication, à l'audience des criées du tribunal judiciaire de LYON selon les règles prévues par les articles 1271 à 1281 du code de procédure civile :

- de l'ensemble immobilier *sis* 6 rue Pernet-Ducher à FEYZIN (69320), cadastré section AN n°0078, contenance cadastrale 0ha04a21ca, sur une mise à prix de 180.250 euros ;

**Dit** que, à défaut d'enchères sur cette mise à prix, il sera procédé immédiatement à une nouvelle mise en vente sur baisse de mise à prix à concurrence du quart, puis du tiers, puis de la moitié ;

**Rappelle** qu'en application de l'article 1277 du code de procédure civile, si aucune enchère n'atteint le montant de la mise à prix, le juge ou le notaire, selon le cas, peut constater l'offre la plus élevée et adjuger le bien à titre provisoire pour le montant de cette offre ; sauf renonciation du vendeur, le tribunal qui a fixé la mise à prix, saisi à la requête du notaire, de l'avocat ou de tout intéressé, peut soit déclarer l'adjudication définitive et la vente réalisée, soit ordonner qu'une nouvelle vente aura lieu ; en ce dernier cas, il fixe le délai de la nouvelle vente sans que celui-ci puisse être inférieur à quinze jours, la mise à prix ainsi que les modalités de la publicité ;

**Autorise** l'avocat désigné ou tout autre avocat pour établir le cahier des conditions de vente à :  
- faire établir par tel huissier de justice de son choix, qui pourra ainsi pénétrer dans les lieux, le cas échéant avec le concours de la force publique et d'un serrurier si besoin est, le procès-verbal de description de l'immeuble, et faire effectuer par l'huissier la visite des lieux préalablement à la vente, à raison de deux fois deux heures dans les quinze jours la précédant, lequel huissier pourra recevoir la même assistance, afin de permettre à tout amateur d'être informé de leur nature, de leur consistance et de leurs conditions d'occupation exactes,  
- recourir à un expert ou technicien, dans les mêmes conditions d'accès aux lieux, pour qu'il soit procédé à l'établissement des diagnostics exigés par la loi ou la réglementation en matière notamment de plomb, amiante, insectes xylophages et termites, performances énergétiques, gaz, risques naturels ou technologiques, et que soit établi l'état des surfaces au regard de la loi Carrez ;

**Dit** que l'huissier de justice avisera les colicitants de ces visites, quinze jours avant la date fixée, par lettre recommandée avec accusé de réception préalablement à la vente ;

**Dit** que le présent jugement sera publié au service de la publicité foncière (conservation des hypothèques) compétent aux fins de publicité foncière, en application de l'article 28 du décret n°55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière ;

**Dit** que le prix de vente provenant de cette licitation sera déposé entre les mains de Maître Cédric PRETET, notaire commis, jusqu'à la signature de l'acte définitif de partage ;

**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 ;

*Dit* qu'il appartient au notaire chargé des opérations de liquidation de proposer une valorisation des biens indivis composant l'actif successoral ;

*Dit* que le Notaire commis aura la faculté de s'adjoindre tout spécialiste de son choix avec l'accord des parties, ou à défaut sur désignation du juge commis en application de l'article 1365 alinéa 3 du code de procédure civile ;

*Autorise* le Notaire commis à prendre tous renseignements utiles auprès de la direction générale des finances publiques par l'intermédiaire du fichier national des comptes bancaires et assimilés (FICOPA-FICOVIE) ;

*Dit* que le Notaire aura la faculté de se faire communiquer tous les documents que celui-ci estimera nécessaires à l'accomplissement de sa mission et invite les parties à procéder à cette communication dans les délais impartis à peine de condamnation sous astreinte par le juge commis ;

*Dit* que le notaire dressera un état liquidatif établissant les comptes entre co-partageants, la masse partageable, les droits des parties et la composition des lots à répartir, dans le délai d'un an suivant sa désignation, ce délai pouvant être suspendu ou prorogé dans les conditions prévues aux articles 1369 et 1370 du code de procédure civile ;

*Dit* que le projet de liquidation de la succession devra, dans l'hypothèse de désaccords persistants des parties à soumettre au juge, comporter un état liquidatif alternatif tenant compte s'il y a lieu des thèses des deux parties, avec la motivation expresse du notaire commis, soumis à la discussion contradictoire des parties sous la forme d'un pré-rapport ; le cas échéant, le greffier invitera les parties non représentées à constituer avocat, et le juge commis pourra entendre les parties ou leurs représentants et le notaire et tenter une conciliation, ou il fera rapport au tribunal des points de désaccord subsistant, en qualité de juge de la mise en état ;

*Dit* que le tribunal statuera sur les points de désaccord en application des articles 1374 à 1376 du code de procédure civile ;

*Dit* que si les parties parviennent à un accord, le notaire sera tenu d'en informer le tribunal qui constatera la clôture de la procédure ;

*Dit* qu'il sera adressé au Notaire désigné une copie du présent jugement ;

*Commet* Madame le juge de la mise en état du cabinet 09 F de ce tribunal pour surveiller les opérations de comptes, liquidation et partage, faire rapport sur l'homologation de la liquidation s'il y a lieu, veiller au respect du délai prévu à l'article 1369 du code de procédure civile, et statuer sur les demandes relatives au partage ;

*Rejette* la demande formée sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;

*Dit* que les dépens sont employés en frais privilégiés de partage ;

*Rappelle* que l'exécution provisoire du présent jugement est de droit ;

En foi de quoi, le président et le greffier ont signé le présent jugement.

LE GREFFIER

EN CONSEQUENCE, LA REPUBLIQUE FRANÇAISE  
mande et ordonne à tous Huissiers de Justice sur ce requis de  
mettre les présentes à exécution. Aux Procureurs Généraux et aux  
Procureurs de la République près les Tribunaux Judiciaires d'y tenir  
la main. A tous Commissaires et Clergs de la Force Publique de  
prêter main-forte lorsqu'ils en seront légalement requis. En foi de  
quoi les présentes ont été signées par le Greffier

LE PRESIDENT

LE GREFFIER



**En conséquence, après l'accomplissement des formalités prescrites par la loi il sera procédé le 21 décembre 2023 à 13h30 à la vente aux enchères publiques à l'audience d'adjudication présidée par le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de LYON en UN (1) LOT, sur la mise à prix de 180.250 € avec faculté de baisse du quart, puis du tiers, puis de la moitié.**

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

Les poursuivants et les vendeurs se réservent le droit, mais seulement avec l'accord de toutes les parties en cause, de demander le renvoi de la vente en tout état de cause, même après l'ouverture des enchères et une ou plusieurs enchères.

Si le renvoi demandé porte sur un ou plusieurs des lots mis en vente, les vendeurs supporteront la part des frais préalables afférents aux

lots invendus dans la proportion indiquée au troisième paragraphe de l'article sixième. Ces frais incombent à ces lots après adjudication définitive, en sus des prix.

<b>CLAUSES ET CONDITIONS SPECIALES</b>
--

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

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

**Sur la Commune de FEYZIN (69320) – 6, rue Pernet-Ducher :**

**Un ensemble immobilier cadastré section AN n°0078, d'une contenance cadastrale de 0ha04a21ca, comprenant :**

- **Une maison à usage d'habitation élevée sur rez-de-chaussée, composée d'une entrée, salon-salle à manger, cuisine, et WC, avec garage attenant, d'un étage composé de trois chambres, salle de bains et WC,**
- **Aisances et dépendances,**
- **Terrain autour.**

Ainsi qu'il résulte de l'extrait de matrice cadastrale délivré par le Service Départemental des Impôts Fonciers du Rhône en date du 24 février 2023, et ci-après annexé.

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

**Selon acte en date du 26 juin 2023, Maître Arnaud DENUZIERE, Huissier de Justice, membre de la SELARL JURIKALIS, titulaire d'un Office d'Huissier de Justice sis 194, rue Charles Germain – CS 30030 – 69651 VILLEFRANCHE SUR SAÔNE CEDEX, a procédé à un procès-verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente ci-après annexé.**

*(Cf. PV Descriptif ci-annexé)*

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

**C - ORIGINES DE PROPRIETE**

**Immédiate**

Les biens saisis appartiennent à :

- **Madame Melika BERRAL**, née le 16 janvier 1961 à LYON (69002), de nationalité française, demeurant 14B Avenue Marcel Paul – 69200 VENISSIEUX,
- **Monsieur Mansour BERRAL**, né le 01 septembre 1963 à SAINT FONTS (69190) de nationalité française, et demeurant 13, chemin des Vieilles Vignes – 38200 VIENNE,
- **Monsieur Abdelkrim BERRAL**, né le 19 janvier 1962 à LYON (69002) de nationalité française, et demeurant 100, avenue Saint-Exupéry – 69500 BRON,
- **Madame Louisa BERRAL épouse WOLFF**, née le 20 août 1966 à FEYZIN (69320) de nationalité française, et demeurant 20 bis, rue Saint Romain – 95420 WI-DIT-JOLI-VILLAGE

Pour les avoir acquis par voie de succession de leur mère Madame Zohra ABBASSI veuve BERRAL, née le 05/09/1943 et décédée le 24 mai 2011.

**Antérieure**

Madame Zohra ABBASSI veuve BERRAL était propriétaire des biens saisis pour en avoir fait l'acquisition des Consorts DRAI et GAILLARD, en vertu d'un acte Notarié reçu par Maître DAUVISIS, Notaire à GENAS, en date du 05/09/1994 et publié au Service de la Publicité Foncière de LYON en date du 14 octobre 1994 sous les références Vol. 1994 P n°8693.

**Plus antérieure**

Les Consorts DRAI et GAILLARD étaient propriétaires des biens saisis pour en avoir fait l'acquisition de la SCI LES HAMEAUX DE FEYZIN, en vertu d'un acte Notarié reçu par Maître TROSSEVIN, Notaire à GENAS, en date 26/06/1982 et publié au Service de la Publicité Foncière de LYON en date du 23/07/1982 Vol. 5502 n°6.

**D- RENSEIGNEMENTS D'URBANISME**

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

*(Cf. note de renseignements d'urbanisme avec plan cadastral ci-annexés)*

## **E - SERVITUDES**

NEANT

## **F - SUPERFICIE**

Bien non soumis à la Loi CARREZ.

Ainsi qu'il résulte du PV descriptif la surface habitable est de 87,80 m<sup>2</sup>.

## **G - 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)*

## **H - OCCUPATION**

Les biens mis en vente sont inoccupés.

## **I - DROITS DE PREEMPTION OU DROITS DE SUBSTITUTION**

**Aux termes de l'article 10 II de la loi n°75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation (JO 4 janvier 1976) :**

*« Lorsque la vente du local à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel a lieu par adjudication volontaire ou forcée, le locataire ou l'occupant de bonne foi doit y être convoqué par lettre recommandée avec demande d'avis de réception un mois au moins avant la date de l'adjudication.*

*A défaut de convocation, le locataire ou l'occupant de bonne foi peut, pendant un délai d'un mois à compter de la date à laquelle il a eu connaissance de l'adjudication, déclarer se substituer à l'adjudicataire. Toutefois, en cas de vente sur licitation, il ne peut exercer ce droit si l'adjudication a été prononcée en faveur d'un indivisaire. »*

**Aux termes de l'article 7, I du décret n°77-742 du 30 juin 1977, pris pour l'application de l'article 10 de la loi n°75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants locaux à usage d'habitation (JO 9 juillet 1977) :**

*« Lorsque la vente de l'appartement et de ses locaux accessoires a lieu par adjudication volontaire ou forcée, une convocation doit être adressée au locataire ou à l'occupant de bonne foi, à la diligence soit du vendeur ou du poursuivant, soit de leur*

*mandataire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception un mois au moins avant la date de l'adjudication.*

*Elle indique s'il y a une mise à prix ou non et, dans l'affirmative, elle en précise le montant. Elle indique les jour, lieu et heure de l'audience d'adjudication ainsi que le tribunal ou le notaire devant lequel elle se fera ; elle indique en outre que les enchères sont portées devant le tribunal par ministère d'avocat et reproduit les termes du paragraphe II de l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975 susvisée.*

*Lorsque l'adjudication est reportée, il est procédé à une nouvelle convocation dans les délais et formes prévus au précédent alinéa. »*

**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.*

**Selon le Certificat d'Urbanisme délivré par la commune de FEYZIN :**

**E. DROIT DE PRÉEMPTION**

Le terrain est situé dans le champ d'application territorial du Droit de Préemption Urbain simple. Si une mutation est envisagée, elle devra être précédée d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner adressée au Maire de la commune.

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

**Toutes les indications qui précèdent ont été réunies par l'Avocat poursuivant, à l'aide de renseignements qu'il a pu se procurer.**

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

# **CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES**

## **CHAPITRE IER – DISPOSITIONS 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 de grande instance 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 de grande instance 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 1ère audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de 2 mois suivant la 1ère 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 1ère 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 co-acquéreurs 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 vendeuses, 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 revêtue 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 de grande instance 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 notifier 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**

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 Matthieu ROQUEL

Avocat poursuivant

A  
le



## **ANNEXES PROCEDURALES**

1. DECISION ORDONNANT LA LICITATION + SIGNIFICATION  
ET CNA

## **ANNEXES DOCUMENTAIRES**

1. Procès-verbal descriptif
2. Matrice cadastrale et plans
3. Certificat d'urbanisme
4. Dossiers de diagnostics techniques