

VENTE

SUR LICITATION

Extrait des Minutes du Greffe du Tribunal Judiciaire de LYON.

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

La sentence d'adjudication suivante :

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

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

*Sur la commune de **SAINTE FOY LES LYON** (69110) et figurant au cadastre de ladite commune **section AO n°510 – 76 Chemin, du Plan du Loup – pour 10a 72ca :***

- *Une maison d'habitation comprenant*
 - *au rez de chaussée : un salon, une cuisine ouverte sur salon, une chambre avec salle d'eau, une chambre avec salle d'eau et WC, une buanderie, un WC*
 - *à l'étage : une mezzanine, une chambre parentale avec salle de bain et WC.*
- *Piscine et Pool house*
- *Voies d'accès et circulation*

PROCEDURE

La présente procédure de licitation est poursuivie

A la requête de :

- 1. Monsieur Jean-Michel TALON**, né le 31 mai 1956 à LYON (69003), de nationalité Française, retraité, domicilié 100 rue des Charmettes à LYON (69006) tant en son nom personnel qu'en qualité d'héritier de Madame Raymonde Elise DOMBEY épouse TALON, née le 16 juillet 1930 à LYON (69002) et décédée le 1er janvier 2025 à LYON (69007)

- 2. Monsieur Timothée Lucien TALON**, né le 17 juillet 1960 à SAINTE FOY LES LYON (69110), de nationalité Française, retraité, domicilié 307 impasse de la Roue à GENAY (69730) tant en son nom personnel qu'en qualité d'héritier de Madame Raymonde Elise DOMBEY épouse TALON, née le 16 juillet 1930 à LYON (69002) et décédée le 1er janvier 2025 à LYON (69007)

- 3. Monsieur Hubert Albert TALON**, né le 11 février 1963 à SAINTE FOY LES LYON (69110), de nationalité Française, magasinier, domicilié 2 allée des Acacias à PIERRE BENITE (69310) tant en son nom personnel qu'en qualité d'héritier de Madame Raymonde Elise DOMBEY épouse TALON, née le 16 juillet 1930 à LYON (69002) et décédée le 1er janvier 2025 à LYON (69007)

- 4. Madame Aurélie Rachel TALON**, née le 29 janvier 1981 à LYON (69003), de nationalité Française, domiciliée 8 rue des Clairistes à MARSEILLE (13005) tant en son nom personnel qu'en qualité d'héritier de Madame Raymonde Elise DOMBEY épouse TALON, née le 16 juillet 1930 à LYON (69002) et décédée le 1er janvier 2025 à LYON (69007)

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

Et présence de :

1/

Ayant pour avocat Maître Raoudha BOUGHANMI de la SELARL CHAUPLANAZ & Associés, Avocat au Barreau de LYON, Toque 172, y demeurant 2 place de la Bourse, 69002 LYON

2 /

Ayant pour avocat Maître Farid HAMEL, Avocat au Barreau de Lyon, Toque 3333 y demeurant 2 rue Malesherbes, 69006 LYON

En exécution de :

Un arrêt rendu par la 2ème Chambre A de la Cour d'Appel de Lyon, le 3 décembre 2025 confirmant le jugement rendu le 22 mars 2024 par le Juge aux Affaires familiales du Tribunal Judiciaire de LYON, signifié à Avocat le 8 décembre 2025 et à parties les 8 et 19 janvier 2026, dont les dispositifs sont ainsi conçus :

Jugement du 22 mars 2024 :

PAR CES MOTIFS

Corinne ROUCAIROL, juge aux affaires familiales, statuant publiquement, par jugement réputé contradictoire en premier ressort :

ORDONNE l'ouverture des opérations de liquidation, compte et partage de l'indivision ayant existé entre [REDACTED] S ;

DESIGNE pour y procéder Maître PEGON Yohan, notaire à SAINT CYR AU MONT D'OR ;

RAPPELLE que les opérations liquidatives devront être effectuées en présence de [REDACTED] et de ses enfants agissant en qualité de créanciers de Monsieur [REDACTED] ;

DESIGNE le juge aux affaires familiales en charge du cabinet 9 près le tribunal judiciaire de Lyon pour surveiller les opérations liquidatives, en qualité de juge commis avec lequel les échanges devront se faire dans le respect du contradictoire, (le cas échéant à l'adresse de messagerie électronique suivante **liquidations-partages.tj lyon@justice.fr**) et faire rapport en cas de difficulté ;

RAPPELLE qu'en cas d'empêchement du Notaire, et du juge commis, il sera pourvu à leur remplacement par ordonnance sur simple requête.

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

Préalablement au partage et pour y parvenir,

ORDONNE, sur les poursuites de la partie la plus diligente et en présence de [REDACTED]

ou ceux-ci dûment appelés, la vente par adjudication à la barre du tribunal judiciaire de Lyon du bien immobilier sis à Ste Foy les Lyon cadastré section AO n° 510- 76 chemin du plan du loup- pour 10a72ca : une maison d'habitation- piscine- hangar- voies d'accès et circulation;

RAPPELLE que cette vente aura lieu dans les conditions prévues aux articles 1271 à 1281 du code de procédure civile, **FIXE** la mise à prix à 750.000 euros avec faculté de baisse d'un quart puis de la moitié en cas de carence d'enchères,

DIT que la vente aura lieu selon le cahier des conditions de ventes préalablement déposé au greffe à la diligence de l'avocat poursuivant la licitation,

DIT qu'il lui appartiendra de procéder à la publicité de la vente dans deux journaux locaux outre un journal d'annonces légales et éventuellement sur internet, et ce dans les conditions des articles R 322-31 et R 322-37 et suivants du code des procédures civiles d'exécution,

AUTORISE tout copartageant intéressé à faire visiter par l'huissier de son choix les biens à vendre aux fins d'établissement du procès-verbal descriptif comprenant les informations prévues à l'article R322-2 du code des procédures civiles d'exécution et diagnostics obligatoires, en se faisant assister au besoin par un expert ;

AUTORISE tout copartageant intéressé à faire procéder par l'huissier de son choix à la visite des biens à vendre dans les jours précédant la vente,

DIT que l'huissier pourra pénétrer dans les lieux avec l'assistance, si nécessaire, d'un serrurier et de la force publique ou de deux témoins à condition d'avertir à chaque fois de sa venue les occupants des lieux au moins 7 jours à l'avance,

ORDONNE que les coûts de la licitation seront inclus en frais privilégiés de vente ;

DESIGNE Maître PEGON Yohan en qualité de séquestre pour recevoir le produit de la vente et le conserver jusqu'au partage sauf avance sur partage unanimement convenue par les indivisaires ou judiciairement octroyée ;

CONDAMNE [REDACTED] à payer aux [REDACTED] la somme de 1.500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

ORDONNE l'exécution provisoire du présent jugement ;

ORDONNE l'emploi des dépens de l'instance en frais privilégiés de partage.

RAPPELLE aux [REDACTED], en application des dispositions de l'article 478 du code de procédure civile, que la présente ordonnance réputée contradictoire doit être signifiée à [REDACTED].

Arrêt du 3 décembre 2025

PAR CES MOTIFS :

La cour,

Statuant publiquement, par arrêt contradictoire, après en avoir délibéré conformément à la loi,

Constate que l'instance est éteinte à l'égard de [REDACTED] [REDACTED] décédée en cours de procédure le 1er janvier 2025,

Statuant dans les limites de sa saisine,

Confirme le jugement rendu le 22 mars 2024 par le juge aux affaires familiales du tribunal judiciaire de Lyon,

Y ajoutant,

Ordonne que le commissaire de justice territorialement compétent, chargé d'établir le procès-verbal de description et d'assurer les visites pourra, si besoin est, se faire assister de la force publique ou de deux témoins conformément à l'article L.142-1 du code des procédures civiles d'exécution et d'un serrurier,

Condamne [REDACTED] aux dépens d'appel, employés en frais privilégiés de partage et avancés en sus du prix et de ses accessoires par l'adjudicataire pour le compte de l'indivision,

Condamne

la
somme de 4 000 euros au titre des dispositions de l'article 700
du code de procédure civile.

En conséquence, après l'accomplissement des formalités prescrites par la loi il sera procédé le Jeudi 2 juillet 2026 de 13 H 30 heures à la fin de l'audience à la vente aux enchères publiques à l'audience des criées présidée par le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de LYON, salle 5, en UN LOT, sur la mise à prix de :

750.000,00 €

SEPT CENT CINQUANTE MILLE EUROS

Avec faculté de baisse d'un quart puis de la moitié en cas de carence d'enchères

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

CLAUSES ET CONDITIONS SPECIALES

A - DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS A VENDRE.

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

*Sur la commune de **SAINTE FOY LES LYON** (69110) et figurant au cadastre de ladite commune **section AO n°510 – 76 Chemin, du Plan du Loup – pour 10a 72ca :***

- *Une maison d'habitation comprenant*
 - *au rez de chaussée : un salon, une cuisine ouverte sur salon, une chambre avec salle d'eau, une chambre avec salle d'eau et WC, une buanderie, un WC*
 - *à l'étage : une mezzanine, une chambre parentale avec salle de bain et WC.*
- *Piscine et Pool house*
- *Voies d'accès et circulation*

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.

Il est joint au présent cahier des conditions de la vente la matrice cadastrale et le plan cadastral délivrés par le centre des impôts fonciers du RHONE

Selon acte en date du 24 février 2026, Maître Hervé PACZYNSKI, Commissaire de Justice à LYON y demeurant 69 rue Sébastien Gryphe, 69007 LYON, a procédé à un procès-verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente ci-après annexé.

(Cf procès-verbal descriptif ci-annexé)

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

Plus de 5 ans

C - ORIGINES DE PROPRIETE

Immédiate

Les biens et droits immobiliers présentement saisis appartiennent indivisément

- Pour 9/10ème à [REDACTED] le terrain pour l'avoir acquis de plus grande contenance et en totalité de [REDACTED] (né le 23/04/1929) aux termes d'un acte d'acquisition contenant renonciation à servitude reçu par Maître Dominique IMBERT, notaire à SAINTE FOY LES LYON, en date du 21 Mars 2005 publié au 4ème Bureau des Hypothèques de LYON le 28 avril 2005, 6904P04 volume 2005 P n°2111, les constructions pour les avoir fait édifier sans conférer de privilège d'architecte ou d'entrepreneur.
- Pour 1/10ème à [REDACTED] par donation de son époux [REDACTED]

██████████ sus nommé aux termes d'un acte reçu par Maître BOUCHARLAT, Notaire associé à Lyon le 16 avril 2009 dont une expédition a été publiée au 4ème bureau des Hypothèques de LYON le 15 mai 2009, 6904P04 Volume 2009 P n°1926.

Antérieure

██████████ était propriétaire desdits biens ensuite du Décès de ██████████ née à LYON 2° (Rhône) le 23 Mars 1934, selon attestation notariée dressé par Maître Dominique IMBERT, notaire à SAINTE FOY-LÈS-LYON (Rhône), le 21 Mars 2005 dont une expédition a été publiée au 4ème bureau des Hypothèques de LYON le 28/04/2005, 6904P04 Volume 2005 P n°2108

Plus antérieure

Tel que relaté dans l'acte de Maître Dominique IMBERT, notaire à SAINTE FOY LES LYON, en date du 21 Mars 2005 publié au 4ème Bureau des Hypothèques de LYON le 28 avril 2005, 6904P04 volume 2005 P n°2111 :

██████████ était propriétaire desdits biens « par suite de l'attribution qui lui en avait été faite suivant acte reçu par Maître Michel GIRAUD, notaire à SAINTE FOY-LÈS-LYON (Rhône), le 12 Juin 1958, contenant :
1°/ DONATION entre vifs à titre de partage anticipé, conformément aux dispositions des articles 1075 et suivants du Code civil, par :

██████████, retraité, et Madame ██████████, son épouse, demeurant ensemble à SAINTE FOY-LES-LYON (Rhône), lieu du Plan du Loup,
Nés savoir :

- Monsieur à LYON 5° (Rhône), le 19 Mars 1899,
- Madame à SAINT-ETIENNE (Loire), le 22 Août 1903.

Au profit de :

- ██████████, époux de ██████████ demeurant à LYON, 28 rue Paul Sisley,

Né à LYON 2ème, le 23 avril 1929.

- Et Mademoiselle ██████████, demeurant à SAINTE FOY LES LYON, Lieu du Plan du Loup,
Née à LYON 2ème, le 23 mars 1934,

Leurs deux enfants et seuls présomptifs héritiers, chacun pour moitié, donataires pour même quotité, tous présents audit acte et qui ont accepté expressément.

2°/ Et PARTAGE entre elle et Monsieur Lucien TALON, des biens ainsi donnés.

La donation a pu recevoir son entière exécution par suite du décès des DONATEURS survenu depuis.

Une expédition de cet acte a été publiée au Quatrième bureau des hypothèques de LYON, le 04 Juillet 1958, volume 2560, numéro 4104. »

D – SYNDIC/ASSOCIATION SYNDICALE

Sans objet

E- RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

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

(cf note de renseignement d'urbanisme annexée)

F- SERVITUDES

Servitude de tréfonds et de passage constituée aux termes d'un acte reçu par Maître IMBERT, Notaire à SAINTE FOY LES LYON le 26/06/2007 enregistré au 4^{ème} bureau de la conservation des hypothèques de Lyon le 13/07/2007, 6904P04 volume 2007P n°3530 : fond servant : parcelle section AO n°511 et fond dominant : parcelle section AO n°510.

G - SUPERFICIE

Bien non soumis à la Loi Carrez :

Selon mesures établies par la société DIAGRAM, la superficie de l'habitation est de 235,64 m²

(Cf. dossier de diagnostic technique ci-annexé)

H - DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE UNIQUE

Conformément à l'article L 271-4-1 du titre 7 du livre II du code de la construction et de l'habitation, il est annexé au présent cahier des conditions de la vente, le dossier de diagnostic technique.

(Cf. dossier de diagnostic technique ci-annexé)

Concernant l'assainissement, aucune réponse n'a été apportée par LA PETROPOLE DE LYON aux interrogations relatives au raccordement ou nom de la maison au réseau collectif d'assainissement au jour du dépôt des présentes.

Si une réponse devait être faite un dire sera annexé aux présentes.

I - OCCUPATION

Los de l'établissement du procès-verbal descriptif, [REDACTED] a indiqué que les biens mis en vente sont occupés par le fils du propriétaire.

J - DROITS DE PREEMPTION OU DROITS DE SUBSTITUTION

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

- S.A.F.E.R.
- Locataires fermiers
- Locataires dans immeuble en copropriété
- Zones à périmètre sensible
- Z.I.F.
- Etc.....

Toutes les indications qui précèdent ont été réunies par l'Avocat poursuivant, à l'aide de renseignements qu'il a pu se procurer, de notes ou documents desquels ils ont été puisés.

En conséquence, il ne pourra être recherché à l'occasion d'erreurs, inexactitudes ou omissions, qui pourraient s'y trouver malgré tout le soin apporté.

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

CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

Annexe créée par DCN n°2008-002, AG du CNB du 12-12-2008, Modifiée lors de l'AG DU CNB des 14 et 15-09-2012, Modifiée par l'AG du CNB des 16 et 17-11-2018, DCN n° 2018-002, Publiée au JO par Décision du 13 février 2019 – JO du 7 mars 2019

Chapitre Ier : Dispositions générales

- **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 – État de l'immeuble**

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre 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 ce soit.

En vertu des dispositions de l'article 1649 du Code civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés.

- **Article 3 – Baux et locations**

L'acquéreur fera son affaire personnelle des baux, locations et occupations relatées 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 – Prémption, substitution et droits assimilés**

Les droits de préemption, de substitution et assimilés conformément à la loi 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 : Enchères

- **Article 7 – Réception des enchères**

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 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 pour l'acquéreur**

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandat 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 3 000 euros.

La caution ou le chèque lui est restituée, 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 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 – Surenchère**

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le tribunal de grande instance 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 – Réitération des enchères**

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du 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 première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive, conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

En aucun cas, l'enchérisseur défaillant ne pourra prétendre à la répétition des sommes versées.

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra aux vendeurs.

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

Chapitre III : Vente

- **Article 11 – Transmission de propriété**

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption ou des droits assimilés conformément à la loi.

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

Avant le paiement intégral du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition ni aucune coupe extraordinaire de bois, ni commettre aucune

détérioration dans les biens, à peine d'être contraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réitération des enchères.

- **Article 12 – Désignation du séquestre**

Les fonds à provenir de la vente seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des avocats du barreau de l'avocat postulant.

- **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, conformément à l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

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 et des émoluments**

Conformément à l'article 1593 du Code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances 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 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 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-acquéreurs**

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 postérieures à la vente

- **Article 17 – Obtention du titre de vente**

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

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

- **Article 18 – Publication**

Dans le mois de la délivrance du titre de vente, l'avocat de l'acquéreur sera tenu, en se conformant aux prescriptions de la loi, de publier le titre de vente au service de la publicité foncière 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 – Entrée 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 recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues.

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 propriété**

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 depositaires, 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 par le tribunal 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 spécifiques

- **Article 24 – Immeuble en copropriété**

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 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 1^{er} 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.

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

A Lyon, le 28 avril 2026

ANNEXES PROCEDURALES

- 1. Jugement Tribunal Judiciaire de LYON + significations**
- 2. Arrêt Cour d'Appel de Lyon + significations**
- 3. Etat hypothécaire**

ANNEXES DOCUMENTAIRES

- 1. Procès-verbal descriptif**
- 2. Diagnostics techniques**
- 3. Renseignements d'urbanisme**