



AXIOJURIS-LEXIENS
SCP INTERBARREAUX
LYON - VILLEFRANCHE SUR SAONE

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

VENTE SUR LICITATION

Audience d'adjudication du **Jeudi 15 Janvier 2026 à 13h30 – Salle 5**

Mise à prix à **680 000 euros**

Maître Matthieu ROQUEL,
SCP AXIOJURIS-LEXIENS
Avocat au Barreau de LYON – Toque n°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 audience publique du

La sentence d'adjudication suivante :

**CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS
DE VENTE
Clauses et Conditions**

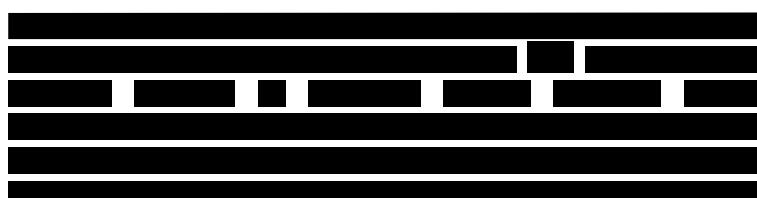
Auxquelles seront adjugés, à l'audience de vente du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de LYON, au plus offrant des enchérisseurs, les biens et droits immobiliers suivants :

Une maison d'habitation, sur cave de rez-de-chaussée et premier étage, grenier au-dessus, avec jardin autour, sise à LYON dans le 3^{ème} arrondissement (69003), 39 rue Jeanne d'Arc, cadastrée section DE n°50, pour une contenance de 6a 26ca,

PROCEDURE

La présente procédure de licitation est poursuivie

à la requête de :



[REDACTED]

PROPRIETAIRE INDIVIS

Ayant pour Avocat constitué **Maître Matthieu ROQUEL, Membre de la SCP AXIOJURIS-LEXIENS**, Avocat au Barreau de LYON, y demeurant Le Britannia - Bâtiment A - 20 Boulevard Eugène Deruelle 69003 LYON

A l'encontre de :

[REDACTED]

PROPRIETAIRE INDIVIS

En exécution de :

- un arrêt rendu par la Cour d'Appel de LYON, 2^{ème} Chambre B le 5 juin 2018 dont le dispositif est ainsi rédigé :

Ordonne, à défaut d'accord amiable entre les parties, la vente par licitation aux enchères publiques du bien immobilier indivis sis à Lyon 3^{ème} arrondissement, 39 rue Jeanne d'Arc, avec une mise à prix de 870.000 euros,

Dit que les fonds provenant de la vente seront consignés jusqu'au partage définitif à défaut d'accord des parties sur leur répartition,

- un arrêt rendu par la Cour d'Appel de LYON, 2^{ème} Chambre A le 21 mai 2025 statuant sur saisine en rectification d'erreur matérielle, dont le dispositif est ainsi rédigé :

Rectifie comme suit le chef de l'arrêt RG 15/9391 opposant [REDACTED] rendu le 5 juin 2018 par la présente cour :

Ordonne, préalablement à l'ouverture des opérations de partage et pour y parvenir, qu'il soit procédé à l'audience des criées du Tribunal Judiciaire de LYON, sur le cahier des charges et conditions de la vente dressé et déposé par Maître Matthieu ROQUEL, Membre de la SCP AXIOJURIS-LEXIENS, Avocat au Barreau de LYON, et après accomplissement par lui de toutes les formalités judiciaires de publicité, à la vente sur licitation aux enchères publiques en UN lot, sur une mise à prix de 680

000,00 euros, du bien sis à LYON dans le 3^{ème} arrondissement, 39 rue Jeanne d'Arc, cadastré section DE n°50 d'une contenance de 6a 26ca,

Rapelle que, conformément aux dispositions de l'article 1278 du code de procédure civile, sont déclarées communes au présent chapitre, les dispositions des articles R 322-39 à R 322-49, R 322-59, R 322-61, R 322-62, R 322-66 à R 322-72 du code des procédures civiles d'exécution,

Autorise, pour l'établissement du cahier des charges, tout Commissaire de Justice, lequel pourra se faire assister si besoin est de deux témoins, d'un serrurier et de la force publique, à pénétrer dans les lieux susmentionnés afin d'en établir la description sur procès-verbal, d'indiquer les conditions d'occupation ainsi que de faire établir l'état parasitaire, la recherche d'amiante et de plomb, l'état des risques naturels et technologiques, le diagnostic de performance énergétique et de mesures la superficie du bien, et à cette fin d'être assisté au besoin par un géomètre expert,

Fixe la publicité suivante :

- l'adjudication sera annoncée à l'initiative de l'avocat désigné dans un délai compris entre un et deux mois avant l'audience d'adjudication,
à cette fin l'avocat désigné rédige un avis, en assure le dépôt au Greffe pour qu'il soit affiché dans les locaux de la juridiction à un emplacement aisément accessible au public, et fait procéder à sa publication dans un des journaux d'annonces légales diffusé dans l'arrondissement de la situation de l'immeuble saisi,
cet avis destiné à être affiché au Tribunal, pourra être rédigé en caractères de hauteur inférieure au corps 30, afin que le texte puisse être inséré dans une seule page de format A3,

l'avis mentionne :

- 1^o les nom, prénoms et domicile du créancier poursuivant et de son avocat ;
- 2^o la désignation de l'immeuble saisi et une description sommaire indiquant sa nature, son occupation éventuelle et tous éléments connus relatifs à sa superficie ainsi que, le cas échéant, les dates et heures de visite ;
- 3^o le montant de la mise à prix ;
- 4^o les jour, heure et lieu de l'adjudication ;
- 5^o l'indication que les enchères ne peuvent être portées que par un avocat inscrit au barreau du tribunal judiciaire du lieu de la vente ;
- 6^o l'indication que le cahier des conditions de vente peut être consulté au greffe du juge de l'exécution ou au cabinet de l'avocat du poursuivant,

- dans le délai compris entre un et deux mois avant l'audience d'adjudication et à la diligence de l'avocat désigné, un avis simplifié est apposé à l'entrée ou, à défaut, en limite de l'immeuble saisi et publié dans deux éditions périodiques de journaux à diffusion locale ou régionales, au tarif des annonces ordinaires,

cet avis simplifié mentionnera :

- 1° la mise en vente aux enchères publiques de l'immeuble,
- 2° la nature de l'immeuble et son adresse,
- 3° le montant de la mise à prix,
- 4° les jour, heure et lieu de la vente,
- 5° les lieux où peuvent être consultées les conditions de vente de l'immeuble,

Autorise l'exposante à aménager ces publicités de la manière suivante :

- les avis prévus aux articles R 322-31 et R 322-32 du code des procédures civiles d'exécution seront complétés par une photographie du bien à vendre,

- l'avis simplifié comportera également une désignation sommaire du bien mis en vente ainsi que l'indication du nom de l'avocat poursuivant (R 322-32 du code des procédures civiles d'exécution),

- il sera également précisé sur ces avis les dates, heures et lieux de la visite,

- il y a lieu d'ajouter aux publicités légalement prévues la publication intégrale du cahier des conditions de vente et de ses annexes sur les sites Internet www.enchères-publiques.com et www.avoventes.fr,

- compte tenu des mentions supplémentaires à apposer notamment la photographie, les affiches prévues aux articles R 322-31 et R 322-32 du code des procédures civiles d'exécution seront autorisées sur un format pouvant être supérieur à un format A3,

- les frais relatifs à cette publicité complémentaire seront pris en frais privilégiés de vente,

Autorise tout Commissaire de Justice, lequel pourra se faire assister si besoin est de deux témoins, d'un serrurier et de la force publique, à pénétrer dans les lieux susmentionnés avec mission d'assurer les visites des biens et droits immobiliers saisis,

Dit que les coûts du procès-verbal de description, des visites, des publicités et des frais de l'expert seront inclus en frais privilégiés de la vente,

Ordonne la mention du présent dispositif en marge de la

minute de l'arrêt RG 15/9391 opposant [REDACTED]
[REDACTED] et des
expéditions qui en seront délivrées,

Dit que chaque partie supportera ses propres dépens,

Rejette la demande formée par [REDACTED] sur le fondement 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 15 Janvier 2026 à 13 heures 30 Salle 5

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 680 000 euros (six cent quatre-vingt mille euros) sans faculté de baisse en cas de désertion d'enchères.

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 incomberont à ces lots après adjudication définitive, en sus des prix.

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 LYON dans le 3^{ème} arrondissement (69003)
– 39 rue Jeanne d'Arc :

Un ensemble immobilier cadastré section DE n°50, d'une contenance de 0ha 06a 26ca, consistant en une maison

d'habitation sur son terrain comprenant : cinq chambres, salle de bain et WC au premier étage, trois pièces au grenier, salle de bain, salon, cuisine et piscine intérieure au rez-de-chaussée, et cave,

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

Selon acte en date du 10 juillet 2025, Maître Hervé PACZYNSKI, Commissaire de Justice à LYON y demeurant 69 rue Sébastien Gryphe 69007 LYON (France) a procédé à un procès-verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente ci-après annexé.

(Cf. procès-verbal descriptif ci-annexé)

Lesdits biens et droits immobiliers figurent au cadastre rénové de la commune de LYON, ainsi qu'il résulte de l'extrait de matrice cadastrale délivré par le Service Départemental des Impôts Fonciers du Rhône en date du 4 juin 2025, et ci-après annexé.

(Cf. extrait cadastral ci-annexé)

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

Avant 1948

C - ORIGINES DE PROPRIETE

Immédiate

Ces biens sont la propriété de [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] en
indivision et chacun pour moitié,

Pour les avoir acquis de [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

En vertu d'un acte authentique dressé le 5 février 1992 par Maître Patrice DECIEUX, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle « Patrice DECIEUX, Gérard FAVRE, Jean-Paul PICOT et Philippe RAMBAUD, Notaires Associés », titulaire d'un Office Notarial sis à LYON dans le 3^{ème} arrondissement, 62 rue de Bonnet, avec la participation de Maître René DUFAURE DE CITRES, Notaire à SAINT GENIX SUR GUIERS (Savoie),

Et publié auprès du Service de la Publicité Foncière de LYON 3 le 24 mars 1992 sous les références Volume 1992 P n°2281,

(Cf. acte de vente ci-annexé)

Antérieure

Les biens appartenaient à [REDACTED], pour les avoir acquis, préalablement à leur mariage, en indivision et chacun pour moitié de :
[REDACTED] [REDACTED]

Aux termes d'un acte reçu par Maître Pierre DELORME, Notaire à LYON, le 17 août 1955,

Une expédition de cet acte transcrit au 2^{ème} Bureau des Hypothèques de LYON, le 12 septembre 1955, Volume 2063 n°4988,

(Cf. acte de vente ci-annexé)

D – SYNDIC/ASSOCIATION SYNDICALE

Bien non soumis au régime de la copropriété

E - RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Documents d'urbanisme :

PLU-H approuvé le 13/05/19 (modification n°4 du 16/12/2024 – maj du 30/05/2025)

Zone(s) :
URm2

Environnement :

Est concerné par des prescriptions découlant du Plan de protection de l'atmosphère (PPA)

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

Observations, prescriptions particulières et autres :

Le territoire de la Métropole de Lyon est soumis au Règlement Local de Publicité

Est concerné par un réseau de chaleur : Raccordement obligatoire au réseau de chaleur

Est concerné par un périmètre d'intérêt patrimonial

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

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*)

F - SERVITUDES

Servitude d'Utilité Publique :

PSA – Servitude Aéronautique - Est situé dans une zone soumise à des servitudes aéronautiques instituées pour la protection de la circulation aéronautique

Servitude d'Urbanisme :

Est concerné par une délibération instaurant un permis de démolir tout ou partie d'une construction

Est concerné par une délibération instaurant une déclaration préalable pour tous travaux d'édification de clôtures

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

Est situé dans une zone de taille minimale des logements

Est situé dans une zone de mixité sociale

Est concerné par une marge de recul

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

G - SUPERFICIE

Ainsi qu'il résulte du certificat de superficie de la partie privative établi le 26 septembre 2025 par la SAS C.D.I à la demande de

[REDACTED], la superficie totale est de 285,72m²

(*Cf. certificat de superficie de la partie privative établi le 26.09.2025 par la SAS C.D.I*)

H - DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE UNIQUE

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

(*Cf. dossier de diagnostic technique ci-annexé*)

I - OCCUPATION

Le bien est libre de toute occupation.

(*Cf. procès-verbal descriptif ci-annexé*)

J - DROITS DE PREEMPTION OU DROITS DE SUBSTITUTION

Droit de préemption urbain SIMPLE

Droit de préemption :

Droit de préemption urbain SIMPLE (L211-1 à L211-2 du CU)

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

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, inexacititudes ou omissions, qui pourraient s'y trouver malgré tout le soin apporté.

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

CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

CHAPITRE 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 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 – 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 ABOUNNEMENTS DIVERS

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

La responsabilité du poursuivant ne peut en aucun cas être engagée en cas d'absence d'assurance.

L'acquéreur sera tenu de faire assurer l'immeuble dès la vente contre tous les risques, et notamment l'incendie, à une compagnie notoirement solvable et ce pour une somme égale au moins au prix de la vente.

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

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

ARTICLE 6 – SERVITUDES

L'acquéreur jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, qu'elles résultent des lois ou des règlements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur origine ou leur nature ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à se

défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre le poursuivant, l'avocat rédacteur ou les vendeurs.

CHAPITRE II – ENCHERES

ARTICLE 7 – RECEPTION DES ENCHERES

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le tribunal judiciaire devant lequel la vente est poursuivie.

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état civil ou à la dénomination de ses clients.

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

ARTICLE 8 – GARANTIE A FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

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

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

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

ARTICLE 9 – SURENCHERE

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

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

En cas de pluralité de surenchériseurs, 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 daucun 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 résultera 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 venderesses, et aux autres parties éventuellement constituées, au cabinet de leur avocat, à domicile élu ou, à défaut, à domicile réel.

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

ARTICLE 18 – PUBLICATION

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

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

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

ARTICLE 19 – ENTREE EN JOUSSANCE

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

CHAPITRE V – CLAUSES SPECIFIQUES

ARTICLE 24 – IMMEUBLE EN COPROPRIETE

L'avocat du poursuivant devra être notifié au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 juillet 1994).

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, est tenu de notifier au syndic dès que la vente sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élue 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 indivisiaires 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 Lyon, le 14 novembre 2025

ANNEXES PROCEDURALES

1. DECSIONS ORDONNANT LA LICITION + SIGNIFICATION

ANNEXES DOCUMENTAIRES

- 1. Procès-verbal descriptif**
- 2. Diagnostics techniques**
- 3. Certificat de superficie de la partie privative établi le 26.09.2025 par la SAS C.D.I à la demande expresse de [REDACTED]
[REDACTED]**
- 4. Matrice cadastrale et plan**
- 5. Etat hypothécaire**
- 6. Certificat d'urbanisme**
- 7. Acte de vente**