# VENTESUR SAISIE IMMOBILIERE

**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 :**

**CAHIER DES CONDITIONS**

**DE LA 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 :**

***Dans un ensemble immobilier en copropriété*** *sis 76 à 84 rue Antoine Charial, et 277-279 rue Paul Bert,* ***69003 LYON****, dénommé Résidence Jean Sornay, figurant au cadastre de ladite commune,* ***section DT n°60,*** *pour une contenance de 71 a 42 ca, comprenant 9 bâtiments à usage principalement d’habitation,*

***Et plus précisément dans le bâtiment B1, 80 rue Antoine CHARIAL***

***Le lot n°100****: un* ***appartement*** *de type 4, au 8ème étage, comprenant séjour, cuisine, trois chambres, salle de bains, WC, hall, dégagement, rangement, placard et une loggia à l’ouest.*

*Et les 953/100.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales*

***Le lot n°81****: une* ***cave****, portant le n°17*

*Et les 4/100.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales*

***Dans le bâtiment enterré PARKING, auquel on accède par une rampe prenant rue Antoine CHARIAL***

***Le lot n°232 :*** *un* ***emplacement privatif de stationnement*** *portant le n°6*

*Et les 32/100.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales*

**PROCEDURE**

**La présente procédure de saisie immobilière et de distribution du prix est poursuivie**

**à l'encontre de**

**1/** **Monsieur Lamarane DIALLO,** né le 22 décembre 1966 à THIES (Sénégal), divorcé non remarié de Madame Awa Sophie SAGNA selon jugement du juge aux affaires familiales du Tribunal judiciaire de Thonon-les-Bains (Haute Savoie) du 31 juillet 2019, rectifié par jugement du 28 janvier 2022, de nationalité française, **demeurant à L'ESCALE, 1 rue de la Menoge, 74100 ANNEMASSE.**

*Et*

**2/ Madame Awa Sophie SAGNA** née le 31 mars 1971 à THIES (Sénégal), divorcée non remariée de Monsieur Lamarane DIALLO selon jugement du juge aux affaires familiales du Tribunal judiciaire de Thonon-les-Bains (Haute Savoie) du 31 juillet 2019, rectifié par jugement du 28 janvier 2022, de nationalité française, **demeurant 7 impasse Champs Mouton, Bâtiment A Résidence Le Jardin, 74100 ANNEMASSE.**

**Aux requêtes, poursuites et diligences de la BNP PARIBAS**, Société Anonyme à conseil d'administration au capital de 2 468 663 292,00 € inscrits au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le n° 662 042 449, dont le siège social est 16, Boulevard des Italiens 75009 Paris, représentée par son Directeur Général domicilié ès qualité audit siège.

**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 lequel se constitue sur la présente poursuite de vente.

**Suivant commandement du ministère de Maître Raphaëlle DUFOUR, commissaire de justice associé de l’Etude SARL DUFOUR-RICCI, commissaires de justice à VILLE LA GRAND, y demeurant 4 rue Chantemerle en date du 21 novembre 2024 pour Madame Awa Sophie SAGNA, et du 26 novembre 2024 pour Monsieur Lamarane DIALLO,**

**En vertu et pour l'exécution de :**

**la copie en due forme exécutoire d’un acte reçu le 3 août 2005 par Maître Yves DELECRAZ,** Notaire associé de la SCP MICHOUD – DELECRAZ, notaires associés, à VENISSIEUX (69) contenant notamment :

* **Prêt à l’accession sociale** par la BNP PARIBAS à Monsieur Lamarane DIALLO et Madame Awa Sophie SAGNA d’un montant de 128 184,00 € au taux mensuel proportionnel de 0,333% soit un taux annuel de 4.00% remboursable en 300 mensualités, les 96 premières de 608,11 € hors assurance, les 204 suivantes de 813,70 €, l’ensemble au taux effectif global de 4,686% l’an
* **Privilèges de prêteur de deniers** au profit de la BNP PARIBAS par Monsieur Lamarane DIALLO, Madame Awa Sophie SAGNA, inscrit auprès du 2ème bureau de la conservation des hypothèques de Lyon le 23 septembre 2005 volume 6904P02 2005V n° 3603 et volume 6904P02 2005V n° 3604

**Pour avoir paiement de la somme de :**



Le coût du commandement et tous frais conséquents faits ou à faire, susceptibles d'être avancés par le créancier pour le recouvrement de sa créance et la conservation de son gage et sous réserve et sans préjudice de tous autres dus, droits et actions, des intérêts sur intérêts en cours, de tous autres frais et légitimes accessoires, offrant de tous détail et liquidation en cas de règlement immédiat et en tenant compte de tous acomptes qui auraient pu être versés.

**Ce commandement de payer valant saisie contient les copies et énonciations prescrites par l'article R 321-3 du Code des Procédures Civiles d’Exécution, c'est-à-dire :**

1. La constitution de 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, pour la BNP PARIBAS avec élection de domicile en son cabinet.
2. L'indication de la date et de la nature du titre exécutoire en vertu duquel le commandement est délivré ;
3. Le décompte des sommes réclamées en principal, frais et intérêts échus, ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires ;
4. L'avertissement que le débiteur doit payer lesdites sommes dans un délai de huit jours, qu'à défaut de paiement, la procédure à fin de vente de l'immeuble se poursuivra et qu'à cet effet, le débiteur sera assigné à comparaître à une audience du juge de l'exécution pour voir statuer sur les modalités de la procédure ;
5. La désignation de chacun des biens ou droits sur lesquels porte la saisie immobilière, telle qu'exigée par les règles de la publicité foncière, ainsi qu'une copie de la matrice cadastrale.
6. L'indication que le commandement vaut saisie de l'immeuble et que le bien est indisponible à l'égard du débiteur à compter de la signification de l'acte et à l'égard des tiers à compter de la publication de celui-ci auprès du 3ème bureau du service de la publicité foncière de Lyon ;
7. L'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que le débiteur en est séquestre ;
8. L'indication que le débiteur garde la possibilité de rechercher un acquéreur de l'immeuble saisi pour procéder à sa vente amiable ou de donner mandat à cet effet et la mention que cette vente ne pourra néanmoins être conclue qu'après autorisation du juge de l'exécution ;
9. La sommation, lorsque le bien fait l'objet d'un bail, d'avoir à indiquer à l'huissier de justice les nom, prénom et adresse du preneur ou, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination et son siège social ;
10. L'indication qu'un huissier de justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble ;
11. L'indication que le juge de l'exécution territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie et des contestations et demandes incidentes y afférentes est celui du Tribunal Judiciaire de LYON siégeant TRIBUNAL JUDICIAIRE DE LYON 67 rue Servient 69003 LYON ;
12. L'indication que le débiteur qui en fait préalablement la demande peut bénéficier, pour la procédure de saisie, de l'aide juridictionnelle s'il remplit les conditions de ressources prévues par la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique et le décret n° 91-1266 du 19 décembre 1991 portant application de ladite loi ;
13. L'indication, si le débiteur est une personne physique, que s'il s'estime en situation de surendettement, il a la faculté de saisir la commission de surendettement des particuliers instituée par l'article L. 712-1 du code de la consommation.
14. Si le créancier saisissant agit en vertu d'une transmission, à quelque titre que ce soit, de la créance contenue dans le titre exécutoire fondant les poursuites, le commandement vise en outre l'acte de transmission à moins que le débiteur n'en ait été régulièrement avisé au préalable.

**Ces commandements n'ayant pas reçu satisfaction, ont été publié pour valoir saisie auprès du 3ème bureau du service de la publicité foncière de Lyon le 14 janvier 2025, volume 6904P03 - 2025 S n°00006 pour Madame SAGNA et volume 6904P03 - 2025 S n°00005 pour Monsieur DIALLO.**

**Le 3ème bureau du service de la publicité foncière de Lyon a délivré le 9 octobre 2024 un état hypothécaire hors formalité et le 15 janvier 2025 l'état hypothécaire certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie, tous deux ci-annexés.**

*(Cf États hypothécaires hors et sur formalité ci-annexés)*

**De même et par exploit en date du 24 février 2025 délivré par la SCP MOTTET - DUCLOS - TISSOT, Commissaires de Justice à SAINT JULIEN EN GENEVOIS, y demeurant 8 rue Amédée VIII de Savoie Le Clos Desjacques 74160 SAINT JULIEN EN GENEVOIS, la BNP PARIBAS a fait délivrer à** **Monsieur Lamarane DIALLO et Madame Awa Sophie SAGNA, assignation à comparaitre à l'audience d'orientation de Madame ou Monsieur le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de LYON pour le Mardi 1er avril 2025 à 9 heures 30, Salle 9.**

*(Cf assignation ci-annexée)*

**L’adjudication aura lieu en UN lot pardessus la mise à prix ci-après indiquée :**

**100.000,00 €**

**CENT MILLE EUROS**

**offerte(s) par le poursuivant, outre les clauses et conditions du présent cahier des charges.**

**CLAUSES ET CONDITIONS SPECIALES**

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

**En conséquence, il sera procédé à la vente aux enchères publiques à l'audience des ventes du Juge de l’Exécution près le Tribunal Judiciaire de LYON en UN LOT, des biens et droits immobiliers qui sont désignés comme suit au commandement sus indiqué :**

***Dans un ensemble immobilier en copropriété*** *sis 76 à 84 rue Antoine Charial, et 277-279 rue Paul Bert,* ***69003 LYON****, dénommé Résidence Jean Sornay, figurant au cadastre de ladite commune,* ***section DT n°60,*** *pour une contenance de 71 a 42 ca, comprenant 9 bâtiments à usage principalement d’habitation,*

***Et plus précisément dans le bâtiment B1, 80 rue Antoine CHARIAL***

***Le lot n°100****: un* ***appartement*** *de type 4, au 8ème étage, comprenant séjour, cuisine, trois chambres, salle de bains, WC, hall, dégagement, rangement, placard et une loggia à l’ouest.*

*Et les 953/100.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales*

***Le lot n°81****: une* ***cave****, portant le n°17*

*Et les 4/100.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales*

***Dans le bâtiment enterré PARKING, auquel on accède par une rampe prenant rue Antoine CHARIAL***

***Le lot n°232 :*** *un* ***emplacement privatif de stationnement*** *portant le n°6*

*Et les 32/100.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales*

**L’ensemble immobilier a fait l’objet d’un règlement de copropriété et état descriptif de division** établi aux termes d'un acte reçu par Maître LEUFLEN, Notaire à Lyon, en date du 16 juin 2005, publié au 2ème bureau de la conservation des hypothèques de Lyon le 29 juin 2005, volume 6904P02 2005P n°5625.

**Ledit état descriptif de division et règlement de copropriété ayant fait l’objet de plusieurs modificatifs :**

- selon acte reçu par Maître FADY CLERC, Notaire à LYON le 9 avril 2010, publié au 2ème bureau du service de conservation des hypothèques de Lyon le 25 mai 2010 volume 6904P02 2010P n°4766

- selon acte reçu par Maître CHASSAIGNE, Notaire à TREVOUX 2 octobre 2018, publié au 2ème bureau du service de publicité foncière de Lyon le 25 octobre 2018 volume 6904P02 2018 P n°9689

- selon acte reçu par Maître LOMBARDI-MOLLAR, Notaire à LYON le 8 janvier 2021, publié au 2ème bureau du service de la publicité foncière de Lyon le 5 février 2021 volume 6904P02 2021P n°1102

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 8 janvier 2025, Maître Hervé PACZYNSKI, commissaire de justice à LYON, y demeurant 69 rue Sébastien Gryphe, a procédé à un procès-verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente ci-après annexé.**

*(Cf. PV Descriptif ci-annexé)*

**La copie de la matrice cadastrale délivrée par le Service des Impôts Foncier de LYON est jointe au présent cahier des conditions de la vente.**

 *(Cf. extraits cadastraux ci-annexés)*

**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**

**Lesdits biens appartiennent à** **Monsieur Lamarane DIALLO et Madame Awa Sophie SAGNA pour les avoir acquis de l’Office Public d’aménagement et de construction du département du Rhône OPAC,** inscrit au RCS de Lyon sous le n°779 859 297, selon acte reçu le 4 Aout 2005, par Maître SALANSON, Notaire à Lyon, **publié au 2ème bureau de la conservation des hypothèques de Lyon le 7 septembre 2005, volume 6904P02 2005P n°7729.**

**Antérieure**

**L’Office Public d’aménagement et de construction du département du Rhône OPAC était propriétaire :**

- des constructions pour les y avoir faites édifier,

- des parcelles par l’acquisition de plusieurs terrains, selon actes :

* **Reçu par Maître DELORME, Notaire à Lyon les 13 et 18 mars 1971, enregistré au 2ème bureau de la conservation des hypothèques de Lyon le 6 avril 1971, volume 120 n°3**
* **Reçu par Maître DELORME, Notaire à Lyon les 11 et 29 aout 1972 enregistré au 2ème bureau de la conservation des hypothèques de Lyon le 4 octobre 1972, volume 501 n°20**
* **Reçu par Maître DELORME, Notaire à Lyon les 22 mars et 10 avril 1973, enregistré au 2ème bureau de la conservation des hypothèques de Lyon le 16 mai 1973, volume 682 n°14**

**D - SYNDIC**

Le syndic actuel de l’ensemble immobilier est la société FONCIA demeurant 264 rue Garibaldi, 69003 Lyon.

**E - RENSEIGNEMENTS D’URBANISME**

Les renseignements d’urbanisme feront l’objet d’un dire ultérieur.

**F- SERVITUDES**

Il résulte de l’acte de vente des 3 et 4 aout 2005, enregistré au 3ème bureau du service de la publicité foncière de Lyon le 7 septembre 2005, volume 2005P n°7729, dont extrait (page 16 et suivantes) ci-dessous reproduit :

*«*

*L'OPAC DU RHONE, vendeur aux présentes déclare qu'à sa connaissance, l'ensemble immobilier dont dépendent les biens vendus n'est grevé d'aucune servitude autre que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, des dispositions d'urbanisme, de tous titres antérieurs et de la loi et celles résultant du règlement de copropriété et ci-après littéralement retranscrites, savoir :*

*Etant ici précisé qu'il a notamment été stipulé aux termes d'un acte en date du 28 septembre 1923 contenant vente par les consorts FOUGERONT à Monsieur MINJARD ce qui suit ci-après littéralement retranscrit :*

*« il (l'acquéreur) aura sur l'impasse se trouvant à l'Est de la propriété vendue, droits*

*« de vue, jour , passage, station et circulation au même titre que sur une voie*

*« publique, à charge pour lui de contribuer à son entretien et éclairage s'il y a lieu, en*

*« proportion de sa façade sur ladite impasse. »*

*Réserve de servitudes*

*Le vendeur informe l'acquéreur que la servitude de passage grevant la parcelle de terrain cadastrée section DT, N°61 au profit de l'assiette de la copropriété JEAN SORNAY, ci-dessus rappelée, doit faire l'objet d'une réitération par acte authentique avec le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier sis 271 rue Paul Bert*

*L'acquéreur donne dès à présent tous pouvoirs au syndic de copropriété à l'effet de régulariser cette convention selon les dispositions suivantes :*

*DESIGNATION DES BIENS*

*- I - FONDS DOMINANT*

*Appartenant au syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier JEAN SORNAY A LYON (3ème Arrondissement), 76 à 84 rue Antoine Charial et 277 - 279 rue Paul Bert.*

Un tènement immobilier

*Cadastré*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ***Section*** | ***N°*** | ***Lieudit*** | ***Surface*** |
| *DT* | *60* | *76 rue Antoine Charial* | *00ha 71a 42ca* |

*Il - FONDS SERVANT*

Appartenant SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE 271 RUE PAUL BERT à LYON 3ème

*A LYON 3ème, 271 rue Paul Bert.* ***Une parcelle de terrain***

*Cadastré:*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| *Section* | *N°* | . *Lieudit* | *Surface* |
| *DT* | *61* | *273 rue Paul Bert* | *02a 99ca* |

###### *ETABLISSEMENT DE LA SERVITUDE* CONDITIONS D'EXERCICE

Servitude de passage

***A*** *titre de servitude réelle et perpétue/le, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de* ses *propriétaires successifs un droit de passage en tout temps et heures pour les piétons et les véhicules .ne pouvant accéder par le porche de la rue Antoine Charial et notamment dans les cas suivants :*

* *Accès pompiers et véhicules de sécurité,*
* *Déménagements,*
* *Véhicules de livraison,*
* *Véhicules pour la réalisation de travaux*

*Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants-droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.*

*Ce droit de passage s'exercera exclusivement sur la parcelle de terrain cadastrés section DT, n°61*

*L'emprise du passage est figurée en teinte jaune au plan ci-annexé approuvé par les parties.*

*Il ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail d'accès, sauf dans ce dernier cas accord entre les parties.*

*A ce sujet, les parties déclarent :*

*Concernant le passage piétons : qu'un portillon* a *été installé à l'entrée de la parcelle de terrain cadastrée section DT, n°61 que l'accès par ce portillon devra toujours être possible pour les occupants de l'ensemble immobilier Résidence JEAN SORNAY»*

*Concernant le passage des véhicules : il* a *été installé à l'entrée de la parcelle cadastrée section DT, n°61 aux frais de la copropriété du 271 rue Paul Bert, un portail.*

*Le propriétaire du fonds servant devra remettre au propriétaire du fonds dominant un émetteur, ou tout autre moyen permettant d'ouvrir ce portail (le tout en deux exemplaires). En cas de changement de système de fermeture, il s'engage à remettre deux exemplaires de la clé ou de l'émetteur permettant l'ouverture du portail.*

Entretien - réparation

*Le propriétaire du fonds servant entretiendra le passage de manière qu'il soit normalement carrossable en tous temps par un véhicule particulier. Le défaut ou le manque d'entretien le rendra responsable de tous dommages intervenus sur les véhicules et les personnes et matières transportées, dans la mesure où ces véhicules sont d'un gabarit approprié pour emprunter un tel passage.*

*L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inadaptée à l'assiette dudit passage ou aux besoins des propriétaires du fonds dominant.*

*Les frais seront répartis entre les propriétaires des fonds servant et dominant de la manière suivante :*

*Les frais «d'entretien courant» (enlèvement des feuilles, curage du réseau d'eau pluviales,..) seront partagés par moitié entre les deux propriétaires.*

*L'entretien, les réparations et le changement du portail et du portillon seront supportés entièrement par la copropriété du 271 rue Paul Bert.*

*Les frais de «réparation» (réfection de la couche de roulement, ..) seront supportés pour un quart (114) par le propriétaire du fonds dominant (Résidence Jean SORNAY) et pour trois quarts (314) pour la copropriété du 271 rue Paul Bert.*

*Concernant les gros travaux (travaux de réfection de la couche de roulement), les budgets y afférents devront préalablement être validés par les assemblées générales respectives des deux copropriétés.*

*Le propriétaire du fonds dominant s'engage à régler le coût de cet entretien et des réparations à première demande du propriétaire du fonds servant, sur production de factures dans un délai de quarante cinq jours.*

*SERVITUDE de PASSAGE DE CANALISATIONS*

*En tant que de besoin le propriétaire du fonds servant consent au profit du propriétaire du fonds dominant toute servitude de passage pour les canalisations qui existeraient déjà dans le sous sol de la parcelle cadastrée section DT, n°61 et qui desservirait /'ensemble immobilier JEAN SORNAY.*

*Cette servitude est constituée à titre réelle, perpétue/le et gratuite.*

*En cas de travaux sur ces canalisations, le propriétaire du fonds dominant devra remettre à ses frais le fonds servant dans l'état où il a été trouvé tant avant les travaux de réparations, de manière à apporter à son propriétaire le minimum de nuisances.*

*En cas de détérioration apporté à cette canalisation du fait du propriétaire du fonds servant, ce dernier devra en effectuer à ses seuls frais la réparation sans délai.*

*ABSENCE D'INDEMNITE*

*Cette constitution de servitude est consentie sans aucune indemnité.*

*La convention établissant cette servitude sera régularisée à première demande de la copropriété propriétaire du fonds servant entre cette dernière et le syndic de la copropriété objet des présentes, lesquels auront tous pouvoirs à cette fin ainsi que pour convenir des conditions d'exercice de la servitude, compte tenu des précisions ci-dessus.*

*»*

**G - SUPERFICIE**

Copropriété :

Conformément aux termes de la loi 96-1107 du 18 Décembre 1996 et du décret 97-532 du 23 Mai 1997 et selon mesures établies par la société DIAGRAM la surface habitable est de 87,08 m².

**H - DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE UNIQUE**

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

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

**I - OCCUPATION**

Les biens mis en vente sont occupés par Madame Colomba METZELER, locataire.

Cette dernière fait état d'un bail prenant effet le 20 octobre 2015 pour une durée de 3 ans, tacitement reconduit depuis, portant uniquement sur l’appartement, et moyennant un loyer mensuel de 679,53 € outre 185 € de provision pour charges.

*(Cf. Bail ci-annexé)*

**J - DROITS DE PREEMPTION OU DROITS DE SUBSTITUTION**

|  |  |
| --- | --- |
| Précisions à rappeler le cas échéant par le rédacteur du cahier des conditions de la vente si nécessaire. | - S.A.F.E.R. - Locataires fermiers- Locataires dans immeuble en copropriété- Zones à périmètre sensible- Z.I.F.- Etc..... |

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

*Article 108 :*

*Le titre 1°/ 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.*

**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 conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles du Code des procédures civiles d'exécution relatifs à la saisie immobilière.

**Article 2 – Modalités de la vente**

La saisie immobilière tend à la vente forcée de l'immeuble du débiteur ou, le cas échéant, du tiers détenteur en vue de la distribution de son prix.

Le saisi peut solliciter à l'audience d'orientation l'autorisation de vendre à l'amiable le bien dont il est propriétaire.

Le juge peut autoriser la vente amiable selon des conditions particulières qu'il fixe et à un montant en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu.

A défaut de pouvoir constater la vente amiable conformément aux conditions qu'il a fixées, le juge ordonne la vente forcée.

**Article 3 – 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 le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers 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.

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

**Article 4 – Baux, locations et autres conventions**

L'acquéreur fera son affaire personnelle, pour le temps qui restera à courir, des baux en cours.

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur. La preuve de l’antériorité du bail peut être faite par tout moyen.

L'acquéreur sera subrogé aux droits des créanciers pour faire annuler s'il y a lieu les conventions qui auraient pu être conclues en fraude des droits de ceux-ci.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient payés d'avance ou de tous dépôts de garantie versés à la partie saisie et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de la partie saisie.

**Article 5 – Préemption et droits assimilés**

Les droits de préemption ou assimilés s’imposeront à l’acquéreur conformément à la loi.

Si l’acquéreur est évincé du fait de l’un de ces droits, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

**Article 6 – Assurances et abonnements divers**

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

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

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

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit à la partie saisie ou aux créanciers visés à l'article L.331-1 du Code des procédures civiles d'exécution 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 7 – Servitudes**

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

**Chapitre II : Enchères**

**Article 8 – Réception des enchères**

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 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 9 – Garantie à fournir par l’acquéreur**

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

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

En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque est restitué 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 10 – Surenchère**

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le tribunal judiciaire compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée.

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

La publicité peut être effectuée par l’avocat du créancier poursuivant.

En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. A défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder.

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

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

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

**Article 11 – 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 créancier poursuivant, d'un créancier inscrit ou du débiteur saisi, aux conditions de la première vente forcée.

Si le prix de la nouvelle vente forcée est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article L.322-12 du Code des procédures civiles d'exécution.

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère 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 créanciers et à la partie saisie.

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

**Chapitre III : Vente**

**Article 12 – 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 13 – Désignation du séquestre**

Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l’Exécution seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l’ordre des avocats du barreau de l’avocat postulant pour être distribués entre les créanciers visés à l’article L.331-1 du Code des procédures civiles d’exécution.

Le séquestre désigné recevra également l'ensemble des sommes de toute nature résultant des effets de la saisie.

Les fonds séquestrés produisent intérêts au taux de 105% de celui servi par la Caisse des dépôts et consignations au profit du débiteur et des créanciers, à compter de leur encaissement et jusqu'à leur distribution.

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 séquestrée et les intérêts produits.

**Article 14 – Vente amiable sur autorisation judiciaire**

Le débiteur doit accomplir les diligences nécessaires à la conclusion de la vente amiable.

L'accomplissement des conditions de la vente amiable décidée au préalable par le juge sera contrôlé par lui.

Le prix de vente de l’immeuble, ses intérêts, ainsi que toute somme acquittée par l’acquéreur en sus du prix de vente à quelque titre que ce soit, sont versés entre les mains de la Caisse des dépôts et consignations conformément à l’article R. 322-23 du Code des procédures civiles d’exécution. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Toutefois, les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon le tarif en vigueursont versés directement par l’acquéreur, conformément à l’article 1593 du Code civil, en sus du prix de vente, à l’avocat poursuivant, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d’encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

Le juge s'assure que l'acte de vente est conforme aux conditions qu'il a fixées, que le prix a été consigné, et que les frais taxés et émoluments de l'avocat poursuivant ont été versés, et ne constate la vente que lorsque ces conditions sont remplies. A défaut, il ordonne la vente forcée.

**Article 15 – Vente forcée**

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.

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.

Le créancier poursuivant de premier rang devenu acquéreur, sous réserve des droits des créanciers privilégiés pouvant le primer, aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d’opposer sa créance en compensation légale totale ou partielle du prix, à ses risques et périls, dans les conditions des articles 1347 et suivants du Code civil.

**Article 16 – 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, en sus du prix et dans le délai d’un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

Il fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de vente avant l’expiration du délai de deux mois à compter de la date de l’adjudication définitive.Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du juge de l’exécution qu’après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de vente, 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 17 – Droits de mutation**

L’acquéreur sera tenu d’acquitter, en sus de son prix, et par priorité, tous les droits d’enregistrement et autres auxquels la vente forcée donnera lieu. Il en fournira justificatif au greffe avant l’expiration du délai de deux mois à compter de la date de l’adjudication définitive.

Si l’immeuble présentement vendu est soumis au régime de la TVA, le prix de vente est hors taxes. Dans ce cas, l’acquéreur devra verser au Trésor, d’ordre et pour le compte du vendeur (partie saisie) et à sa décharge, en sus du prix de vente, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente forcée, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l’acquéreur à se prévaloir d’autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire.

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

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

**Article 18 – 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 forcée.

**Chapitre IV : Dispositions postérieures à la vente**

**Article 19 – Délivrance et publication du jugement**

L’acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans le mois de sa remise par le greffe :

a) de le publier au Service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l’immeuble mis en vente ;

b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l’accomplissement de cette formalité ;

le tout à ses frais.

Lors de cette publication, l’avocat de l’acquéreur sollicitera la délivrance d’états sur formalité. Ces états sont obligatoirement communiqués à l’avocat poursuivant.

A défaut de l’accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l’avocat du créancier poursuivant la distribution pourra procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l’acquéreur.

A cet effet, l’avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par les articles 22 et 34 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 ; ces formalités effectuées, il en notifiera l’accomplissement et leur coût à l’avocat de l’acquéreur par acte d’avocat à avocat, lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification.

**Article 20 – Entrée en jouissance**

L’acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente, entrera en jouissance :

a) Si l’immeuble est libre de location et d’occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d’aucun droit ni titre, à l’expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère ;

b) Si l’immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier jour du terme qui suit la vente sur surenchère ;

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

L’acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d’occupation qui seraient dues.

L’acquéreur peut mettre à exécution le titre d’expulsion dont il dispose à l’encontre du saisi, et de tout occupant de son chef n’ayant aucun droit qui lui soit opposable, à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.

**Article 21 – Contributions et charges**

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

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 forcée.

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 22 – Titres de propriété**

En cas de vente forcée, le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

Pour les titres antérieurs, le poursuivant n'en ayant aucun en sa possession, l'acquéreur ne pourra pas en exiger, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

En cas de vente amiable sur autorisation judiciaire, le titre de vente consiste dans l'acte notarié et le jugement constatant la réalisation des conditions de la vente passé en force de chose jugée.

**Article 23 – Purge des inscriptions**

Le séquestre ou la consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l’immeuble de toute hypothèque et de tout privilège.

L’acquéreur peut demander, avant la procédure de distribution, au juge de l’exécution la radiation des inscriptions grevant l’immeuble.

En ce cas, l’acquéreur sera tenu d’avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l’immeuble dont il pourra demander le remboursement dans le cadre de la distribution du prix au titre des dispositions de l’article 2375, 1° du code civil.

**Article 24 – Paiement provisionnel du créancier de premier rang**

Après la publication du titre de vente et au vu d’un état hypothécaire, le créancier de premier rang pourra, par l’intermédiaire de son avocat, demander au juge de l’exécution, dans la limite des fonds séquestrés, le paiement à titre provisionnel de sa créance en principal.

Les intérêts, frais et accessoires de la créance sont payés une fois le projet de distribution devenu définitif.

Le paiement effectué en vertu de la présente clause est provisionnel et ne confère aucun droit à son bénéficiaire, autre que celui de recevoir provision à charge de faire admettre sa créance à titre définitif dans le cadre de la procédure de distribution, à peine de restitution.

Dans le cas où un créancier serait tenu à restitution de tout ou partie de la somme reçue à titre provisionnel, celle-ci serait productive d’un intérêt au taux légal à compter du jour du règlement opéré par le séquestre.

**Article 25 – Distribution du prix de vente**

La distribution du prix de l'immeuble, en cas de vente forcée ou de vente amiable sur autorisation judiciaire, sera poursuivie par l'avocat du créancier saisissant ou, à défaut, par l'avocat du créancier le plus diligent ou du débiteur, conformément aux articles R.331-1 à R.334-3 du Code des procédures civiles d'exécution.

Les frais de la distribution et la rétribution de l’avocat chargé de la distribution, calculés conformément au tarif en vigueur, seront prélevés sur les fonds à répartir.

**Article 26 – Election de domicile**

Le poursuivant élit domicile au cabinet de l’avocat constitué.

L’acquéreur élit domicile au cabinet de son avocat par le seul fait de la vente.

Les domiciles élus conserveront leurs effets quels que soient les changements qui pourraient survenir dans les qualités ou l’état des parties.

**Chapitre V : Clauses spécifiques**

**Article 27 – Immeubles en copropriété**

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

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l’opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l’ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l’avocat poursuivant.

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

**Article 28 – Immeubles en lotissement**

L’avocat du poursuivant devra notifier au représentant légal de l’Association syndicale libre ou de l’Association syndicale autorisée l’avis de mutation dans les conditions de l’article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l’ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004.

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l’opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l’ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l’avocat poursuivant.

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

**Avocat poursuivant**

**A Lyon, le 24 février 2025**

**ANNEXES PROCEDURALES**

1. **Copie Assignation à comparaître à l'audience d'orientation au débiteur**
2. **Etat hypothécaire hors formalité et sur formalité de publication du commandement**
3. **Procès-verbal descriptif**

**ANNEXES DOCUMENTAIRES**

1. **Matrice**
2. **Plan cadastral**
3. **Diagnostics**
4. **Bail**