

# Vente sur licitation



Adjudication au **26 JUIN 2008**

Mise à prix **150.000,00 Euros**

Maître Alain GRAFMEYER,  
Avocat.  
SCP GRAFMEYER BAUDRIER

L\*

# V E N T E

EXTRAIT  
DES MINUTES  
DU GREFFE  
DU TRIBUNAL  
DE GRANDE  
INSTANCE  
DE LYON  
DEPARTEMENT  
RHÔNE

REPUBLICQUE FRANCAISE  
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

Le Tribunal de Grande Instance de LYON

département du Rhône a tranché en l'audience publique de la  
Chambre des Criées présidée par le Juge de l'Exécution du

la sentence d'adjudication suivante :

## CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE CLAUSES ET CONDITIONS

auxquelles seront adjugés, en l'audience des criées présidée par le  
Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance de LYON

au plus offrant et dernier enchérisseur, les immeubles suivants :

Dans un immeuble en copropriété sis sur la commune de  
LYON 3<sup>ème</sup> (69003), à l'angle du 278 rue Vendôme et du 34  
rue du Commandant Fuzier, le tout cadastré section AM N°  
71 pour une contenance de 3a 79ca et section AM N° 51,  
Cour commune pour une contenance de 2a 06ca;  
**Un appartement** (Lot n° 13), au quatrième étage, de quatre  
pièces plus cuisine, d'une superficie d'environ 100 m2, dit  
appartement "4B", et **une cave** au sous-sol portant le  
numéro 13, et la copropriété à concurrence de 48/1.000°  
des parties communes générales.

qui sont mis en vente à la requête de :



Ayant pour avocat Maître Alain GRAFMEYER de la SCP  
GRAFMEYER BAUDRIER, Avocats associés au barreau de  
Lyon, demeurant 1 rue de la République BP 1138 69203 LYON  
CEDEX 01 – Toque 673 – Tel : 04.78.28.59.17 Fax :  
04.72.00.05.90

En exécution d'un jugement rendu en la première Chambre du  
Du Conseil du Tribunal de Grande Instance de LYON, le 10 Janvier  
2008 dont le dispositif est ainsi conçu :

*"Statuant en audience de la Chambre du Conseil, après en avoir  
délibéré conformément à la loi, en premier ressort;*

*Autorise les requérants à vendre le bien décrit dans la requête et  
consistant en un immeuble sis à Lyon 3<sup>ème</sup>, 34 rue Commandant  
Fuzier aux conditions suivantes :*

*A l'audience des ventes immobilières du tribunal de grande  
instance de Lyon, sur le cahier des charges dressé et déposé par la  
SCP GRAMFEYER BAUDRIER, avocats au barreau de Lyon, en  
un seul lot, sur la mise à prix de 150.000 euros, avec faculté de  
baisse de mise à prix à 75.000,00 euros en cas d'absence  
d'enchères;*

*Dit que les dépens seront pris en frais privilégiés de vente;"*

### DESIGNATION DES BIENS A VENDRE

En conséquence il sera procédé à la vente aux enchères publiques en l'audience des criées du Tribunal de Grande Instance de LYON en 1 lot des immeubles ci-après désignés.

Dans un immeuble en copropriété sis sur la commune de LYON 3<sup>ème</sup> (69003), à l'angle du 278 rue Vendôme et du 34 rue du Commandant Fuzier, le tout cadastré section AM N° 71 pour une contenance de 3a 79ca et section AM N° 51, Cour commune pour une contenance de 2a 06ca;  
**Un appartement** (Lot n° 13), au quatrième étage, de quatre pièces plus cuisine, d'une superficie d'environ 100 m<sup>2</sup>, dit appartement "4B", et **une cave** au sous-sol portant le numéro 13, et la copropriété à concurrence de 48/1.000° des parties communes générales.

La parcelle de terrain sur laquelle l'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers cités ci-dessus, forme le lot numéro 3 du lotissement approuvé le 19 Mars 1952 par Monsieur le Préfet du Rhône. L'ensemble des pièces relatives à ce lotissement a fait l'objet d'un acte de dépôt reçu par Me DELORME, notaire à Lyon, le 29 mai 1953, transcrit avec ses pièces annexes au 2<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de Lyon le 8 juillet 1953 volume 1769 n° 2831. Ce lotissement a fait l'objet d'une modification approuvée par Arrêté Préfectoral du 1<sup>er</sup> Mars 1954, déposé aux minutes de Me DELORME, notaire, le 04 avril 1954 et publié au 2<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de Lyon le 24 Mai 1955, volume 2014 n° 2841.

Le règlement de copropriété de l'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers ci-dessus désignés, a été reçu par Me DELORME, notaire à Lyon, le 29 Mai 1953 et publié au 2<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de Lyon le 8 juillet 1953 volume 1769 n° 2832. Ce règlement de copropriété a fait l'objet d'un acte modificatif reçu par Me DELORME le 29 novembre 1953 et publié au 2<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de Lyon le 18 décembre 1953 volume 1822 n° 5186.

Cet immeuble a fait l'objet d'un état descriptif de division suivant acte de Me DELORME, notaire, le 10 décembre 1981 et publié au 2<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de Lyon le 17 décembre 1981 volume 2787 N° 16.

Un modificatif au règlement de copropriété au regard des paragraphes 1 et 9 de l'article 6 dudit règlement a été reçu par Me DELORME le 13 avril 1992 et publié au 2<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de Lyon le 5 juin 1992 volume 92 P n° 4057.

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

Plus de cinq ans

**ORIGINE DE PROPRIETE**

Que [REDACTED], est propriétaire pour moitié dudit bien immobilier, selon acte de Maître Hubert SCRIVE, Notaire à LYON, en date du 17 décembre 1999, publié au 2ème Bureau des Hypothèques de LYON le 19 janvier 2000, n°479 vol 2000P.

Que suivant déclaration transcrite au Greffe du Tribunal de Grande Instance de LYON le 11 mai 2005,

[REDACTED]

Sont propriétaires, mais sous bénéfice d'inventaire seulement, dudit bien immobilier, au titre de la succession [REDACTED], étant précisé que [REDACTED] a renoncé purement et simplement à la succession.

**ORIGINE ANTERIEURE**

Lesdits biens appartenaient à [REDACTED] né le [REDACTED] à Paris 8<sup>ème</sup> et à Madame [REDACTED] son épouse, pour les avoir acquis de [REDACTED] divorcée en première noces de [REDACTED] selon acte de Me SCRIVE, notaire à Lyon, publié au 2<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de Lyon le 19 janvier 2000 volume 2000 P n° 479.

## CLAUSES SPECIALES

### A/ VENTE DANS UN IMMEUBLE EN COPROPRIETE

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

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

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

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

#### Syndic

Le syndic actuel de l'ensemble immobilier est la REGIE PEDRINI – l'Europe 62 rue de Bonnel 69448 LYON CEDEX 03

### B/ RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

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

### C/ SUPERFICIE

1°) 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 surface habitable est de <>

Un dire sera ultérieurement annexé au cahier des conditions de la vente.

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

Ainsi qu'il résulte du PV descriptif la superficie est de

## **D/ 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)

## **E/ AUTRES CLAUSES**

Les biens mis en vente sont LIBRES

(En cas de bail)

Ce dernier fait état d'un bail en date du pour une durée de <> du <> au <> portant sur les locaux <> moyennant un loyer mensuel de <>  
(Cf. Bail ci-annexé)

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de cette occupation, sans recours contre le vendeur poursuivant la vente.

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.

**DROITS DE PREEMPTION OU DROITS DE SUBSTITUTION**

**Précisions à rappeler le  
cas échéant par le  
rédacteur du cahier des  
conditions de vente si  
nécessaire**

- S.A.F.E.R.

- Locataires fermiers

- Locataires dans immeuble  
en copropriété

- Zones à périmètre sensible

- Z.I.F.

-etc.....

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

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

La vente aura lieu aux clauses et conditions suivantes :

### **ARTICLE PREMIER**

#### **Election de domicile**

Le poursuivant et les parties collicitantes maintiennent l'élection de domicile qu'ils ont faite aux cabinets des Avocats qui les représentent. A défaut de signification expresse, contenant une autre élection de domicile à domicile sera élu de plein droit pour l'adjudicataire, au cabinet de l'Avocat qui aura enchéri pour lui. Ces domiciles élus sont attributifs de juridiction. Toutes significations, et notamment celles relatives à la réitération des enchères, aux offres, à la consignation, à sa validité, à l'appel et tous actes d'exécution y seront valablement adressées.

### **ARTICLE DEUXIEME**

#### **Mise à prix - Adjudication - Renvoi**

Après l'accomplissement des formalités prescrites par la loi, l'adjudication aura lieu en 1 lot, en l'audience des criées du Tribunal de Grande Instance de Lyon au Palais de Justice, le Jeudi 26 JUIN 2008, de 13 h 30 à la fin de la séance, sur les mises à prix suivantes :

**150.000,00 Euros avec faculté de baisse à 75.000,00 Euros en absence 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.

### **ARTICLE TROISIEME**

## Les enchères

Conformément aux dispositions des articles 73 à 82 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006 ci-après reproduit :

### Article 73 :

*Les enchères doivent être portées par le ministère d'un avocat. L'avocat doit être inscrit au barreau du tribunal de grande instance devant lequel la vente est poursuivie. Il ne peut être porteur que d'un seul mandat.*

### Article 74 :

*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 ou du consignataire désigné dans le cahier des conditions de vente, représentant 10 % du montant de la mise à prix.*

*Le récépissé reproduit les dispositions des troisième et quatrième alinéas du présent article.*

*La somme encaissée par le séquestre ou le consignataire est restituée dès l'issue de l'audience d'adjudication à l'enchérisseur qui n'a pas été déclaré adjudicataire.*

*Lorsque l'adjudicataire est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux créanciers participant à la distribution et, le cas échéant, au débiteur pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.*

### Article 75 :

*Les frais de poursuite dûment justifiés par le créancier poursuivant et, le cas échéant, par le surenchérisseur, sont taxés par le juge et publiquement annoncés avant l'ouverture des enchères. Il ne peut rien être exigé au-delà du montant de la taxe. Toute stipulation contraire est réputée non écrite.*

### Article 76 :

*Le juge rappelle que les enchères partiront du montant de la mise à prix fixé, selon le cas, dans le cahier des conditions de vente ou par la décision judiciaire prévue au second alinéa de l'article 2206 du code civil.*

### Article 77 :

*Les enchères sont pures et simples. Chaque enchère doit couvrir l'enchère qui la précède.*

### Article 78 :

*Les enchères sont arrêtées lorsque quatre vingt dix secondes se sont écoulées depuis la dernière enchère. Ce temps est décompté par tout moyen visuel ou sonore qui signale au public chaque seconde écoulée. Le juge constate sur le champ le montant de la dernière enchère, laquelle emporte adjudication.*

### Article 79 :

*L'avocat dernier enchérisseur est tenu de déclarer au greffier, avant l'issue de l'audience, l'identité de son mandant.*

### Article 80 :

*A défaut d'enchère et lorsque le montant de la mise à prix a été modifié*

*par le juge, le bien est immédiatement remis en vente sur baisses successives de ce montant, le cas échéant jusqu'au montant de la mise à prix initiale.*

Article 81 :

*Les dispositions de la présente section sont prescrites à peine de nullité de l'enchère soulevée d'office.*

*Toute nouvelle enchère régulièrement portée couvre la nullité des enchères précédentes.*

*La nullité de la dernière enchère entraîne de plein droit la nullité de l'adjudication.*

Article 82 :

*Les contestations relatives à la validité des enchères sont formées verbalement à l'audience, par ministère d'avocat. Le juge statue sur le champ et, le cas échéant, reprend immédiatement les enchères dans les conditions prévues à l'article 76.*

**En sus de la consignation prévue à l'article 74, l'adjudicataire sera tenu de consigner entre les mains de son conseil une somme équivalente au montant des frais prévisibles, ce comprenant notamment les frais taxés et les divers émoluments de la vente.**

## ARTICLE QUATRIEME

### Clause d'attribution

Dans le cas où les feux s'éteindraient sur une enchère portée pour le compte d'un colicitant et si celui-ci ne déclare pas refuser le bénéfice de la présente clause d'attribution, il ne sera pas déclaré adjudicataire de l'immeuble, mais le fait d'avoir porté la dernière enchère vaudra pour lui promesse d'attribution dudit immeuble dans le partage ultérieur des biens dépendant de l'indivision.

L'attribution ne vaudra, toutefois, que sous réserve du droit de surenchérir, expressément réservé tant aux colicitants qu'aux tiers.

L'attributaire entrera en jouissance dans les conditions de l'article 2 ci-dessus à charge de payer les intérêts au taux légal sur la soulte éventuellement à sa charge à compter de la date de l'entrée en jouissance et jusqu'au jour de la jouissance divise fixée au partage.

## ARTICLE CINQUIEME

### La surenchère

Conformément aux dispositions des articles 94 à 99 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006, modifié par l'article 9 du Décret N° 2006-1805 du 23 Décembre 2006, ci-après reproduit :

Article 94 :

*Toute personne peut faire une surenchère du dixième au moins du prix principal de la vente.*

Article 95 :

*A peine d'irrecevabilité, la surenchère est formée par acte d'avocat et déposée au greffe du juge de l'exécution dans les dix jours suivant*

*l'adjudication. Elle vaut demande de fixation d'une audience de surenchère.*

*L'avocat doit attester s'être fait remettre de son mandant une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque du dixième du prix principal de la vente.*

*La déclaration de surenchère ne peut être rétractée.*

Article 96 :

*Au plus tard le troisième jour ouvrable suivant la déclaration de surenchère, le surenchérisseur la dénonce par acte d'huissier de justice au créancier poursuivant, à l'adjudicataire et au débiteur saisi, à peine d'irrecevabilité. L'acte de dénonciation rappelle les dispositions de l'article 7 et du second alinéa du présent article ; une copie de l'attestation prévue au deuxième alinéa de l'article 95 y est jointe. La validité de la surenchère peut être contestée dans les quinze jours de sa dénonciation.*

Article 97 :

*L'audience de surenchère est fixée par le juge de l'exécution à une date comprise dans un délai de deux à quatre mois suivant la déclaration de surenchère.*

*En cas de contestation de la déclaration de surenchère, ce délai court à compter de la date de la décision de rejet.*

*Le débiteur saisi, le créancier poursuivant, les créanciers inscrits, l'adjudicataire et le surenchérisseur sont avisés par le greffe de la date de l'audience par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.*

Article 98 :

*Les formalités de publicité sont réalisées à la diligence du surenchérisseur, sur la mise à prix modifiée par la surenchère.*

*Les frais qu'elles engendrent sont taxés et inclus dans le prix de vente.*

Article 99 :

*Le jour de l'audience, les enchères sont reprises dans les conditions prévues par les articles 72 à 82, sur la mise à prix modifiée par la surenchère.*

*Si cette surenchère n'est pas couverte, le surenchérisseur est déclaré adjudicataire.*

*Aucune surenchère ne pourra être reçue sur la seconde adjudication.*

## **ARTICLE SIXIEME**

### **Formalités après l'adjudication Intérêts**

Dans les deux mois de l'adjudication, l'adjudicataire devra faire publier la sentence d'adjudication au bureau des hypothèques de la situation des biens.

L'adjudicataire devra payer son prix dans le délai de trois mois à peine de réitération des enchères.

Il aura la faculté, sitôt passé le délai de surenchère, de consigner le prix entre les mains de l'Avocat poursuivant qui en sera

constitué séquestre avec affectation spéciale à la distribution à faire aux poursuivants ou aux créanciers inscrits qui exerceront sur le prix leurs droits préférentiels sur l'immeuble, puis éventuellement et sous réserve

d'autres oppositions aux paiements à faire. Si cette consignation est faite dans les quarante-cinq jours de l'adjudication définitive, l'adjudicataire ne sera tenu au paiement d'aucun intérêt ; si la consignation est faite après l'expiration du délai de quarante-cinq jours, l'adjudicataire devra payer en sus de son prix les intérêts au taux légal à compter de l'adjudication.

Si le prix n'est pas versé dans le délai de trois mois, le taux de l'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration de ce délai.

Si l'adjudicataire est au nombre des créanciers inscrits, il n'est obligé ni à ce paiement ni à cette consignation, sauf à payer selon ce qui sera convenu ou décidé dans la distribution, compte tenu des intérêts au taux légal à compter de l'adjudication.

Si le prix est consigné dans les 45 jours de l'adjudication, la notification qui leur en sera faite interdira aux Avocats poursuivants de prendre l'inscription de privilège du vendeur. S'il est consigné au-delà, l'adjudicataire paiera, outre les frais indiqués à l'article 6 qui précède, le coût de l'expédition levée de la sentence et de l'inscription prise du privilège, y compris les émoluments de l'Avocat rédacteur du bordereau.

L'intervention du séquestre prévu au présent article est uniquement destinée à garantir au profit des vendeurs et des créanciers inscrits la conservation du prix leur revenant. Le séquestre ne pourra en aucune façon être tenu pour responsable ou garant à l'égard de quiconque des obligations de l'adjudicataire, hors celle de représenter en temps voulu la somme consignée. La mission de séquestre ne donne lieu à aucun émolument.

## **ARTICLE SEPTIEME**

### **Remise du prix**

Le prix consigné entre les mains du séquestre sera remis par celui-ci au notaire désigné par le Tribunal dans la décision ordonnant la licitation préalablement au partage.

## **ARTICLE HUITIEME**

### **Frais et droits d'Enregistrement**

L'adjudicataire sera tenu d'acquitter, en sus de son prix et dans les vingt jours qui suivront l'adjudication ou, éventuellement, le jugement qui aura annulé la surenchère, tous les droits d'enregistrement, de greffe et autres auxquels donnera lieu l'adjudication.

Il sera tenu de payer dans les vingt jours, sur la quittance du ou des Avocats poursuivants : 1° en déduction de son prix, tous les frais faits dans l'instance qui a ordonné la vente, et 2° en sus de son prix, tous les frais faits depuis le dépôt du cahier des charges pour parvenir à la vente, dont le montant sera indiqué, après taxe, avant la mise en adjudication.

Si plusieurs lots sont mis en vente sur les mêmes formalités, les frais indiqués au paragraphe précédent seront supportés par les adjudicataires au prorata des mises à prix.

L'adjudicataire devra payer également en sus de son prix et dans le même délai le montant des émoluments dus aux Avocats poursuivants.

Il devra quarante-huit heures au moins avant l'expiration du délai de trente jours qui suivra l'adjudication, ou éventuellement le jugement définitif qui aura déclaré nulle la surenchère, rapporter au Greffier du Tribunal la justification du paiement de tous les frais sus-indiqués; la quittance de ces frais demeurera jointe et annexée à la minute de la sentence d'adjudication, qui ne pourra être expédiée à l'adjudicataire qu'au vu de cette justification.

## ARTICLE NEUVIEME

### Fiscalité immobilière

En cas de vente assujettie à la T.V.A. par application de l'article 257 C.G.I., le montant de la T.V.A. dont la charge incombe au vendeur sera acquitté par l'adjudicataire comme il sera dit ci-après.

Dans certains cas exceptionnels, prévus par l'article 285 3° du C.G.I. où la loi met la T.V.A. à la charge de l'acquéreur (vente de certains terrains à bâtir notamment), celui-ci paiera la T.V.A., en sus de son prix.

Dans tous les autres cas, il appartiendra au vendeur dans le délai de dix jours à compter de l'adjudication définitive, de déposer entre les mains de l'Inspecteur des Contributions du lieu de la situation de l'immeuble la déclaration qui permettra la liquidation de la T.V.A.. Cette déclaration devant s'accompagner de toutes les pièces justificatives.

A défaut par le vendeur de satisfaire à cette obligation, l'adjudicataire règlera **en sus du prix** le montant de cette dernière d'ordre et pour le compte du saisi ou du vendeur et compte tenu de ses droits à déduction, le tout sans recours possible contre la partie saisissante, le vendeur ou son Conseil.

Si lors de la distribution amiable ou par voie d'ordre du prix d'adjudication, le règlement des créances inscrites absorbe l'intégralité du prix ou ne laisse pas une somme suffisante pour permettre le règlement intégral de la T.V.A., cette taxe sera réputée avoir été payée par l'acquéreur en l'acquit de son vendeur auprès de qui il pourra en recouvrer le montant par toutes les voies de droit, bénéficiant pour l'exercice de cette action en répétition du privilège de l'article 1926 C.G.I. comme subrogé dans le bénéfice du privilège du Trésor, conformément aux dispositions de l'article 1250 C. Civ.

L'adjudicataire devra au moment du règlement de la taxe se faire délivrer par le Recteur des Impôts une quittance subrogative.

A défaut d'acquitter la T.V.A. avant enregistrement, l'adjudicataire sera redevable en sus du prix du droit d'enregistrement dû en matière de vente immobilière.

## ARTICLE DIXIEME

### Réitération des enchères

A défaut par l'adjudicataire de remplir l'une ou l'autre des clauses du présent cahier des conditions de la vente, il y sera contraint par toutes voies de droit, sur tous ses biens personnels, et par la revente sur réitération des enchères de l'immeuble adjudgé, **conformément aux dispositions des articles 100 et suivants du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006 ci-après reproduit :**

#### Article 100 :

*A défaut pour l'adjudicataire 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.*

#### Article 101 :

*Toute personne qui poursuit la réitération des enchères se fait délivrer par le greffe un certificat constatant que l'adjudicataire n'a pas justifié de la consignation du prix ou du paiement des frais taxés.*

*La personne qui poursuit la réitération des enchères fait signifier le certificat au saisi, à l'adjudicataire et, le cas échéant, au créancier ayant sollicité la vente.*

*Outre les mentions prescrites pour les actes d'huissier de justice, la signification faite à l'acquéreur comporte, à peine de nullité :*

*1° La sommation d'avoir à payer le prix et les frais de la vente dans un délai de huit jours ;*

*2° Le rappel des dispositions du second alinéa de l'article 2212 du code civil et des articles 7, 83, 86, 102, 103 et 106 du présent décret.*

#### Article 102 :

*L'adjudicataire peut contester le certificat dans un délai de quinze jours suivant sa signification. La décision du juge de l'exécution statuant sur cette contestation n'est pas susceptible d'appel.*

#### Article 103 :

*Faute pour l'adjudicataire de satisfaire à la sommation qui lui a été faite, l'immeuble est remis en vente par la voie d'une nouvelle adjudication.*

*La nouvelle audience de vente est fixée par le juge de l'exécution sur requête de la partie qui poursuit la réitération des enchères, à une date comprise dans un délai de deux à quatre mois suivant la date de la signification du certificat du greffe à l'acquéreur.*

*En cas de contestation du certificat prévu à l'article 101, ce délai court à compter de la date de la décision de rejet.*

*Le débiteur saisi, le créancier poursuivant, les créanciers inscrits et l'adjudicataire défaillant sont avisés par le greffe de la date de l'audience par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.*

#### Article 104 :

*Les formalités de publicité sont réitérées dans les formes et conditions prévues par les articles 64 à 69.*

*Elles comportent, en outre, le montant de l'adjudication.*

Article 105 :

*Le jour de l'audience, les enchères sont réitérées dans les conditions prévues par les articles 72 à 82.*

Article 106 :

*L'adjudicataire défaillant de la vente initiale conserve à sa charge les frais taxés lors de cette adjudication. Passé un délai de deux mois suivant celle-ci, il est tenu des intérêts au taux légal sur son enchère jusqu'à la nouvelle vente.*

*L'adjudicataire à l'issue de la nouvelle adjudication doit les frais afférents à celle-ci.*

*Il ne pourra, dans aucun cas, répéter les sommes par lui payées, pour frais, enregistrement, droit de greffe et autres.*

*Il en sera de même pour toutes dépenses qu'il aura faites dans l'immeuble.*

*L'adjudicataire sur folle enchère profitera de l'enregistrement et de tous frais qui auraient été payés par le fol enchérisseur. Il n'entrera en possession et ne devra les impôts et intérêts de son prix qu'à partir du jour de l'adjudication tranchée à son profit, sauf aux créanciers ou à la partie saisie, tout recours contre le fol enchérisseur, à leurs périls et risques.*

*Cette clause sera applicable même au cohéritier ou au copropriétaire retenu adjudicataire ou attributaire.*

*Il ne pourra, dans aucun cas, répéter les sommes par lui payées, pour frais, enregistrement, droits de Greffe et autres.*

*Il en sera de même pour toutes les dépenses qu'il aura faites dans l'immeuble.*

L'adjudicataire, sur réitération des enchères, profitera de l'enregistrement et de tous frais qui auraient été payés par l'adjudicataire défaillant. Il n'entrera en possession et ne devra les impôts et intérêts de son prix qu'à partir du jour de l'adjudication, tranchée à son profit, sauf aux vendeurs ou à leurs créanciers, tous recours contre l'adjudicataire défaillant à leurs périls et risques.

### **Clause pénale**

En cas de poursuites de la vente sur réitération des enchères, il sera fait application d'une majoration de 1% par mois de retard à compter de la signification du certificat prévu à l'article 101 alinéa 1 du Décret du 27 Juillet 2006.

## **ARTICLE ONZIEME**

### **Solidarité**

Il y aura solidarité pour le paiement du prix et l'exécution du présent cahier des conditions de la vente entre tous les acquéreurs co-intéressés sur le même lot dans les trois cas suivants :

1° si plusieurs personnes se réunissent pour enchérir ;

2° si une personne est déclarée adjudicataire définitive par command aux lieu et place de celle déclarée premier adjudicataire ;

3° si l'adjudicataire revend tout ou partie des immeubles adjugés avant son entière libération.

Dans le cas où l'adjudicataire ou l'une des personnes co-obligées ci-dessus indiquées décèderait avant complète libération, il y aura indivisibilité de la dette entre ses héritiers.

## **ARTICLE DOUZIEME**

### **Prohibition de détériorer l'immeuble**

L'adjudicataire, avant le paiement de son prix, ne pourra se livrer à aucune entreprise de nature à diminuer la valeur de l'immeuble, même momentanément, ni à aucune coupe de bois, à peine d'être contraint immédiatement, par réitération des enchères, à la consignation de son prix.

## **ARTICLE TREIZIEME**

### **A) Transmission de propriété - B) Servitudes**

A) L'adjudicataire sera propriétaire par le seul fait de l'adjudication, sauf exercice d'un droit de préemption ou assimilé. Il prendra les biens dans l'état où ils seront au jour de l'adjudication, sans pouvoir prétendre à aucune diminution du prix ni à aucune indemnité contre le vendeur pour, surenchère, dégradation, réparation, curage de puits, de fosses d'aisances, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance, lors même que la différence excèderait un vingtième. La vente est faite sans garantie de la nature ou de la solidité du sol et du sous-sol, en raison des fouilles ayant pu être faites sous sa surface, des excavations ayant pu se produire, des remblais qui ont pu être apportés, des éboulements et des glissements de terre, sans garantie non plus à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant les biens vendus des propriétés voisines. L'adjudicataire devra en faire son affaire personnelle, étant subrogé tant activement que passivement dans tous les droits réels ou personnels attachés aux biens appartenant au saisi contre qui la vente est poursuivie.

B) L'adjudicataire, qu'il y en ait ou non déclaration, jouira des servitudes actives et souffrira les servitudes passives, occultes ou apparentes, quels que soient leur nature, leurs caractères, leur importance et leurs origines, y compris les servitudes de zone militaire ou de zone sanitaire, celles créées dans l'intérêt de la navigation aérienne ou des monuments historiques, et celles résultant des plans d'aménagement des circonscriptions d'urbanisme, ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à défendre les autres à ses risques, périls et fortune, sans aucun recours contre le poursuivant, le saisi ou ses créanciers, et sans que la présente clause puisse attribuer à l'adjudicataire, ni aux tiers, d'autres et plus amples droits que ceux résultant des titres ou de la loi. Tout enchérisseur devra faire son affaire personnelle de la situation des biens vendus au regard de la réglementation d'urbanisme et sera censé s'être renseigné directement et personnellement auprès de toute administration compétente à cet effet, indépendamment des renseignements précisés au présent cahier des charges.

## **ARTICLE QUATORZIEME**

### **Entrée en jouissance**

L'adjudicataire, bien que propriétaire par le seul fait de l'adjudication n'entrera néanmoins en jouissance :

a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation, qu'à l'expiration du délai de surenchère, et, en cas de surenchère, que le jour de l'adjudication définitive sur surenchère.

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 adjudication et, en cas de

surenchère, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra l'adjudication 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.

d) Si l'immeuble est 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 du jour de l'adjudication définitive.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle, sans aucun recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions et indemnités d'occupation qui s'avèreraient nécessaires.

L'acquéreur sera tenu de notifier au locataire éventuel son nom ou sa dénomination et son domicile ou siège social, ainsi que le cas échéant, ceux de son mandataire.

## **ARTICLE QUINZIEME**

### **Charges et impôts**

L'adjudicataire supportera les contributions, les primes d'assurances et les charges de toute nature dont les biens sont grevés, à compter ou à ventiler du jour de l'adjudication définitive.

Il pourra retenir sur les intérêts de son prix, et éventuellement sur le prix lui-même, le montant des contributions ou des charges qu'il aurait été tenu de payer à la décharge des vendeurs et le montant des fruits civils qui auraient été perçus par les vendeurs pour un temps postérieur à l'adjudication définitive.

## **ARTICLE SEIZIEME**

### **Locations - Fermages**

L'adjudicataire devra maintenir et exécuter, pour le temps restant à courir ou à proroger, les baux à loyers ou à fermage et les contrats de jouissance qui ont été consentis par le saisi, ainsi que toutes les occupations légales résultant de l'application de la loi ; toutes contestations avec les locataires, fermiers ou occupants lui demeureront personnelles ; toutefois, ceux de ces baux qui n'auront pas acquis date certaine avant le commandement ou qui seraient entachés de fraude, pourront sous réserve des dispositions légales sur le maintien dans les lieux, être annulés à la demande de l'adjudicataire, qui est, à cet égard, pleinement subrogé aux droits du créancier poursuivant ou des créanciers inscrits.

L'adjudicataire tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires ou fermiers, des dépôts de garantie ou des loyers qu'ils justifieront avoir constitués ou versés d'avance, s'ils ont été déclarés dans le présent cahier des charges

ou, dans un dire, trois jours avant l'adjudication. A défaut de déclaration, il en retiendra le montant sur le prix de son adjudication.

La clause ci-dessus, qui concerne les loyers payés avant leur exigibilité, ne s'applique pas aux termes des loyers qui sont stipulés payables par anticipation.

## **ARTICLE DIX-SEPTIEME**

### **Assurances**

L'adjudicataire, dès le prononcé de l'adjudication, devra souscrire ou maintenir à ses frais, auprès de telle compagnie qu'il avisera, toutes polices d'assurances contre l'incendie, les dégâts des eaux, la responsabilité civile... Il paiera, s'il y a lieu, toutes les primes et les droits venant à échéance, à compter de l'adjudication.

En cas de sinistre, l'indemnité allouée par l'assurance appartiendra à due concurrence aux créanciers inscrits et, éventuellement aux colicitants, à l'effet de quoi l'adjudication en vaudra délégation et transport à leur profit.

Ainsi fait et dressé par Me Alain GRAFMEYER de la SCP  
GRAFMEYER BAUDRIER  
Avocat poursuivant

Lyon le 24 Avril 2008