

VENTE

SUR LIQUIDATION JUDICIAIRE

**Extrait des Minutes du Greffe du Tribunal de Grande Instance
de Lyon, Département du Rhône.**

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

**Le Juge de l'Exécution près le Tribunal de Grande Instance 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 de Grande Instance de Lyon, au
plus offrant des enchérisseurs, les biens et droits immobiliers
suivants :**

Dans un ensemble immobilier dénommé "la Perralière" sis à VILLEURBANNE 69100, 73 rue du Premier Mars 1943, cadastré section AG N° 1304, un appartement (lot n° 105) au premier étage comprenant hall, salle de séjour, une chambre, cuisine, salle de bains et WC, et les 645/924.195^{ème} des parties communes générales; une cave (lot n° 250) au sous-sol portant le n° 6 et les 10/924.195^{ème} des parties communes générales, et un emplacement de voiture (lot n°2131) au sous-sol portant le n° 158 et les 201/924.195^{ème} des parties communes générales.

L'état descriptif de division de l'immeuble a été publié le 07/12/1972 volume 1270 n° 7309; le règlement de copropriété de l'immeuble a été publié le 04/02/1975 Volume 2199 n° 760; un modificatif au règlement de copropriété de l'immeuble a été publié le 31/03/1982 et 23/04/1982 volume 5358 n° 1

Saisis à l'encontre de :

Aux requêtes, poursuites et diligences de :

1°) Comptable des Impôts de LYON PRESQU'ILE, sis 6 rue Charles Biennier 69002 LYON,

2°) Maître REVERDY, Agissant es-qualité de liquidateur de la liquidation judiciaire de la SA BELLECOUR, sis 219 rue Duguesclin 69003 LYON,

Ayant pour Avocat Maître Alain GRAFMEYER de la SCP GRAFMEYER BAUDRIER, Avocats associés au Barreau de Lyon – Toque n° 673, y demeurant 1 rue de la République 69001 LYON, lequel se constitue sur la présente poursuite de vente.

En vertu d'une ordonnance rendue le 1^{er} Juillet 2008 par Monsieur Jean-Paul POULAIN, Juge Commissaire ci-après annexée.

Cette ordonnance a été publiée au 3^{ème} Bureau de la Conservation des Hypothèques de Lyon le 31/07/2008 volume 8 S n° 40

Le 3^{ème} Bureau de la Conservation des Hypothèques de Lyon a délivré l'état hypothécaire ci annexé certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie.

(Cf État hypothécaire ci-annexé)

De même et par exploit en date du 08/09/2008 délivré par la SCP CHASTAGNARET ROGUET, le comptable des impôts et Me REVERDY ont fait délivrer à la SA BELLECOUR une assignation à comparaître à l'audience d'orientation de Monsieur le Juge de l'Exécution près le Tribunal de Grande Instance de Lyon pour le Mardi 18 Novembre 2008

(Cf assignation ci-annexée)

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 de Grande Instance de Lyon en 1 LOT, des biens et droits immobiliers qui sont désignés comme suit au commandement sus indiqué :

Dans un ensemble immobilier dénommé "la Perralière" sis à VILLEURBANNE 69100, 73 rue du Premier Mars 1943, cadastré section AG N° 1304, un appartement (lot n° 105) au premier étage comprenant hall, salle de séjour, une chambre, cuisine, salle de bains et WC, et les 645/924.195^{ème} des parties communes générales; une cave (lot n° 250) au sous-sol portant le n° 6 et les 10/924.195^{ème} des parties communes générales, et un

emplacement de voiture (lot n°2131) au sous-sol portant le n° 158 et les 201/924.195^{ème} des parties communes générales.

L'état descriptif de division de l'immeuble a été publié le 07/12/1972 volume 1270 n° 7309; le règlement de copropriété de l'immeuble a été publié le 04/02/1975 Volume 2199 n° 760; un modificatif au règlement de copropriété de l'immeuble a été publié le 31/03/1982 et 23/04/1982 volume 5358 n° 1.

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 20/08/2008, la SCP CHASTAGNARET ROGUET 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 avec plan a été délivrée par le Centre des Impôts foncier de LYON.

(Cf. extraits cadastraux ci-annexés)

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

Plus de Cinq ans

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens appartiennent à en suite du jugement d'adjudication du 18/05/1993 publié le 28/05/1993 au 3^{ème} bureau de la conservation des hypothèques de Lyon, volume 1993 P n° 4668.

ORIGINE ANTERIEURE

Lesdits biens appartenait à la société D.N.L DU MANOIR pour les avoir acquis de la société S.E.F.I.M.E.G selon acte de vente du 14 avril 1987 de Maître Olivier PORTE, Notaire à Lyon, et publié à la conservation des hypothèques de Lyon le 01 juin 1987 volume 87 P n° 4050.

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 URBANIA LYON
109 rue Tête d'Or 69006 LYON

B/ RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

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

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

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 société ANACOR, la surface habitable est de 48,10 M2.

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 occupés par Mme GRANTILLE.

Cette dernière fait état d'un acte sous seing privé en date du 26/07/2004 et d'un bail en date du 31/07/2004 pour une durée de 6 ans du 31/07/2004 au 31/07/2010 portant sur les locaux décrits ci-dessus moyennant un loyer mensuel de 420 € charges comprises

(Cf. Acte sous seing privé et Bail ci-annexés)

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 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^{er} 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.

CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES
--

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

Élection de domicile - Titres de propriété

Domicile reste élu, pour le poursuivant, au Cabinet de l'Avocat par lui constitué dans la présente poursuite. A défaut par l'adjudicataire d'avoir notifié par acte d'Avocat, au poursuivant dans les dix jours de la vente, une autre élection de domicile à LYON, elle aura lieu, de plein droit, au Cabinet de l'Avocat qui aura misé et sera resté adjudicataire pour lui. Ces domiciles élus sont attributifs de juridiction. Toutes significations, et notamment celles relatives à la réitération des enchères, aux offres réelles, à l'appel, et tous actes d'exécution, pourront y être faits aussi valablement qu'aux domiciles réels.

Le poursuivant n'ayant pas en sa possession les titres de propriétés des biens à vendre, l'adjudicataire n'en pourra exiger aucun ; mais il sera subrogé aux droits de la partie saisie, pour retirer, en en payant le coût, tous extraits ou toutes expéditions des actes établissant la propriété des immeubles adjudgés.

ARTICLE DEUXIEME

Audience d'orientation - Mise à prix - Adjudication

L'audience d'orientation aura lieu le **Mardi 18 Novembre 2008 à 9h30.**

A l'audience d'orientation, le juge de l'exécution, après avoir entendu les parties présentes ou représentées, vérifie que les conditions de l'article 2193 du code civil sont réunies, statue sur les éventuelles contestations et demandes incidentes.

L'adjudication aura lieu en 1 lot pardessus la ou les mises à prix ci-après indiquées :

60.000,00 € (SOIXANTE MILLE EUROS) avec possibilité de baisse immédiate à l'audience d'un quart soit 45 000,00 € (QUARANTE CINQ MILLE EUROS)

Fixée par l'ordonnance du juge commissaire ou par jugement du tribunal, outre les clauses et conditions du présent cahier des conditions de la vente.

ARTICLE TROISIEME
La vente forcée

Conformément aux dispositions des articles 59 à 62 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006 ci-après reproduit :

Article 59 :

Lorsque le juge de l'exécution ordonne la vente forcée, il fixe la date de l'audience à laquelle il y sera procédé dans un délai compris entre deux et quatre mois à compter du prononcé de sa décision.

Le juge détermine les modalités de visite de l'immeuble à la demande du créancier poursuivant.

Article 60 :

Au jour indiqué, le créancier poursuivant ou, à défaut, tout créancier inscrit, alors subrogé dans les poursuites, sollicite la vente.

A cette fin et à peine d'irrecevabilité constatée d'office, le créancier justifie du dépôt de l'état ordonné des créances dans les conditions prévues à l'article 48.

La vente forcée ne peut être reportée que pour un cas de force majeure.

Article 62 :

Lorsque la vente forcée est renvoyée à une audience ultérieure, il est procédé à une nouvelle publicité dans les formes et délais de la première vente forcée.

ARTICLE QUATRIEME
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.

Le juge rappelle que les enchères partiront du montant de la mise à prix fixé dans le cahier des conditions de vente et selon l'ordonnance du 1^{er} Juillet 2008.

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 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, les divers émoluments de la vente et les droits d'enregistrement.

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, conformément aux modalités prévues à l'article 74.

La déclaration de surenchère ne peut être rétractée.

En sus de la consignation prévue à l'article 95 et dans le délai de surenchère, le surenchérisseur sera tenu de consigner, à peine de nullité, entre les mains de la CARPA une somme équivalente au montant des frais préalablement taxés de la première vente, des frais prévisibles de seconde vente, les émoluments et les droits d'enregistrement.

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
Consignation du prix
Intérêts

Dans les deux mois de la date d'adjudication définitive, à peine de réitération des enchères, ainsi qu'il est prescrit par les articles 83 et 100 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006, l'adjudicataire devra procéder au paiement du prix et des frais taxés.

Conformément à l'article 83 du décret susvisé, à défaut de consignation du prix de vente dans le délai de deux mois, celui-ci sera augmenté de plein droit des intérêts au taux légal jusqu'à la consignation complète du prix.

Lorsque les fonds sont séquestrés, ils produisent intérêt à un taux fixé par le cahier des conditions de vente qui ne peut être inférieur au taux d'intérêt servi par la Caisse des dépôts et consignations. Les intérêts sont acquis aux créanciers et, le cas échéant, au débiteur, pour leur être distribués avec le prix de l'immeuble.

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 le prix est consigné dans les 45 jours de l'adjudication définitive, 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 prévue 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.

Dans les trois mois de la date d'adjudication définitive, ainsi qu'il est prévu à l'article 33 B du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955, l'adjudicataire devra faire publier la sentence d'adjudication au Bureau des Hypothèques de la situation des biens.

Conformément aux dispositions des articles 90 et 91 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006 et à défaut pour l'adjudicataire d'avoir

procédé à ladite publication, le créancier poursuivant pourra y procéder en ses lieu et place aux frais de l'adjudicataire défaillant.

ARTICLE SEPTIEME **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 définitive, 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 également en sus de son prix et dans le même délai tous les frais, depuis le commandement de saisie inclus, pour parvenir à la vente, dont le montant sera indiqué, après taxe, avant la mise en adjudication.

Si plusieurs lots sont mis en adjudication dans la même poursuite, les frais de poursuite 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 du jugement d'adjudication qui ne pourra être expédiée à l'adjudicataire qu'au vu de cette justification.

ARTICLE HUITIEME **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 indiqué 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 Impôts 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 par le mandataire judiciaire du prix d'adjudication, le règlement des créances inscrites absorbe l'intégralité du prix ou ne laisse par 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 Receveur 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 NEUVIEME **Réitération des enchères**

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.

ARTICLE DIXIEME

Solidarité

Il y aura solidarité pour le paiement du prix et l'exécution du présent cahier des charges entre tous les acquéreurs cointéressés sur le même lot dans les trois cas suivants :

- 1°) Si plusieurs personnes se réunissent pour enchérir ;
- 2°) 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 coobligées ci-dessus indiquées décéderait avant complète libération, il y aura indivisibilité de la dette entre ses héritiers.

ARTICLE ONZIEME
Prohibition de détériorer l'immeuble

Avant le paiement intégral de son prix, l'adjudicataire ne pourra se livrer à aucune entreprise de démolition, à aucun changement de nature à diminuer la valeur de l'immeuble, ni à aucune coupe de bois, à peine de poursuite en folle enchère ou de consignation immédiate de son prix.

ARTICLE DOUZIEME
Paiement provisionnel et distribution du prix

Conformément aux dispositions des articles L642-18 et R622-19 du Code de Commerce le mandataire judiciaire réparti le produit des ventes et règle l'ordre entre les créanciers, sous réserves des contestations qui sont portées devant le Juge de l'exécution selon les modalités fixées par l'article 298 du décret du 28 Décembre 2005.

Aucun paiement provisionnel ne pourra être demandé en dehors du cas prévu à l'article L622-18 alinéa 2 du Code de commerce sur autorisation spéciale du Juge Commissaire.

ARTICLE TREIZIEME
Formalités après la consignation
Distribution du prix

Article 290 :

L'adjudicataire fait publier au bureau des hypothèques l'acte ou le jugement d'adjudication dans les deux mois de sa date et en cas d'appel dans les deux mois de l'arrêt confirmatif, sous peine de réitération des enchères à l'initiative du mandataire judiciaire.

Dans les trois mois de l'adjudication, l'adjudicataire verse au compte de dépôt ouvert par le liquidateur à la Caisse des dépôts et consignations la totalité du prix de l'adjudication y compris les intérêts au taux légal à compter du jour où la vente est devenue définitive jusqu'au jour du paiement. Passé ce délai, le liquidateur lui enjoint par lettre recommandée avec demande d'avis de réception de faire le versement sous peine de réitération des enchères à l'initiative du mandataire judiciaire.

Article 291 :

Dès la publication de la vente, le liquidateur requiert du conservateur des hypothèques l'état des inscriptions, conformément à l'article 2196 du code civil, en vue de

régler l'ordre entre les créanciers et procéder à la distribution du prix.

Article 292 :

Les créanciers inscrits du chef d'un précédent propriétaire et titulaires d'un droit de suite sont avertis par le liquidateur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception qu'ils ont l'obligation de produire leur créance à la procédure d'ordre dans le délai de deux mois à compter de l'avertissement. Cet avis reproduit les deuxième et troisième alinéas du présent article.

La production mentionne la sûreté inscrite sur le bien. Un décompte des sommes dues en principal, intérêts et accessoires et les documents justificatifs sont joints à la production.

A défaut de production dans le délai mentionné au premier alinéa, le créancier est déchu du droit de participer à la distribution.

Article 293 :

Après le versement du prix de vente en cas d'adjudication ou l'accomplissement, par l'acquéreur, des formalités de purge en cas de vente de gré à gré, le liquidateur dresse l'état de collocation au vu des inscriptions, des créances admises et de la liste des créances mentionnées à l'article L. 641-13 du code de commerce. Il peut, s'il l'estime utile, convoquer les créanciers inscrits, l'adjudicataire ou l'acquéreur. L'état est déposé par ses soins au greffe du tribunal devant lequel s'est déroulée la procédure. Toute personne peut prendre connaissance de cet état.

Le greffier avertit les créanciers et l'adjudicataire ou l'acquéreur du dépôt de l'état de collocation par une insertion dans un ou plusieurs journaux d'annonces légales et par une insertion au Bulletin officiel des annonces civiles et commerciales contenant l'indication du journal d'annonces légales dans lequel a été faite la première insertion et la mention du délai de recours prévu à l'article 298.

Le greffier adresse en outre, sauf dispense du juge-commissaire, à chaque créancier colloqué et à chaque créancier inscrit sur l'immeuble à domicile élu, une copie de l'état de collocation et indique le délai et les modalités du recours prévu à l'article 298.

L'état de collocation est adressé aux institutions mentionnées à l'article L. 143-11-4 du code du travail lorsqu'elles en auront fait la demande préalable.

Article 294 :

S'il ne s'élève aucune contestation, le liquidateur est tenu dans les quinze jours qui suivent l'expiration du délai prévu au premier alinéa de l'article 298 de procéder à la clôture de l'ordre. Il dépose le procès-verbal de clôture de

l'ordre au greffe du tribunal devant lequel s'est déroulée la procédure de liquidation judiciaire.

A compter du dépôt du procès-verbal de clôture de l'ordre, la collocation des créanciers est définitivement arrêtée en capital et intérêts. Toutefois, les intérêts de la somme ainsi liquidée continuent de courir au bénéfice des créanciers au taux servi par la Caisse des dépôts et consignations.

Article 295 :

Lorsque le prix de vente a été payé selon les modalités prévues à l'article 290 et que des créanciers n'ont pas donné mainlevée de leurs inscriptions, le liquidateur fait prononcer la radiation des inscriptions. A cette fin, il saisit le juge de l'exécution du tribunal de grande instance devant lequel s'est déroulée la procédure de liquidation judiciaire ou dans le ressort duquel cette procédure s'est déroulée. Il joint à sa demande l'état des inscriptions, l'état de collocation et la justification du paiement des frais préalables de vente mentionnés à l'article 713 du code de procédure civile. Il transmet le procès-verbal de clôture de l'ordre lorsque celui-ci est établi.

Le juge de l'exécution statue sur les oppositions et ordonne la radiation des inscriptions.

Article 296 :

Le liquidateur remet au conservateur des hypothèques une expédition du procès-verbal de clôture de l'ordre, de l'ordonnance du juge de l'exécution prononçant la radiation des inscriptions ou l'acte par lequel les créanciers ont donné mainlevée de leurs inscriptions.

Le conservateur procède à la radiation des inscriptions mais reste tenu de procéder à l'inscription définitive prévue aux articles 260 et suivants du décret du 31 juillet 1992 susvisé.

Article 297 :

Le liquidateur fixe les frais de radiation et de poursuite de l'ordre qui sont colloqués suivant les règles prévues à l'article L. 641-13 du code de commerce. Il liquide en outre les frais de chaque créancier colloqué en rang utile, détermine les sommes qui leur sont dues et en effectue le paiement.

Article 298 :

Les contestations sont formées dans le délai de trente jours à compter de l'insertion au Bulletin officiel des annonces civiles et commerciales avisant du dépôt de l'état de collocation. Elles sont faites par déclaration au greffe du juge de l'exécution au tribunal de grande instance devant lequel s'est déroulée la procédure de liquidation judiciaire ou dans le ressort duquel la procédure s'est déroulée.

La contestation est, à peine d'irrecevabilité, dénoncée, dans les dix jours de son dépôt au greffe, aux créanciers en cause et au liquidateur par acte d'huissier de justice. Cet acte indique que les créanciers et le liquidateur doivent constituer avocat dans le délai de quinze jours à compter de la dénonciation.

Les contestations sont soumises aux dispositions du décret du 26 Juillet 2006.

Article 299 :

En cas de contestation, le liquidateur peut néanmoins régler l'ordre et délivrer les titres de paiement pour les créances antérieures à celles qui sont contestées. Il peut même régler l'ordre pour les créances postérieures, en réservant une somme suffisante pour les créances contestées.

Article 300 :

Dans les huit jours qui suivent l'expiration du délai d'appel et en cas d'appel dans les huit jours de la signification de l'arrêt, le liquidateur règle définitivement l'ordre des créances contestées et des créances postérieures conformément aux articles 294 à 297.

Article 301 :

En cas d'adjudication sur réitération des enchères intervenant dans le cours de l'ordre et même après le règlement définitif, le liquidateur modifie l'état de collocation, le montant des sommes dues aux créanciers inscrits au procès-verbal de l'ordre suivant les résultats de l'adjudication et effectue les paiements correspondants.

Article 302 :

Pour l'application de la présente section, en cas de retour au liquidateur d'une lettre de notification qui n'a pu être remise à son destinataire, le liquidateur procède par voie de signification.

L'adjudicataire devra, dans les trois mois de l'adjudication, notifier par acte du Palais à l'Avocat poursuivant la date de la publication avec indication des volume et numéro.

Dans les trois mois de la date d'adjudication définitive, ainsi qu'il est prescrit par l'article 33b du décret n° 55-22 du 04 janvier 1955, 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 de la date d'adjudication définitive entre les mains du mandataire judiciaire lequel devra le déposer sur le compte séquestre ouvert à cet effet conformément à l'article 290 du décret du 28 décembre 2005, à peine de réitération des enchères comme prévu par les articles 83 et 100 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006.

ARTICLE QUATORZIEME**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 excéderait 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 et 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 QUINZIEME**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.

Conformément aux dispositions de l'article 2211 du code civil, l'adjudicataire ne peut avant la consignation du prix et le paiement des frais de la vente, 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.

ARTICLE SEIZIEME **Charges et impôts**

Les impôts et taxes de toute nature seront dus par les propriétaires ou occupants au 1er Janvier précédant la date d'adjudication définitive.

L'adjudicataire supportera 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 impôts, taxes ou charges qu'il aurait été tenu de payer à la décharge de la partie saisie et le montant des fruits civils qui auraient été perçus par la partie saisie pour un temps postérieur à l'adjudication définitive.

ARTICLE DIX-SEPTIEME **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-HUITIEME

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 poursuivants ou inscrits et, éventuellement, à la partie saisie, à l'effet de quoi l'adjudication en vaudra délégation et transport à leur profit.

**Ainsi fait et dressé par Maître Alain GRAFMEYER
Avocat poursuivant**

**A LYON
le 11/09/2008**

A N N E X E S

- **Ordonnance du 1^{er} juillet 2008**
- **Etats hypothécaires**
- **PV descriptif**
- **Loi Carrez**
- **Diagnostics techniques**
- **Matrice**
- **Plan**
- **Renseignements d'urbanisme**
- **Acte sous seing privé et bail**
- **Assignment à comparaître à l'audience d'orientation au débiteur**