

VENTE

"LE VERLAINE"

.....

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

REPUBLIQUE 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, le fonds de commerce
suivant :

Un fonds de commerce de DEBIT DE BOISSONS exploité à
VILLEURBANNE 69100 - 12 Rue Verlaine, comprenant l'enseigne « LE
VERLAINE », le nom commercial, la clientèle et l'achalandage y
attachés, le droit au bail pour le temps restant à courir, et le bénéfice de
la licence de débit de boissons catégorie IV délivrée le 22 septembre
1982 par l'administration des douanes.

Ledit fonds de commerce appartenant à :

Cette vente est poursuivie à la requête de :

Comptable de la Direction générale des IMPOTS DE VILLEURBANNE
NORD, domicilié Cité Administrative d'Etat 165 rue Garibaldi 69401
LYON CEDEX 03, agissant poursuites et diligences de ses
représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège,

**Ayant pour Avocat Maître Alain GRAFMEYER de la SCP
GRAFMEYER BAUDRIER**, Avocats 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 exécution :

1°) d'un jugement rendu en la Chambre des urgences du
Tribunal de Grande Instance de LYON, le 23 octobre 2007 signifié à
domicile le 12 Novembre 2007 par exploit de la SCP PINTUS DI FAZIO
DECOTTE, Huissiers de Justice à MORNANT, dont le dispositif est ainsi
conçu :

"PAR CES MOTIFS :

*"Le Tribunal, statuant publiquement par jugement réputé contradictoire
rendu en premier ressort;
Autorise le CHEF DE SERVICE DES IMPOTS DES ENTREPRISES DE
VILLEURBANNE à faire procéder à la vente aux enchères publiques du
fonds de commerce de café et de débit de boissons appartenant à ,
situé 12, rue Paul Verlaine, 69100 VILLEURBANNE;
Dit que la vente sera poursuivie à l'audience des criées du tribunal de
grande instance de LYON, selon cahier des charges qui sera établi par
le conseil du demandeur, sur une mise à prix de 90.000 euros (QUATRE
VINGT DIX MILLE EUROS) pour les éléments incorporels, avec faculté
de baisse d'un quart et au besoin de moitié en cas de désertion
d'enchères, l'adjudicataire étant en outre tenu d'acquérir le matériel et
les marchandises selon l'estimation qui en sera faite par un expert;
Dit que la publicité relative à la vente sera effectuée selon les modalités
prévues par le Décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006;
Dit que le conseil du demandeur devra procéder, après le dépôt du
cahier des charges, à l'accomplissement des formalités légales, et
notamment celles prescrites par la loi du 17 mars 1909;
Dit que le présent jugement n'est pas susceptible d'opposition et est
exécutoire par provision;
Condamne aux entiers dépens de l'instance, avec distraction au profit
de la SCP ALAIN GRAFMEYER ET HELENE BAUDRIER sur son
affirmation de droit;
Dit qu'en cas d'adjudication, les dépens seront employés en frais
privilegiés de vente et payés par l'adjudicataire en sus du prix
d'acquisition;"*

Aucun appel n'a été interjeté à l'encontre de ce jugement ainsi que l'atteste le certificat de non déclaration d'appel délivré le 09 janvier 2008 par Monsieur le Greffier de la Cour d'Appel de LYON.

2°) d'une ordonnance rendue le 20/11/2008 et fixant la date d'adjudication.

Une expédition dudit jugement portant certificat de non appel et l'ordonnance demeureront annexés au cahier des conditions de vente.

DESIGNATION

En conséquence il sera procédé à la vente aux enchères publiques en l'audience du juge de l'exécution du Tribunal de Grande Instance de LYON en 1 lot du fonds de commerce ci-après désigné.

Le fonds de commerce de débit de boissons sis et exploité à VILLEURBANNE (69100) 12, rue Verlaine, connu sous le nom de "LE VERLAINE"

Comprenant la totalité des éléments incorporels dudit fonds :

- l'enseigne, le nom commercial, la clientèle, l'achalandage y attachés audit fonds,
- le droit au bail des lieux dans lequel le fonds est exploité pour le temps qui en reste à courir,
- les différents objets mobiliers, le matériel servant à son exploitation, dont la liste descriptive et estimative article par article a été établie par la SCP MILLIAREDE, commissaires priseurs associés à LYON

Cette liste sera annexée au présent cahier des conditions de vente ainsi que le procès verbal descriptif dressé le 07 janvier 2009 par la SCP CHASTAGNARET ROGUET, huissiers de justice associés à LYON

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

Immeuble achevé depuis plus de cinq ans

ORIGINE DE PROPRIETE

Le fonds dont il s'agit appartient à pour l'avoir acquis de Mariés sous l'ancien régime de la communauté de meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de LYON 8ème le 27 avril 1963.

Suivant un acte reçu par Me DUMONTET, Notaire à VILLEURBANNE, et Me Jean François DROUET, Notaire à AMBERIEU EN BUGEY, Ain, le 23 septembre 1982, enregistré à la recette des impôts de VILLEURBANNE recette des impôts compétente.

Moyennant un prix principal de TROIS CENT MILLE FRANCS (300.000 Francs), s'appliquant :

- aux éléments corporels pour QUARANTE SIX MILLE QUATRE CENTS FRANCS (46.400 Francs)

- aux éléments incorporels pour DEUX CENT CINQUANTE TROIS MILLE SIX CENTS FRANCS (253.600 Francs).

Lequel prix a été payé à concurrence de DEUX CENT DIX MILLE FRANCS (210.00 Francs) comptant et quittancé dans l'acte et à concurrence du solde, soit QUANTRE VINGT DIX MILLE FRANCS (90.000 Francs), à terme en 36 fractions mensuelles, la 1^{ere} payable au 1^{er} octobre 1982 et la dernière le 1^{er} septembre 1985, et aujourd'hui entièrement réglé ainsi déclaré par Mme MATTA sous son entière responsabilité.

BAIL DES LOCAUX

Ledit fonds de commerce bénéficie d'un bail commercial établi par le cabinet PERDRIX IMMOBILIER, 20 boulevard Voltaire à BOURG EN BRESSE, agissant comme mandataire de Mesdames Odile DURCY et Muriel CHAPIRON, bailleurs, aux termes d'un acte sous seing privé, en date à BOURG EN BRESSE le 8 septembre 2003, enregistré à la recette principale des impôts de BOURG SUD le 10 septembre 2003, bordereau n°2003/89 case n°9, et ce pour une durée de 9 années ayant commencée à courir le 1^{er} avril 2003 pour se terminer le 31 mars 2012 avec un prix annuel de 2796 €.

Ledit bail et son avenant sont annexés au présent cahier des conditions de vente

L'adjudicataire devra respecter intégralement les clauses du bail et de l'avenant ci-après annexés.

Il est précisé que l'adjudicataire devra, en cas d'adjudication à une personne morale, fournir la caution de la personne physique de son dirigeant social.

Il est précisé que le propriétaire des murs a donné son accord à la cession du bail au profit de l'adjudicataire sous réserve du paiement, en sus du prix, de l'arriéré de loyer qui pourrait être dû à la date du 9 Juillet 2009. Il sera déposé un dire précisant l'accord du propriétaire et indiquant le montant de l'arriéré de loyer.

- Description des locaux loués:

A VILLEURBANNE, 12 rue Paul Verlaine.

Soit un magasin sis au rez-de-chaussée de l'immeuble ouvrant sur rue, avec deux pièces à la suite, avec eau, gaz et électricité, et comme dépendances, un bâtiment à usage de dépendances situé dans la courrette intérieure.

Cette désignation est celle figurant dans le bail commercial ci-dessus relaté.

- Loyer :

Initialement, le bail a été consenti et accepté moyennant un loyer annuel de deux mille quatre cent soixante euros que le preneur s'oblige à payer à termes à échoir au domicile du bailleur ou de son représentant, en termes égaux tous les trois mois.

Le montant actuel du loyer annuel est de TROIS MILLE SIX CENTS EUROS (3.600,00 EUR) annuel, payable à termes à échoir au domicile du bailleur ou de son représentant, en termes égaux tous les TROIS mois, soit NEUF CENTS EUROS (900.00 EUR) par trimestre.

- Révision du loyer :

Il est expressément convenu que le loyer ci-dessus fixé sera révisé dans les formes et délai prévus par la législation en vigueur.

- Charges :

Les clauses du bail relatives aux charges sont ci-après littéralement rapportées :

« Le preneur paiera en outre sa quote-part du total des charges, taxes et dépenses de toutes natures afférents à l'immeuble de telle manière que le loyer soit toujours perçu net de tous frais et charges à l'exclusion des travaux visés à l'article 606 du Code Civil et de l'impôt foncier qui, seuls, resteront à la charge du bailleur.

Charges locatives récupérables : Quote-part 9.30/100

Il est précisé qu'un compteur d'eau alimente individuellement le bar. Le preneur s'engage donc à régler directement à la compagnie des eaux sa quote-part.

Il est expressément convenu qu'en cas de mise en copropriété de l'immeuble ou de modification du règlement de copropriété, les répartitions de charges stipulées au règlement de copropriété ou à son modificatif pourront se substituer, sur simple demande du bailleur, à celles indiquées ci-dessus.

Lesdites charges seront payées par acomptes trimestriels avec régularisation au 1^{er} janvier de chaque année avec production de compte définitif. »

- Destination :

Les lieux loués sont destinés à l'exercice d'un commerce de « **CAFE COMPTOIR** », à l'exclusion de tout autre commerce, profession, activité ou industrie ou toute autre utilisation des lieux, étant entendu que le bailleur ne conférant au preneur aucune exclusivité, se réserve le droit de louer tous autres locaux de l'immeuble pour toute utilisation commerciale, industrielle ou artisanale, même celle exercée par le preneur.

- Occupation, jouissance, entretien, travaux et réparations :

Les clauses du bail relatives à l'occupation, la jouissance, l'entretien, les travaux et réparations des lieux sont ci-après littéralement rapportées :

« CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit et sous celles particulières suivantes que le preneur accepte expressément sans pouvoir prétendre à aucune diminution de loyer ni indemnité quelconque mais au contraire à peine de résiliation et bien qu'elles puissent n'être pas imposées aux autres locataires de l'immeuble.

Elles n'auront leur valeur qu'autant qu'elles peuvent concorder avec les dispositions de l'immeuble ou du local loué ou s'appliquer à des services ou éléments d'équipement qui y sont ou y seront installés, savoir :

« I / OCCUPATION - JOUISSANCE

1 – De ne pouvoir sous louer meublé ou non meublé, en totalité ou en partie excepté pour les locaux du 2ème étage comme il est précisé précédemment ; de ne pouvoir domicilier ni héberger de tiers, même à titre gratuit.

De ne pouvoir céder, ni apporter en société, ses droits au présent bail si ce n'est, après avoir obtenu l'autorisation expresse et par écrit ou lui dûment appelé, à l'acquéreur de son fonds de commerce et encore à charge de rester garant et caution solidaire de son cessionnaire et de tous autres successifs, tant pour le paiement des loyers que pour l'entière exécution des charges et conditions du bail..

Dans le cas où la cession ou l'apport seraient faits à une société à responsabilité limitée, le ou les gérants de cette société seront conjointement et solidairement responsables avec la société et tous les bénéficiaires successifs du présent contrat.

De ne pouvoir se substituer quelque personne que ce soit, ni prêter les lieux loués, même temporairement à des tiers.

2 – De garnir et tenir constamment garnis les lieux loués de meubles, objet mobiliers, matériel et marchandise en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement des loyers et accessoires et de l'exécution des clauses et conditions du bail. De les tenir constamment ouverts et achalandés, sans pouvoir cesser sous aucun prétexte, même momentanément, de les employer à la destination ci-dessus indiquée.

3 - Satisfaire à toutes les charges de police, de ville et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus et d'acquitter exactement ses contributions personnelles, mobilières, taxe professionnelle et tous autres impôts à la charge des locataires, de manière que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, d'en justifier au bailleur à toute réquisition.

II – ENTRETIEN – TRAVAUX – REPARATION

1 – De ne faire aucun changement de distribution, ni travaux dans les lieux loués sans le consentement exprès et par écrit du bailleur. Tous les travaux autorisés devront être exécutés par des entreprises qualifiées et agréées par le bailleur sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble dont les honoraires sont à la charge du preneur.

De laisser en fin de bail, sans indemnité, tous changements ou améliorations que le preneur aurait pu apporter aux biens loués.

Le bailleur conservera le droit d'exiger la remise des lieux loués dans leur état primitif aux frais du preneur. »

« RAPPEL DE CLAUSES PARTICULIERES FIGURANT DANS LE BAIL PRECEDENT

Le local commercial objet du présent bail est loué dans son état actuel, sans aucune réparation à la charge du bailleur, pendant toute la durée du bail, le tout tel que l'occupait déjà au 31 mars 2003.

Le locataire s'engage à entreprendre à ses frais toutes les réparations qui s'imposeraient, même aux planchers, carrelages, fermetures, etc...

A son départ devra si le bailleur l'exige, rétablir la cloison qui le séparait du magasin de la pièce du milieu et que Mme , un locataire précédent, a supprimée sans le consentement préalable du bailleur. »

Aucune sous-location ou droit d'occupation n'a été consenti en contravention des clauses et conditions de bail.
Aucune sommation d'exécuter l'une quelconque des charges et conditions du bail, ni aucun congé ou dénonciation du droit à la location n'a été délivré par le bailleur, avec lequel il n'existe aucun différend.
Aucune contravention aux clauses du bail n'a été commise susceptible de permettre au bailleur de refuser le renouvellement du bail.

Ledit bail et son avenant sont annexés au présent cahier des conditions de vente

CHIFFRE D'AFFAIRE ET RESULTAT FINANCIER

S'agissant d'une vente forcée le rédacteur n'a aucune obligation quant à la fourniture de ces renseignements qui sont donnés à titre indicatif selon ce qui a pu être obtenu sans possibilité de vérification par le rédacteur.

Le montant du chiffre d'affaires hors taxe des deux dernières années s'est élevé à :

Du 1^{er} janvier au 31 décembre 2006, de 195.848,67 Euros,
Du 1^{er} janvier au 31 décembre 2007, de 187.210,64 Euros

Pour les périodes correspondantes, les résultats nets réalisés ont été les suivants :

Du 1^{er} au 31 décembre 2006, de 26.376,83 Euros,
Du 1^{er} au 31 décembre 2007, de 37.079,94 Euros

Le bilan pour l'année 2007 est annexé au présent cahier des conditions de vente.

CLAUSES SPECIALES

A/ VENTE DANS UN IMMEUBLE EN COPROPRIETE

Le fonds vendu se trouve situé dans un immeuble en copropriété et l'adjudicataire sera tenu de se conformer aux dispositions du règlement de copropriété et de ses additifs éventuels.

Syndic

Le syndic actuel de l'ensemble immobilier est la Régie POZETTO, 82 cours Vitton 69006 LYON

B/ 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 43,01M²

C/ 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)

REPRISE DU MATERIEL

L'adjudicataire sera tenu de prendre, en sus du prix d'adjudication, le matériel et les marchandises dudit fonds de commerce sur l'estimation qui en a été faite par la SCP MILLIAREDE, commissaires priseurs, selon état ci-joint.

L'adjudicataire sera tenu de prendre en sus les marchandises se trouvant dans le fonds au jour de la prise de possession à dire d'expert.

GARANTIE

L'adjudicataire devra prendre le fonds de commerce mis en vente dans l'état où il se trouvera lors de la prise de possession.

Il n'aura aucun recours contre le créancier poursuivant à quelque titre et pour quelque cause que ce soit, et même raison d'erreurs dans la désignation.

ETAT REQUIS DU CHEF DE

Il résulte d'un état délivré le 04/09/2008 par Monsieur le Greffier du tribunal de commerce de LYON sur le fonds de commerce objet des présentes, qu'il existe des inscriptions.

Les inscriptions sont les suivantes :

- inscription de privilège de nantissement sur fonds de commerce prise le 16 juin 2000 sous le N° 2000N001068 au profit de la BRASSERIE HEINEKEN SA 19 rue des Deux Gares 92500 RUEILMALMAISON domicile élu SCP LOU FAYARD huissiers 127 rue Duguesclin 69006 LYON pour sûreté de la somme de 60 000 francs soit 9 146,94 euros
- inscription de privilège de nantissement sur fonds de commerce prise le 17 août 2000 sous le N° 2000N001535 au profit de SAS TAILLEFART FABRE, avenue des Frères Lumière 69250 NEUVILLE SUR SAONE, pour sûreté de la somme de 50 000,00 francs soit 7 622,45 euros.
- inscription de privilège de nantissement sur fonds de commerce prise le 06 septembre 2000 sous le N° 2000N001661 en renouvellement de l'inscription prise le 30/11/1990 N° 3436, au profit de BNP PARIBAS SA 16 Boulevard des Italiens 75009 PARIS domicile élu à la SCP BERGER CHAINE DESCHODT, avocats associés 13.9 rue Vendôme 69006 LYON, pour sûreté de la somme de 286 000,00 Francs soit 43 600,42 euros.
- inscription de privilège de nantissement sur fonds de commerce prise le 07 mars 2001 sous le N° 2001N000442 au profit de la LYONNAISE DE BANQUE SA 8 rue de la République 69001 LYON, pour sûreté de la somme de 115 000,00 francs soit 17 531,64 €.
- inscription de privilège de nantissement sur fonds de commerce prise le 10 décembre 2001 sous le N° 2001N002318 au profit de SAS TAILLEFART FABRE, avenue des Frères Lumière 69250 NEUVILLE SUR SAONE, pour sûreté de la somme de 50 000,00 francs soit 7 622,45 euros.
- inscription de privilège de nantissement sur fonds de commerce prise le 11 février 2005 sous le N° 2005N000361 au profit de SAS TAILLEFART FABRE, avenue des Frères Lumière 69250 NEUVILLE SUR SAONE, pour sûreté de la somme de 8 100,85 euros.
- inscription de privilège de nantissement sur fonds de commerce prise le 28 novembre 2005 sous le N° 2005N002626 au profit de CAFE IN RHONE ALPES SAS anciennement dénommée TAILLEFERT FABRE,

ZI Lyon Nord avenue des Frères Lumière 69250 NEUVILLE SUR SAONE pour sûreté de la somme de 56 100,00 euros.

- inscription de privilège de nantissement sur fonds de commerce prise le 03 août 2007 sous le N° 2007N001617 au profit de la SOCIETE GENERALE 29 Boulevard Haussmann 75009 PARIS domicile élu en ses bureaux 192 avenue Thiers 69457 LYON pour sûreté de la somme de 26 000,00 euros.

- inscription de privilège de nantissement provisoire sur fonds de commerce prise le 16 novembre 2007 sous le N° 2007N002386 au profit de la SAS SAINT GEORGES 150 rue robert Schuman 39000 LONS LE SAUNIER domicile élu chez Maître FRECON Bertrand huissier de justice 79 rue Racine 69100 VILLEURBANNE pour sûreté de la somme de 7 147,42 euros.

- inscription de privilège de nantissement définitif sur fonds de commerce prise le 24 janvier 2008 sous le N° 2008N000208 au profit de la SAS SAINT GEORGES 150 rue robert Schuman 39000 LONS LE SAUNIER domicile élu chez Maître FRECON Bertrand huissier de justice 79 rue Racine 69100 VILLEURBANNE pour sûreté de la somme de 7 147,42 euros.

- inscription du privilège général du trésor en matière fiscale prise le 24 juillet 2008 sous le N° 2008T002334 au profit du Comptable du service des impôts des entreprises de Lyon Villeurbanne 165 rue Garibaldi 69401 LYON pour sûreté de la somme de 60 895,64 euros.

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.

Compte-tenu des inscriptions, il appartiendra à l'adjudicataire d'effectuer à ses frais les publicités et la sommation aux fins de purge.

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.....

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

Election de domicile

Le poursuivant et les parties colicitantes 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 e 1 lot, en l'audience du juge de l'exécution du Tribunal de Grande Instance de Lyon au Palais de Justice, **le jeudi 09 JUILLET 2009**, de 13 h 30 à la fin de la séance, sur la mise à prix suivante :

90.000,00 Euros (QUATRE VINGT DIX MILLE EUROS) avec faculté de baisse d'un quart et au besoin de moitié en cas de désertion d'enchères

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

Les poursuivants et les vendeurs se réservent le droit, mais seulement avec l'accord de toutes les parties en cause, de demander le renvoi de la vente en tout état de cause, même après l'ouverture des enchères et une ou plusieurs enchères.

Si le renvoi demandé porte sur un ou plusieurs des lots mis en vente, les vendeurs supporteront la part des frais préalables afférents aux lots invendus dans la proportion indiquée au troisième paragraphe de l'article sixième. Ces frais incomberont à ces lots après adjudication définitive, en sus des prix.

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

ARTICLE QUATRIEME

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 CINQUIEME

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 SIXIEME

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 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 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 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 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 NEUVIEME

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 adjugé, **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 DIXIEME

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 ONZIEME

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 DOUZIEME

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 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 TREIZIEME

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 QUATORZIEME

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 QUINZIEME

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 SEIZIEME

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.

Avocat poursuivant

A LYON, le 04 Juin 2009

ANNEXES

- Extrait K BIS
- Jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de Lyon le 23/10/2007 avec certificat de non appel du 09/01/2008
- Second original de la signification du jugement
- Ordonnance rendue le 20/11/2008
- PV descriptif
- Loi Carrez et diagnostics
- Attestation assurance responsabilité civile
- Récépissé déclaration licence IV
- Etat descriptif et estimatif des éléments d'actif mobilier
- Bail et son avenant
- Bilan année 2007
- Etat des inscriptions