

VENTE

SUR SAISIE IMMOBILIERE

**Extrait des Minutes du Greffe du Tribunal Judiciaire de LYON,
Département du Rhône**

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

**Le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de LYON,
Département du Rhône, a tranché en l'audience publique du**

MARDI 05 SEPTEMBRE 2023 à 9 h 30

La sentence d'adjudication suivante :

<p>CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE Clauses et Conditions</p>

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

EN DEUX LOTS de vente :

- **1^{er} LOT de vente :**
A LYON (69005) 31 rue des Sœurs Bouvier,
cadastré section BY n° 77 pour 01 ha 10 a 98 ca
Consistant en un APPARTEMENT de 4 PP avec loggia/terrasse (lot 12), une
CAVE (lot 119), 2 BOX (lots : 196 et 197) et un PARKING extérieur (lot 250).
- **2^{ème} LOT de vente :**
A LYON (69005) 31 rue des Sœurs Bouvier,
cadastré section BY n° 77 pour 01 ha 10 a 98 ca
Consistant en un APPARTEMENT de 6 PP (lot 24), une CAVE (lot 76), 2 BOX
dont un double (lots : 144 et 167) et un PARKING extérieur (lot 254).

PROCEDURE

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

à l'encontre de

- 1) **Monsieur Sebastian Abraham Giovanni SUHL**
né à NEW YORK (Etats Unis) le 05/12/1967, de nationalité allemande,
époux de Mme Maria Cristina LLORENS NOGUERA
Demeurant : 21 Via MOZART 20122 MILANO (Italie),
- 2) **Madame Maria Cristina LLORENS NOGUERA épouse SUHL**
née le 17/09/1967 à BARCELONE (Espagne), de nationalité espagnole,
Demeurant : carrer de la Princesa 5 08003 BARCELONE (Espagne),

Mariés tous deux sous le régime légal de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la Mairie de HONG KONG (Chine) le 10/06/2006

Aux requêtes, poursuites et diligences du

CREDIT FONCIER DE FRANCE, société anonyme au capital de 1 331 400 718,80 € dont le siège social est à Paris 75013 - 182 avenue de France, identifiée sous le n° B 542 029 848 RCS PARIS, représenté par son président en exercice, domicilié en cette qualité audit siège.

Ayant pour Avocat Maître Pierre-Yves CERATO

Avocats associés au Barreau de LYON

79 Cours Vitton 69009 LYON

Tél: 04.37.51.15.15

Lequel se constitue sur la présente poursuite de vente.

Suivant commandement du ministère de Maître PENOT-LETERRIER, Huissier de Justice à TREMBLAY EN FRANCE (93), y demeurant en date du 28/12/2022.

En vertu et pour l'exécution :

- 1) **Concernant les biens à LYON (69005) 31 rue des Sœurs Bouvier Lots 119-196-12-197-250 :**
 - a. En vertu d'un acte notarié dument en forme exécutoire reçu par Me BARROS, Notaire à Marines en date du 30/12/2013, contenant prêt FONCIER LIBERTE de 493.310 € n° 4219715 à M. et Mme SUHL,
 - b. En vertu d'un acte notarié dument en forme exécutoire reçu par Me BARROS, Notaire à Marines en date du 30/12/2013, contenant prêt FONCIER LIBERTE de 541 713 € n° 6765691 à M. et Mme SUHL.

2) **Concernant les biens à LYON (69005) 31 rue des Sœurs Bouvier Lots 24-76-254-144-167 :**

- a. En vertu d'un acte notarié dument en forme exécutoire reçu par Me BARROS, Notaire à Marines en date du 30/12/2013, contenant prêt FONCIER LIBERTE de 620 927 € n° 6765687 à M. et Mme SUHL,
- b. En vertu d'un acte notarié dument en forme exécutoire reçu par Me BARROS, Notaire à Marines en date du 30/12/2013, contenant prêt FONCIER LIBERTE de 757 549 € n° 1404655 à M. et Mme SUHL.

Pour avoir paiement des sommes totales de :

I- a)Au titre du prêt de 493.310 € n° 4219715 - la somme totale de 497 669.95 € au 31/05/2022

se décomposant ainsi :

- Capital restant dû au 22/05/2022, date d'exigibilité anticipée de 417 585.41 € et du solde débiteur d'échéances impayées pour 47 119.53 soit 464 704.94 €

-Intérêts contractuels au taux de 3.75 % l'an échus au 31/05/2022

435.66 €

- indemnité de 7 %

32 529.35 €

Outre intérêts conventionnels de retard au taux de 3.75 % à compter du 01/06/2022

mémoire

II- b)Au titre du prêt de 541 713 € n° 6765691 - la somme totale de 534 365 .68 € au 31/05/2022 :

se décomposant ainsi :

- Capital restant dû au 22/05/2022, date d'exigibilité anticipée de 447 034.30 € et du solde débiteur d'échéances impayées pour 51 935.70 soit 498 970.00 €

-Intérêts contractuels au taux de 3.75 % l'an échus au 31/05/2022

467.78 €

- indemnité de 7 %

34 927.90 €

Outre intérêts conventionnels de retard au taux de 3.75 % à compter du 01/06/2022

mémoire

III- a)Au titre du prêt de 620 927 € n° 6765687 - la somme totale de 636 195.30 € au 31/05/2022

se décomposant ainsi :

- Capital restant dû au 22/05/2022, date d'exigibilité anticipée de 525 614.68 € et du solde débiteur d'échéances impayées pour 68 439.87 soit 594 054.55 €

-Intérêts contractuels au taux de 3.75 % l'an échus au 31/05/2022

556.93 €

- indemnité de 7 %

41 583.82 €

Outre intérêts conventionnels de retard au taux de 3.75% à compter du 01/06/2022

mémoire

IV- b)Au titre du prêt de 757 549 € n° 1404655 - la somme totale de 766 444.77 € au 31/05/2022

se décomposant ainsi :

- Capital restant dû au 22/05/2022, date d'exigibilité anticipée de 641 266.90 € et du solde débiteur d'échéances impayées pour 74 409.57 soit 715 676.47 €

-Intérêts contractuels au taux de 3.75 % l'an échus au 31/05/2022 €

670.95 €

- indemnité de 7 %

50 097.35 €

Outre intérêts conventionnels de retard au taux de 3.75 % à compter du 01/06/2022

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

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

- 1) La constitution de Maître Pierre-Yves CERATO, Avocat associé au Barreau de LYON, domicilié : 79 Cours Vitton 69009 LYON
Tél: 04.37.51.15.15, pour le CREDIT FONCIER DE FRANCE avec élection de domicile en son cabinet.
- 2) L'indication de la date et de la nature des titres exécutoires en vertu desquels le commandement est délivré ;
- 3) Le décompte des sommes réclamées en principal, frais et intérêts échus, ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires ;
- 4) L'avertissement que les débiteurs doivent payer lesdites sommes dans un délai de huit jours, qu'à défaut de paiement, la procédure à fin de vente de l'immeuble se poursuivra et qu'à cet effet, les débiteurs seront assignés à comparaître à une audience du Juge de l'Exécution pour voir statuer sur les modalités de la procédure ;
- 5) La désignation de chacun des biens ou droits sur lesquels porte la saisie immobilière, telle qu'exigée par les règles de la publicité foncière, ainsi qu'une copie de la matrice cadastrale.
- 6) L'indication que le commandement vaut saisie de l'immeuble et que le bien est indisponible à l'égard des débiteurs à compter de la signification de l'acte et à l'égard des tiers à compter de la publication de celui-ci auprès du service de la publicité foncière de LYON 1 ;
- 7) L'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que les débiteurs en sont séquestres ;
- 8) L'indication que les débiteurs gardent la possibilité de rechercher un acquéreur de l'immeuble saisi pour procéder à sa vente amiable ou de donner mandat à cet effet et la mention que cette vente ne pourra néanmoins être conclue qu'après autorisation du Juge de l'Exécution ;
- 9) La sommation, lorsque le bien fait l'objet d'un bail, d'avoir à indiquer à l'huissier de justice les nom, prénom et adresse du preneur ou, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination et son siège social ;
- 10) L'indication qu'un huissier de justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble ;
- 11) L'indication que le Juge de l'Exécution territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie et des contestations et demandes incidentes y afférentes est celui du Tribunal Judiciaire de LYON siégeant 67 rue Servient 69003 LYON ;

- 12) L'indication que les débiteurs qui en font préalablement la demande peuvent bénéficier, pour la procédure de saisie, de l'aide juridictionnelle s'ils remplissent les conditions de ressources prévues par la loi du 10 juillet 1991 et le décret n°2020-1717 du 28/12/2020, relatifs à l'aide juridique, ;
- 13) L'indication, si les débiteurs sont des personnes physiques, que s'ils s'estiment en situation de surendettement, ils ont la faculté de saisir la commission de surendettement des particuliers instituée par l'article L. 712-1 du Code de la Consommation.
- 14) Si le créancier saisissant agit en vertu d'une transmission, à quelque titre que ce soit, de la créance contenue dans le titre exécutoire fondant les poursuites, le commandement vise en outre l'acte de transmission à moins que les débiteurs n'en aient été régulièrement avisés au préalable.

Ces commandements n'ayant pas reçu satisfaction, ont été publiés pour valoir saisie auprès du service de la publicité foncière de LYON 1 le 22/02/2023 (6904P01) volume 2023 S n° 13 (dépôt D08871 et D08872).

Le service de la publicité foncière de LYON 1 a délivré le 22/02/2023 deux états hypothécaires certifiés à la date de publication des commandements de payer valant saisie, tous deux ci-annexés.

(Cf États hypothécaires sur formalité ci-annexés)

De même et par exploits en date du 21 AVRIL 2023 délivrés par Me PENOT-LETERRIER, Huissier de Justice associé à TREMBLAY EN FRANCE (93290) y demeurant : 16 rue de Picardie 93290 TREMBAY EN FRANCE,

la Société CREDIT FONCIER DE FRANCE, a fait délivrer à Monsieur Sebastian SUHL et à Madame LLORENS NOGUERA Maria Cristina son épouse, assignation à comparaître à l'audience d'orientation de Monsieur le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de LYON pour le MARDI 05 SEPTEMBRE 2023 à 9 heures 30, Salle G.

(Cf assignations ci-annexées)

L'adjudication aura lieu en DEUX LOTS de vente, pardessus les mises à prix ci-après indiquées :

- **1^{er} LOT de vente : TROIS CENT QUATRE VINGT DIX MILLE EUROS (390 000 €) (lots 12-119-196-197-250 du RCP)**
- **2^{ème} LOT de vente : QUATRE CENT SOIXANTE DIX MILLE EUROS (470 000 €) (lots 24-76-144-167-254 du RCP)**

offertes par le poursuivant, outre les clauses et conditions du présent cahier des charges.

CLAUSES ET CONDITIONS SPECIALES

A - DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS A VENDRE

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

Concernant le 1^{er} LOT de VENTE

Telle qu'elle résulte des énonciations du procès-verbal de description de Me de VILLEPIN, Huissier de justice associé à LYON (69) en date du 21/03/2023

Dans un immeuble sis à LYON (69005) au 31 rue des Sœurs Bouvier, (ancien « hôpital DEBROUSSE »)
cadastré section BY n° 77 pour 01 ha 10 a 98 ca

- Lot numéro 12 : Au 3^{ème} étage du bâtiment A : un APPARTEMENT composé d'une entrée, buanderie, loggia/terrasse en jouissance exclusive, 3 chambres dont une avec salle d'eau, W.C., salle de bains, séjour avec cuisine ouverte.

Et les 170/10 133^{èmes} des parties communes de l'immeuble.

Et les 185/10 133^{èmes} des parties communes particulières.

- Lot numéro 119 : Au 1^{er} étage du bâtiment A : une CAVE n° 119.

Et les 1/10 133^{èmes} des parties communes de l'immeuble.

Et les 1/10 133^{èmes} des parties communes particulières.

- Lot numéro 196 : Au 1^{er} sous-sol du bâtiment B : un BOX n° 24,

Et les 7/10 133^{èmes} des parties communes de l'immeuble.

Et les 105/10 133^{èmes} des parties communes particulières.

- Lot numéro 197 : Au 1^{er} sous-sol du bâtiment B : un BOX n° 25,

Et les 7/10 133^{èmes} des parties communes de l'immeuble.

Et les 105/10 133^{èmes} des parties communes particulières.

- Lot numéro 250 : Un STATIONNEMENT extérieur n° 250.

Et les 3/10 133^{èmes} des parties communes de l'immeuble.

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 21/03/2023, Maître de VILLEPIN, Huissier de justice associé à LYON (69) y demeurant, a procédé à un procès-verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente ci-après annexé.

(Cf. PV Descriptif ci-annexé)

Concernant le 2^{ème} LOT de VENTE

Telle qu'elle résulte des énonciations du procès-verbal de description de Me de VILLEPIN, Huissier de justice associé à LYON (69) en date du 21/03/2023

Dans un immeuble sis à LYON (69005) au 31 rue des Sœurs Bouvier, (ancien « hôpital DEBROUSSE »),
cadastré section BY n° 77 pour 01 ha 10 a 98 ca

- Lot numéro 24 : Au 2^{ème} étage du bâtiment A : un APPARTEMENT composé d'un hall d'entrée, 2 W.C., buanderie, grand séjour avec cuisine ouverte, couloir/dégagement, 5 chambres dont une avec salle de bains/W.C. et dressing et une seconde avec salle d'eau, salle de bains.

Et les 230/10 133^{èmes} des parties communes de l'immeuble.

Et les 250/10 133^{èmes} parties communes particulières.

- Lot numéro 76 : Au rez-de-jardin du bâtiment A : une CAVE n° 76.

Et les 1/10 133^{èmes} des parties communes de l'immeuble.

Et les 1/10 133^{èmes} des parties communes particulière

- Lot numéro 144 : Au 2^{ème} sous-sol du bâtiment B : un BOX n° 6.

Et les 7/10 133^{èmes} des parties communes de l'immeuble.

Et les 105/10 133^{èmes} des parties communes particulières.

- Lot numéro 167 : Au 2^{ème} sous-sol du bâtiment B : un BOX double n° 29.

Et les 11/10 133^{èmes} des parties communes de l'immeuble.

Et les 160/10 133^{èmes} des parties communes particulières.

- Lot numéro 254 : Un STATIONNEMENT extérieur n° 254.

Et les 3/10 133^{èmes} des parties communes de l'immeuble.

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 21/03/2023, Maître de VILLEPIN, Huissier de justice associé à LYON (69) y demeurant, a procédé à un procès-verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente ci-après annexé.

(Cf. PV Descriptif ci-annexé)

Observations communes aux 2 LOTS de VENTE

A- L'ensemble immobilier a fait l'objet d'un règlement de copropriété contenant état descriptif de division selon acte reçu par Maître ALCAIX, Notaire à LYON en date du 16/12/2013 publié le 30/12/2013 6904P01 volume 2013P n° 9822.

Modifié par actes de Maître BALAY, Notaire à SAINT ETIENNE en date des :

- 28/10/2019 publié le 22/11/2019 6904P01 volume 2019P n° 11032

- 28/10/2019 publié le 22/11/2019 6904P01 volume 2019P n° 11040.

Le règlement de Copropriété- état descriptif de division et ses modificatifs devront être observés par l'adjudicataire qui devront au surplus se conformer à la loi du 10 JUILLET 1965 portant statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements.

La loi N° 65-557 de 10 JUILLET 1965 (Article 48) a abrogé le chapitre II de la loi du 28 JUILLET 1938 intitulé "Dispositions régissant les copropriétaires d'immeubles". Elle constitue aujourd'hui la charte de la copropriété et doit s'appliquer immédiatement. Aux termes de l'Article 43 de ladite Loi, toutes les clauses du Règlement de Copropriété contraires aux dispositions des Articles 6 à 17, 19 à 37 et 42 sont réputées non écrites.

Un exemplaire du règlement de Copropriété-état descriptif de division et de ses modificatifs sera remis à l'adjudicataire par l'Avocat poursuivant.

Un exemplaire du règlement de Copropriété-état descriptif de division et ses modificatifs sera remis à l'adjudicataire par l'Avocat poursuivant.

B-1a) - ORIGINE DE PROPRIETE concernant le 1^{er} LOT de VENTE (lots 12 – 119 - 250)

L'Origine de propriété est extraite de l'acte reçu par Maître ALCAIX, Notaire associé à LYON (69) avec la participation de Maître BARROS, Notaire à MARINES (95) en date du 30/12/2013,

Les biens et droits immobiliers présentement mis en vente, appartiennent à M. et Mme SUHL, pour avoir acquis les biens (désaffectés) de :

- la Société dénommée « **DEBROUSSE** », Société en nom collectif au capital de 1 000 €, dont le siège social à est à SAINTE FOY LES LYON (69110) 37 rue du Commandant Charcot, identifiée au SIREN sous le n° 751795436, immatriculée au RCS de LYON,

Selon acte reçu par Maître ALCAIX, Notaire susnommé le 30/12/2013 publié au SPF LYON 1 le 21/01/2014 (6904P01) volume 2014P n° 648

Moyennant le prix principal de 491 713 €, payé comptant et quittancé audit acte, payé au moyen d'un prêt d'une somme de 541 713 € consenti par le CREDIT FONCIER DE FRANCE, créancière poursuivant la présente vente, est destiné à hauteur de 570 927 € à la présente acquisition.

En ce qui concerne l'origine antérieure, L'adjudicataire en fera son affaire personnelle et il est d'ores et déjà autorisé à se procurer à ses frais exclusifs tous actes de propriété antérieure qu'il avisera, toutes autorisations lui étant données par le poursuivant lequel ne pourra en aucun cas être inquiété, ni recherché, à ce sujet.

B-1b) - ORIGINE DE PROPRIETE concernant le 1^{er} LOT de VENTE (lots 196 et 197)

L'Origine de propriété est extraite de l'acte reçu par Maître ALCAIX, Notaire associé à LYON (69) avec la participation de Maître BARROS, Notaire à MARINES (95) en date du 30/12/2013,

Les biens et droits immobiliers présentement mis en vente, appartiennent à M. et Mme SUHL, pour avoir acquis les biens (avant leur édification) de :

- la Société dénommée « **DEBROUSSE** », Société en nom collectif au capital de 1 000 €, dont le siège social à est à SAINTE FOY LES LYON (69110) 37 rue du Commandant Charcot, identifiée au SIREN sous le n° 751795436, immatriculée au RCS de LYON,

Selon acte reçu par Maître ALCAIX, Notaire susnommé le 30/12/2013 publié au SPF LYON 1 le 21/01/2014 (6904P01) volume 2014P n° 645

Moyennant le prix principal de 50 000 € T.T.C. ferme et définitif, lequel prix s'applique à savoir :

- à concurrence de 25 000 € pour le lot 196
- à concurrence de 25 000 € pour le lot 197

payé de la façon suivante :

I - ECHELONNEMENT DU PAIEMENT DU PRIX

L'échelonnement du paiement du prix de vente TOUTES TAXES COMPRISES ci-dessus indiqué est stipulé de la manière suivante :

- * 5 % à la signature de l'acte authentique
- * 30 % à l'achèvement des fondations
- * 30 % à la dalle basse du niveau zéro
- * 5 % à la mise hors d'eau
- * 20 % au cloisonnement entre box
- * 5 % à l'achèvement
- * 5 % à la livraison

II - PAIEMENT DE LA PARTIE EXIGIBLE CE JOUR

Compte tenu de l'Etat d'avancement des travaux est actuellement exigible une somme correspondant à 5 % du prix de ventes de DEUX MILLE CINQ CENTS EUROS (2 500 €).

L'acquéreur déclarer avoir effectué ce paiement de 2 500 € au moyen des deniers lui provenant du prêt de 541 713 € ci-avant relaté, payé et quittancé audit acte

III- PAIEMENT DU SOLDE DU PRIX DE VENTE PAYABLE A TERME

La partie du prix non actuellement exigible, correspondant à du prix de vente, soit la somme de QUARANTE-SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS (47 500 €).

Sera payable par l'ACQUEREUR ou son représentant ès nom qui s'y oblige, en fonction de l'échelonnement de paiement stipulé, ainsi que l'ACQUEREUR s'y oblige expressément.

En ce qui concerne l'origine antérieure, L'adjudicataire en fera son affaire personnelle et il est d'ores et déjà autorisé à se procurer à ses frais exclusifs tous actes de propriété antérieure qu'il avisera, toutes autorisations lui étant données par le poursuivant lequel ne pourra en aucun cas être inquiété, ni recherché, à ce sujet.

B-2a) - ORIGINE DE PROPRIETE concernant le 2^{ème} LOT de VENTE (lots 24 – 76 - 254)

L'Origine de propriété est extraite de l'acte reçu par Maître ALCAIX, Notaire associé à LYON (69) avec la participation de Maître BARROS, Notaire à MARINES (95) en date du 30/12/2013,

Les biens et droits immobiliers présentement mis en vente, appartiennent à M. et Mme SUHL, pour avoir acquis les biens (désaffectés) de :

- la Société dénommée « **DEBROUSSE** », Société en nom collectif au capital de 1 000 €, dont le siège social à est à SAINTE FOY LES LYON (69110) 37 rue du Commandant Charcot, identifiée au SIREN sous le n° 751795436, immatriculée au RCS de LYON,

Selon acte reçu par Maître ALCAIX, Notaire susnommé le 30/12/2013 publié au SPF LYON 1 le 21/01/2014 (6904P01) volume 2014P n° 647

Moyennant le prix principal de 570 927 €, payé comptant et quittancé audit acte, payé au moyen d'un prêt d'une somme de 620 927 € consenti par le CREDIT FONCIER DE FRANCE, créancière poursuivant la présente vente, est destiné à hauteur de 570 927 € à la présente acquisition.

En ce qui concerne l'origine antérieure, L'adjudicataire en fera son affaire personnelle et il est d'ores et déjà autorisé à se procurer à ses frais exclusifs tous actes de propriété antérieure qu'il avisera, toutes autorisations lui étant données par le poursuivant lequel ne pourra en aucun cas être inquiété, ni recherché, à ce sujet.

B-2b) - ORIGINE DE PROPRIETE concernant le 1^{er} LOT de VENTE (lots 144 et 167)

L'Origine de propriété est extraite de l'acte reçu par Maître ALCAIX, Notaire associé à LYON (69) avec la participation de Maître BARROS, Notaire à MARINES (95) en date du 30/12/2013,

Les biens et droits immobiliers présentement mis en vente, appartiennent à M. et Mme SUHL, pour avoir acquis les biens (avant leur édification) de :

- la Société dénommée « **DEBROUSSE** », Société en nom collectif au capital de 1 000 €, dont le siège social à est à SAINTE FOY LES LYON (69110) 37 rue du Commandant Charcot, identifiée au SIREN sous le n° 751795436, immatriculée au RCS de LYON,

Selon acte reçu par Maître ALCAIX, Notaire susnommé le 30/12/2013 publié au SPF LYON 1 le 21/01/2014 (6904P01) volume 2014P n° 646

Moyennant le prix principal de 50 000 € T.T.C. ferme et définitif, lequel prix s'applique à savoir :

- à concurrence de 25 000 € pour le lot 144
- à concurrence de 25 000 € pour le lot 167

payé de la façon suivante :

I - ECHELONNEMENT DU PAIEMENT DU PRIX

L'échelonnement du paiement du prix de vente TOUTES TAXES COMPRISES ci-dessus indiqué est stipulé de la manière suivante :

- * 5 % à la signature de l'acte authentique
- * 30 % à l'achèvement des fondations
- * 30 % à la dalle basse du niveau zéro
- * 5 % à la mise hors d'eau
- * 20 % au cloisonnement entre box
- * 5 % à l'achèvement
- * 5 % à la livraison

II - PAIEMENT DE LA PARTIE EXIGIBLE CE JOUR

Compte tenu de l'Etat d'avancement des travaux est actuellement exigible une somme correspondant à 5 % du prix de ventes de DEUX MILLE CINQ CENTS EUROS (2 500 €).

L'acquéreur déclarer avoir effectué ce paiement de 2 500 € au moyen des deniers lui provenant du prêt de 620 927 € ci-avant relaté, payé et quittancé audit acte

III- PAIEMENT DU SOLDE DU PRIX DE VENTE PAYABLE A TERME

La partie du prix non actuellement exigible, correspondant à du prix de vente, soit la somme de QUARANTE-SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS (47 500 €).

Sera payable par l'ACQUEREUR ou son représentant ès nom qui s'y oblige, en fonction de l'échelonnement de paiement stipulé, ainsi que l'ACQUEREUR s'y oblige expressément.

En ce qui concerne l'origine antérieure, L'adjudicataire en fera son affaire personnelle et il est d'ores et déjà autorisé à se procurer à ses frais exclusifs tous actes de propriété antérieure qu'il avisera, toutes autorisations lui étant données par le poursuivant lequel ne pourra en aucun cas être inquiété, ni recherché, à ce sujet.

C - SYNDIC

Le syndic actuel de l'ensemble immobilier est la Société FONCIA LYON
situé : 12 avenue Dutrievoz 69100 VILLEURBANNE

D - RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

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

E - SUPERFICIES

- Copropriété - 1er LOT de vente (lot 12 du RCP):

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 le Cabinet AGENDA COTIERE DIAGNOSTICS, la surface privative du lot 12 est de 117.27 m².

- Copropriété – 2^{ème} LOT de vente (lot 24 du RCP):

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 le Cabinet AGENDA COTIERE DIAGNOSTICS, la surface privative du lot 24 est de 180.85 m².

F - DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES UNIQUES

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 diagnostics techniques.

(Cf. 2 dossiers de diagnostics techniques ci-annexés)

G - OCCUPATION

Etant précisé que les parties saisies ont consenti un bail :

I- concernant le 1^{er} LOT de vente :

Il est précisé que selon « contrat de location ou de colocation de logement nu », M. et Mme SUHL représentés par la SAS CESAR & BRUTUS elle-même représentée par la SARL C ET B INVEST, ont donné à bail à M. CHARLERY et à Mme SOL CHARLERY,

Un LOGEMENT de 4 PP d'une surface habitable de 119.93 m² (lot 12)

1 cave (lot 119), 2 box (lots : 196 et 197) et 1 parking extérieur (lot 250)

Ce bail a effet du 26/02/2021 pour une durée de 3 ans,

Et ce, moyennant un loyer mensuel de base de 2 074 €/mois H.C.

Les conditions précises et particulières du bail étant relatées dans le bail ci-après annexé. Et ce, en annexe au PV descriptif du 21/03/2023 de Me de VILLEPIN Huissier.

(Cf. Bail ci-annexé)

II- concernant le 2^{ème} LOT de vente :

Il est précisé que selon « contrat de location ou de colocation de logement nu », M. et Mme SUHL représentés par la SAS CESAR & BRUTUS, ont donné à bail à M. TATTI et à Mme LOZE,

Un LOGEMENT de 6 PP d'une surface habitable de 154.17 m² (lot 24)

1 cave (lot 76), 2 box (lots : 144 et 167) et 1 parking extérieur (lot 254)

Ce bail a effet du 01/08/2019 pour une durée de 3 ans,

Et ce, moyennant un loyer mensuel de base de 2 260 €/mois H.C.

Les conditions précises et particulières du bail étant relatées dans le bail ci-après annexé. Et ce, en annexe au PV descriptif du 21/03/2023 de Me de VILLEPIN Huissier.

(Cf. Bail ci-annexé)

H - MONUMENT HISTORIQUE

Il est précisé que par arrêté n° 13297 de Monsieur le Préfet de la région RHONE-ALPES du 30/09/2013, le Bâtiment A sis à LYON (69005) 31 rue des Sœurs Bouvier a été inscrit à l'inventaire supplémentaire au titre des monuments historiques.

I - SERVITUDES

Etant précisé qu'aux termes des 4 actes reçus par Me ALCAIX, Notaire associé à LYON, en date du 30/12/2013, ci-avant relatés et annexés au présent cahier des conditions de vente, il est indiqué plusieurs servitudes.

(Cf. 4 actes ci-annexés)

J - DROITS DE PREEMPTION OU DROITS DE SUBSTITUTION

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.

Toutes les indications qui précèdent ont été réunies par l'Avocat poursuivant, à l'aide de renseignements qu'il a pu se procurer, de notes ou documents desquels ils ont été puisés.

En conséquence, il ne pourra être recherché à l'occasion d'erreurs, inexactitudes ou omissions, qui pourraient s'y trouver malgré tout le soin apporté.

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

CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE SUR SAISIE IMMOBILIERE

CHAPITRE IER : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CADRE JURIDIQUE

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

ARTICLE 2 - MODALITES DE LA VENTE

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

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

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

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

ARTICLE 3 - ETAT DE L'IMMEUBLE

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit.

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

ARTICLE 4- BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

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

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

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

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

ARTICLE 5 – PREEMPTION SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES

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

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

ARTICLE 6 - ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

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

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

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

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit à la partie saisie ou aux créanciers visés à l'article L. 331-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

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

ARTICLE 7 - SERVITUDES

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

CHAPITRE II : ENCHERES

ARTICLE 8 - RECEPTION DES ENCHERES

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

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état civil ou à la dénomination de ses clients ainsi que s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

ARTICLE 9 - GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10 % du montant de la mise à prix avec un minimum de 3.000 euros.

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

En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque est restitué en l'absence de contestation de la surenchère.

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

ARTICLE 10 - SURENCHERE

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 11 - REITERATION DES ENCHERES

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du créancier poursuivant, d'un créancier inscrit ou du débiteur saisi, aux conditions de la première vente forcée.

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

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive, conformément aux dispositions de l'article L.313-3 du Code Monétaire et Financier.

En aucun cas, l'enchérisseur défaillant ne pourra prétendre à la répétition des sommes versées.

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra aux créanciers et à la partie saisie. L'acquéreur à l'issue de la nouvelle vente doit les frais afférents à celle-ci.

CHAPITRE III : VENTE

ARTICLE 12 - TRANSMISSION DE PROPRIETE

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption ou des droits assimilés conformément à la loi.

L'acquéreur ne pourra, avant le versement du prix et le paiement des frais, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien.

Avant le paiement intégral du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition ni aucune coupe extraordinaire de bois, ni commettre aucune détérioration dans les biens, à peine d'être contraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réitération des enchères.

ARTICLE 13 - DESIGNATION DU SEQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des Avocats du barreau de l'avocat postulant pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L. 331-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

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

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

En aucun cas, le séquestre ne pourra être tenu pour responsable ou garant à l'égard de quiconque des obligations de l'acquéreur, hors celle de représenter en temps voulu, la somme séquestrée et les intérêts produits.

ARTICLE 14 - VENTE AMIALE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE

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

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

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

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

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

ARTICLE 15 - VENTE FORCEE

Au plus tard à l'expiration du délai de deux mois à compter de la vente définitive, l'acquéreur sera tenu impérativement et à peine de réitération des enchères de verser son prix en principal entre les mains du séquestre désigné, qui en délivrera reçu.

Si le paiement intégral du prix intervient dans le délai de deux mois de la vente définitive, l'acquéreur ne sera redevable d'aucun intérêt.

Passé ce délai de deux mois, le solde du prix restant dû sera augmenté de plein droit des intérêts calculés au taux légal à compter du prononcé du jugement d'adjudication.

Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication, conformément à l'article L. 313-3 du Code Monétaire et Financier.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de deux mois supportera le coût de l'inscription du privilège du vendeur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

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

ARTICLE 16 - PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOLUMENTS

Conformément à l'article 1593 du Code Civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances de l'avocat poursuivant, en sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

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

Si la même vente comprend plusieurs lots vendus séparément, les frais taxables de poursuites sont répartis proportionnellement à la mise à prix de chaque lot.

ARTICLE 17 - DROITS DE MUTATION

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

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

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

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

ARTICLE 18 - OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS

Les co-acquéreurs et leurs ayants droit seront obligés solidairement au paiement du prix et à l'exécution des conditions de la vente forcée.

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

ARTICLE 19 - DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

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

- a) de le publier au service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;
- b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité ; le tout à ses frais.

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

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

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

ARTICLE 20 - ENTREE EN JOUISSANCE

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

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère.
- b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

S'il se trouve dans les lieux, pour quelque cause que ce soit un occupant sans droit ni titre, l'acquéreur fera son affaire personnelle de toutes les formalités à accomplir ou action à introduire pour son expulsion, sans recours quelconque contre les vendeurs ou le poursuivant.

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

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

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

ARTICLE 21 - CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété dues, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

En ce qui concerne la taxe foncière, il la remboursera au prorata-temporis à première demande du précédent propriétaire et sur présentation du rôle acquitté.

ARTICLE 22 - TITRES DE PROPRIETE

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

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

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

ARTICLE 23 - PURGE DES INSCRIPTIONS

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

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

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

ARTICLE 24 - PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE PREMIER RANG

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

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

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

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

ARTICLE 25 - DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

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

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

ARTICLE 26 - ELECTION DE DOMICILE

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

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

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

CHAPITRE V : CLAUSES SPECIFIQUES

ARTICLE 27 - IMMEUBLES EN COPROPRIETE

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

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

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

ARTICLE 28 - IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devra notifier au représentant légal de l'Association syndicale libre ou de l'Association syndicale autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004632 du 1^{er} juillet 2004.

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

ARTICLE 29 - MISES A PRIX

Outre les conditions et charges ci-dessus, les enchères seront reçues sur les mises à prix fixées par le poursuivant soit :

- **1^{er} LOT de vente : TROIS CENT QUATRE VINGT DIX MILLE EUROS (390 000 €)**
- **2^{ème} LOT de vente : QUATRE CENT SOIXANTE DIX MILLE EUROS (470 000 €)**

**Ainsi fait et dressé par Me Pierre-Yves CERATO
Avocat poursuivant**

A LYON le 26 AVRIL 2023

ANNEXES PROCEDURALES

- 1. Copie 2 Assignations à comparaître à l'audience d'orientation aux débiteurs**
- 2. 2 Etats hypothécaires sur formalité de publication des commandements**
- 3. 2 Procès-verbal descriptifs du 21/03/2023 contenant les baux, diagnostics et superficies**
- 4. 4 actes d'acquisition du 30/12/2013**

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

DE SAISIE IMMOBILIERE

EN 2 LOTS de VENTE

Créancier poursuivant :
Le CREDIT FONCIER
DE FRANCE

débiteurs saisis :
M. et Mme SUHL

Me Pierre-Yves CERATO
Avocat

Adresse des biens vendus :

A LYON (69005) 31 rue des Sœurs Bouvier

- 1^{er} LOT de vente :

APPARTEMENT de 4 PP avec loggia/terrasse (lot 12),
une CAVE (lot 119), 2 BOX (lots : 196 et 197) et un PARKING extérieur (lot 250).

- 2^{ème} LOT de vente :

APPARTEMENT de 6 PP (lot 24), une CAVE (lot 76),
2 BOX dont un double (lots : 144 et 167) et un PARKING extérieur (lot 254).

Dépôt au Greffe :
26/04/2023

Mises à prix :

- 1^{er} lot de vente : 390 000 €
- 2^{ème} lot de vente : 470 000 €

Audience d'orientation :
MARDI 05 SEPTEMBRE 2023

Audience d'adjudication