VENTE SUR SAISIE IMMOBILIERE

BANQUE POPULAIRE AUVERGNE RHONE ALPES

c/

[SCI SAISIE]

Document anonymisé parEncheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20260727-0011

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Le présent cahier des conditions de la vente constitue un contrat judiciaire auquel sont tenus les candidats adjudicataires, l'ensemble des parties et leurs conseils.

Il comprend des conditions particulières (I) et des conditions générales communes au niveau national (II).

En cas de conflit entre les dispositions applicables au niveau national et les autres clauses des conditions particulières, ce sont les dispositions applicables au niveau national qui s'appliqueront.

Toutefois, si les clauses des conditions particulières sont plus précises, plus restrictives ou plus rigoureuses que les dispositions applicables au niveau national, notamment en matière de consignation pour enchérir, elles s'appliqueront alors, les dispositions applicables au niveau national ne constituant qu'un minimum commun pouvant être complété par des dispositions spéciales.

Ceci étant précisé, la vente aura lieu aux charges, clauses et conditions suivantes :

I- CONDITIONS PARTICULIERES

CLAUSES ET CONDITIONS

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

Sur la commune de REYRIEU (01600) 11 rue de la Ramassière, consistant en :

Une maison à usage d'habitation élevée sur deux niveaux, avec terrain attenant, située sur la rive gauche de la Saône, dans l'Ain, mais à proximité du Rhône, et notamment de la commune de VILLEFRANCHE-SUR-SAONE (69400).

Le bien comprend :

- au rez-de-chaussée : entrée, WC, chambre, buanderie, séjour/cuisine,

Document anonymisé parEncheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20260727-0011

- au premier étage : deux chambres, dégagement, pièce de stockage, salle de bain,

Le bien est occupé par deux locataires, en suite d'un bail sous seing privé en date du 28 janvier 2012.

Le tout figurant au cadastre de ladite commune sous les références suivantes savoir :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
ZD	101	11 RUE DE LA RAMASSIERE	00ha 00a 79ca
ZD	109	LA BROSSE	00ha 04a 98ca
ZD	118	LA BROSSE	00ha 07a 70ca

Tel que ledit bien se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

Saisis à l'encontre de :

La Société dénommée Société Civile Immobilière au capital de 500 €, dont le siège social est [ADRESSE MASQUÉE] identifiée au SIREN sous le numéro [SIREN MASQUÉ] et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON, prise en la personne de ses représentants légaux en exercice domiciliés en cette qualité audit siège,

Aux requêtes, poursuites et diligences de :

La société BANQUE POPULAIRE AUVERGNE RHONE ALPES, Société Anonyme Coopérative de Banque Populaire à capital variable, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de LYON sous le numéro SIREN 605 520 071, dont le siège social est situé 4, Boulevard Eugène DERUELLE à 69003 LYON, prise en la personne de ses représentants légaux en exercice et domiciliés en cette qualité audit siège,
Ayant pour avocat constitué **Maître Luc ROBERT**, avocat associé de **la SELARL L.ROBERT et Associés,** du barreau de l'Ain, 6 rue Lalande – BP 60145 à 01004 BOURG EN BRESSE CEDEX (Tel : 04.74.24.77.66, mail : selarl@avocatsconseil-bourg.com)**;**

Suivant commandement de payer valant saisie immobilière délivré par **BANQUE POPULAIRE AUVERGNE RHONE ALPES** à la société **[SCI SAISIE]** par exploit de la **SELARL AHRES,** Société titulaire d'un Office de Commissaire de justice, situé à BOURG-EN-BRESSE (01000) 16 rue de la Grenouillère du 1er août 2025.

Document anonymisé parEncheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20260727-0011

En vertu de :

La grosse dûment exécutoire d'un acte authentique reçu par Maître François CHASSAIGNE, notaire associé de la SCP dénommé « François CHASSAIGNE et Delphine PERRILLAT-BOTTONET, notaires associés», titulaire d'un office notarial à TREVOUX (Ain), le 16 avril 2021, contenant prêt immobilier au profit de la [SCI SAISIE] par la société **BANQUE POPULAIRE AUVERGNE RHONE ALPES**, de la somme en principal de 310.000,00 €, remboursable sur 240 mois, productive d'intérêts au taux contractuel nominal fixe initial hors assurance de 1,50 % l'an (taux effectif global de 1,599 % l'an), destinée à l'achat de bâtiments situés à REYRIEUX (01).

Ladite créance garantie par une inscription de privilège de prêteur de deniers prise au Service de Publicité Foncière de TREVOUX (01), le 07 mai 2021, volume 2021V N°1219.

Pour avoir paiement de:

► **la somme de TROIS CENT VINGT HUIT MILLE TROIS CENT CINQUANTE CINQ EUROS ET VINGT CENTIMES (328.355,20 €), selon décompte actualisé au 22 avril 2025,** correspondant aux causes suivantes :

► **Pour le prêt Equip Contrat** [REF. PRET]

Décompte pour la période du 13/05/2023 au 22/04/2025

[SCI SAISIE] CI (Dossier n° [N. DOSSIER]

Engagement n° [N. DOSSIER] PRT-Prêt Equip Contrat n° [REF. PRET]

Devise : EUR
Personnes concernées :
[SCI SAISIE] Débiteur

Opérations réalisées pendant la période				Imputation des règlements		Calcul des intérêts de la période			Sommes dues après opérations	
Date	Libellé	Débit	Crédit	Principal	Intérêts	Taux	Nombre jours	Intérêts	Principal	Intérêts
13/05/2023	ECHEANCE PRET ECHEANCE IMPAYEE	182,29		-182,29	0,00				182,29	0,00
13/06/2023	Intérêts du 13/05/2023 au 13/06/2023					3,50	31	0,54	182,29	0,54
13/06/2023	ECHEANCE PRET ECHEANCE IMPAYEE	1 619,37		-1 619,37	0,00				1 801,66	0,54
13/07/2023	Intérêts du 13/06/2023 au 13/07/2023					3,50	30	5,18	1 801,66	5,72
13/07/2023	ECHEANCE PRET ECHEANCE IMPAYEE	1 619,37		-1 619,37	0,00				3 421,03	5,72
13/08/2023	Intérêts du 13/07/2023 au 13/08/2023					3,50	31	10,17	3 421,03	15,89
13/08/2023	ECHEANCE PRET ECHEANCE IMPAYEE	1 619,37		-1 619,37	0,00				5 040,40	15,89
13/09/2023	Intérêts du 13/08/2023 au 13/09/2023					3,50	31	14,98	5 040,40	30,87
13/09/2023	ECHEANCE PRET ECHEANCE IMPAYEE	1 619,37		-1 619,37	0,00				6 659,77	30,87
13/09/2023	CAPITAL REST DU	277 287,81		-277 287,81	0,00				283 947,58	30,87
22/04/2025	Intérêts du 13/09/2023 au 22/04/2025					3,50	587	15 982,75	283 947,58	16 013,62
	TOTAL	283 947,58	0,00							

Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20260727-0011

Nature des sommes dues	Montant à l'origine	Montant restant dû à la date d'arrêté
Principal :		283 947,58
Intérêts :		16 013,62
Indemnité Forfaitaire :		28 394,00
Intérêts et frais jusqu'à parfait règlement :		MEMOIRE
TOTAL DU :		328 355,20

TOTAL GENERAL outre mémoire: 328.355,20 €

Le taux des intérêts de retard est de 3,50 %.

Sans préjudice de tous autres dus, droits et actions, intérêts échus et à échoir postérieurement au, frais, commissions et accessoires divers et le coût des présentes :

► du coût du commandement et sans préjudice de tous autres dus, droits et actions, intérêts échus et à échoir postérieurement au **22 avril 2025**, frais, commissions et accessoires divers.

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 Luc ROBERT**, avocat associé de la **SELARL L.ROBERT & ASSOCIES**, avocat au barreau de l'AIN, pour **la société BANQUE POPULAIRE AUVERGNE RHONE ALPES** avec élection de domicile en son cabinet

2°) L'indication de la date et de la nature du titre exécutoire en vertu duquel le commandement est délivré ;

3°) Le décompte des sommes réclamées en principal, frais et intérêts échus, ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires ;

4°) L'avertissement que le débiteur doit payer lesdites sommes dans un délai de huit jours, qu'à défaut de paiement, la procédure à fin de vente de l'immeuble se poursuivra et qu'à cet effet, le débiteur sera assigné à comparaître à une audience du juge de l'exécution pour voir statuer sur les modalités de la procédure ;

5°) La désignation de chacun des biens ou droits sur lesquels porte la saisie immobilière, telle qu'exigée par les règles de la publicité foncière;

6°) L'indication que le commandement vaut saisie de l'immeuble et que le bien est indisponible à l'égard du débiteur à compter de la signification de l'acte et à l'égard des tiers à compter de la publication de celui-ci au Service de Publicité Foncière de l'Ain (01) ;

7°) L'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que le débiteur en est séquestre ;

Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20260727-0011

8°) L'indication que le débiteur garde la possibilité de rechercher un acquéreur de l'immeuble saisi pour procéder à sa vente amiable ou de donner mandat à cet effet et la mention que cette vente ne pourra néanmoins être conclue qu'après autorisation du juge de l'exécution ;

9°) La sommation, lorsque le bien fait l'objet d'un bail, d'avoir à indiquer au commissaire 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 commissaire 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 BOURG EN BRESSE (Ain), séant en son prétoire habituel, au Palais de Justice de ladite ville, 32 avenue Alsace Lorraine – CS 30306 – 01011 BOURG EN BRESSE CEDEX;**

12°) L'indication que le débiteur qui en fait préalablement la demande peut bénéficier, pour la procédure de saisie, de l'aide juridictionnelle s'il remplit les conditions de ressources prévues par la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique et le décret n°2020-1717 du 28 décembre 2020 portant application de ladite loi ;

13°) L'indication, si le débiteur est une personne physique, que s'il s'estime en situation de surendettement, il a la faculté de saisir la commission de surendettement des particuliers instituée par l'article L712-1 du code de la consommation.

14°) Si le créancier saisissant agit en vertu d'une transmission, à quelque titre que ce soit, de la créance contenue dans le titre exécutoire fondant les poursuites, le commandement vise en outre l'acte de transmission à moins que le débiteur n'en ait été régulièrement avisé au préalable.

Ce commandement n'ayant pas reçu satisfaction a été régulièrement publié au **Service de Publicité Foncière de l'Ain (01), le 18 septembre 2025, volume 2025 S n°67.**

Le Service de Publicité Foncière de l'Ain a délivré le 16 septembre 2025 l'état hypothécaire ci annexé certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie.

(Cf État hypothécaire ci-annexé)

Document anonymisé parEncheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20260727-0011

De même, la société BANQUE POPULAIRE AUVERGNE RHONE ALPES a fait délivrer à la société **[SCI SAISIE]** par exploit de la SELARL AHRES, Société titulaire d'un Office de Commissaire de justice, situé à BOURG-EN-BRESSE (01000) 16 rue de la Grenouillère en date du 17 novembre 2025, une **assignation à comparaître à l'audience d'orientation du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de BOURG EN BRESSE, du mardi 06 janvier 2026 à 14h00**

DESIGNATION DES BIENS 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 BOURG-EN-BRESSE en UN LOT, des biens et droits immobiliers qui sont désignés comme suit au commandement sus indiqué :

Sur la commune de REYRIEU (01600) 11 rue de la Ramassière, consistant en :

Une maison à usage d'habitation élevée sur deux niveaux, avec terrain attenant, située sur la rive gauche de la Saône, dans l'Ain, mais à proximité du Rhône, et notamment de la commune de VILLEFRANCHE-SUR-SAONE (69400).

Le bien comprend :

- au rez-de-chaussée : entrée, WC, chambre, buanderie, séjour/cuisine,
- au premier étage : deux chambres, dégagement, pièce de stockage, salle de bain,

Le bien est occupé par deux locataires, en suite d'un bail sous seing privé en date du 28 janvier 2012.

Le tout figurant au cadastre de ladite commune sous les références suivantes savoir :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
ZD	101	11 RUE DE LA RAMASSIERE	00ha 00a 79ca
ZD	109	LA BROSSE	00ha 04a 98ca
ZD	118	LA BROSSE	00ha 07a 70ca

Tel que ledit bien se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20260727-0011

Dans un courrier du 28 mai 2025, le Maire de la Commune de REYRIEU (01) délivre un certificat d'urbanisme d'information. *(Cf. Certificat d'urbanisme d'information ci-annexé)*

L'extrait cadastral modèle 1 avec plan a été délivré le 30 avril 2025. *(Cf. extrait cadastral modèle 1 ci-annexé)*

Selon acte en date du 24 septembre 2025, la **SELARL AHRES, Société titulaire d'un Office de Commissaire de justice, située à BOURG-EN-BRESSE (01000) 16 rue de la Grenouillère a procédé à un procès verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente ci après, annexé aux présentes.** *(Cf. PV Descriptif ci-annexé)*

Selon acte en date du 09 octobre 2025, la **SELARL AHRES, Société titulaire d'un Office de Commissaire de justice, située à BOURG-EN-BRESSE (01000) 16 rue de la Grenouillère a procédé à un procès verbal de description (audit énergétique) annexé aux présentes.** *(Cf. PV Descriptif audit énergétique ci-annexé)*

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE UNIQUE

Conformément à l'article L 271-4 I 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)*

SUPERFICIE

Il ressort du certificat de superficie du diagnostiqueur que le bien a une superficie totale de **112,83 m² loi Carrez**.

OCCUPATION

Les biens sont occupés par deux locataires.

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre du poursuivant ou de l'Avocat du poursuivant rédacteur du présent cahier des conditions de vente.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens et droits immobiliers appartiennent en propre à la société **[SCI SAISIE]** par suite de l'acquisition qu'elle en a faite seule pour son compte personnel, aux termes d'un acte reçu par Maître

Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20260727-0011

François CHASSAIGNE, notaire à TREVOUX (01), ce jour même, moyennant un prix payé comptant et acquitté à l'acte.
Une copie authentique de cet acte sera publiée au service de la publicité foncière de TREVOUX le 7 mai 2021, volume 2021 N n° 2759.

Antérieurement ces biens et droits immobiliers appartenaient à la société dénommée [SCI TIERS] Société cvile immobilière au capital de 228 EUR, dont le siège est à REYRIEUX (01600), [ADRESSE MASQUÉE] immatriculée au RCS de BOURG-EN-BRESSE sous le numéro [RCS MASQUÉ] par suite de l'acquisition qu'elle en a faite, aux termes d'un acte reçu par Maître François CHASSAIGNE, notaire à TREVOUX (01), le 2 juillet 2019, moyennant un prix payé comptant et quittancé à l'acte.

Une copie authentique de cet acte sera publiée au service de la publicité foncière de TREVOUX le 19 juillet 2019, volume 2019 P n° 3892.

SERVITUDES

Le titre de propriété de l'actuel propriétaire mentionne la servitude suivante littéralement rapportée, suivant acte reçu par Maître François CHASSAIGNE, notaire à TREVOUX, le 2 juillet 2019, contenant acquisition par la société [SCI TIERS] au profit de la propriété saisie :

« RAPPEL DE SERVITUDES

A - Aux termes d'un acte de vente reçu par Maître François CHASSAIGNE associé à TREVOUX (01600) et Maître GAYOT, notaire associé à TREVOUX (A Monsieur et Madame [TIERS 1 ET 2] au profit de la société civile dé « [SCI TIERS] », dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité fo TREVOUX (Ain), le 2 juillet 2002, volume 2002 P numéro 2851, il a été constitué servitudes dont la teneur est ci-après littéralement rapportée :

« CONSTITUTION DE SERVITUDES

I – Servitude de non aedificandi et non altius tollendi :

Les comparants conviennent de constituer sur le fonds cadastré section ZD 99, 100, 101, 109 et 110, appartenant à Monsieur et Madame [TIERS 1 ET 2] au fonds cadastré section ZD numéros 98, 111 et 112, appartenant à la [SCI TIERS] servitude à titre réelle, perpétuelle, de non aedificandi (non constructibilité) et no tollendi (non surélévation des bâtiments existants),

A l'exception toutefois des travaux suivants qui pourront être effectués liberté :

- agrandissement de 50 m² de la PORTERIE (conciergerie),

Document anonymisé parEncheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20260727-0011

- aménagement de la FERME (bâtiment comprenant actuellement garage, buanderie, pièces d'habitation et grenier à l'étage) en maison à usage d'habitation avec construction de dépendances dans le jardin derrière ledit bâtiment.

Pour les besoins de la publicité foncière, les parties précisent que, savoir :

- Le fonds servant est cadastré section ZD numéros 99 pour 03 ares 19 centiares, 100 pour 06 centiares, 101 pour 79 centiares, 109 pour 04 ares 98 centiares, et 110 pour 30 ares 44 centiares, lieudit « La Brosse », et qu'il appartient à Monsieur et Madame [TIERS 1 ET 2] en vertu, savoir :

a) d'un acte reçu par Maître LAVIROTTE, notaire à LYON, le 18 avril 1975, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de TREVOUX (Ain), le 23 mai 1975, volume 3559 numéro 7,

b) d'un acte reçu par Maître GOUJON, notaire associé à LYON, le 27 septembre 1988, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de TREVOUX (Ain), le 10 novembre 1988, volume 5288 numéro 33,

c)et d'un acte reçu par Maître LATOUR, notaire à TREVOUX (Ain), et Maître GOUJON, notaire à LYON, les 26 et 30 août 1989, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de TREVOUX (Ain), le 13 octobre 1989, volume 5469 numéro 36.

Le fonds dominant est cadastré section ZD numéros 111 pour 01 ha 72 a 05 ca, 98, pour 10 a 86 ca et 112 pour 01 ha 59 a 25 ca, lieudit « La Brosse », et qu'il appartient à la [SCI TIERS] en vertu du présent acte d'acquisition,

Et que cette servitude est constituée à titre gratuit.

II – Servitude de passage pour la propriété restant appartenir au vendeur :

Afin de permettre au vendeur et à ses ayants-droit ou ayants-cause d'accéder à la propriété lui appartenant cadastrée section ZD numéros 99, 100, 101, 109 et 110, les comparants conviennent de constituer à titre de servitude réelle et perpétuelle, sur le fonds cadastré section ZD numéros 111, 98, et 112, appartenant à la [SCI TIERS] un droit de passage, tous usages, sur la parcelle grevée, depuis le portail d'entrée jusqu'à l'emplacement de parking situé sur le coté de la façade nord de la « porterie ».

Cette servitude de passage s'exercera en tréfonds sur la totalité de l'assiette de la servitude et en surface pour la desserte de la maison située à l'entrée, coté portail, dite « porterie » pour l'accès à un seul logement.

Etant ici précisé que Monsieur et Madame [TIERS 1 ET 2] et leurs héritiers en ligne directe, bénéficieront d'un droit personnel de passage en surface pour l'accès à la ferme, et dont il sera fait état, dans la seconde partie de l'acte de vente.

Cette servitude permettra également, le cas échéant, le passage des engins de chantier nécessaires aux travaux envisagés ci-dessus.

Pour les besoins de la publicité foncière, les parties précisent que, savoir :

- Le fonds servant est cadastré section ZD numéros 111 pour 01 ha 72 a 05 ca, 98, pour 10 a 86 ca et 112 pour 01 ha 59 a 25 ca, lieudit « La Brosse », et qu'il appartient à la [SCI TIERS] en vertu du présent acte d'acquisition,

- Le fonds dominant est cadastré section ZD numéros 99 pour 03 ares 19 centiares, 100 pour 06 centiares, 101 pour 79 centiares, 109 pour 04 ares 98 centiares, et 110 pour 30 ares 44 centiares, lieudit « La Brosse », et qu'il appartient à Monsieur et Madame [TIERS 1 ET 2] en vertu, savoir :

a) d'un acte reçu par Maître LAVIROTTE, notaire à LYON, le 18 avril 1975, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de TREVOUX (Ain), le 23 mai 1975, volume 3559 numéro 7,

b) d'un acte reçu par Maître GOUJON, notaire associé à LYON, le 27 septembre 1988, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de TREVOUX (Ain), le 10 novembre 1988, volume 5288 numéro 33,

c) et d'un acte reçu par Maître LATOUR, notaire à TREVOUX (Ain), et Maître GOUJON, notaire à LYON, les 26 et 30 août 1989, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de TREVOUX (Ain), le 13 octobre 1989, volume 5469 numéro 36.

Document anonymisé parEncheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20260727-0011

Et que cette servitude est constituée à titre gratuit.

III – <u>Servitude de passage pour accéder aux tabourets des réseaux gaz, eau et téléphone</u> :

Le vendeur déclare que les tabourets des réseaux gaz, eau et téléphone desservant la propriété cédée aux présentes, sont situés dans une cabane située sur la propriété restant appartenir au vendeur.

En conséquence, les comparants conviennent de constituer à titre de servitude réelle et perpétuelle, sur le fonds cadastré section ZD numéros 99, 100, 101, 109 et 110, appartenant à Monsieur et Madame **[TIERS 1 ET 2]** *au profit fonds cadastré section ZD numéros 98, 111 et 112, appartenant à la* **[SCI TIERS]**

Un droit de passage pour accéder à ces tabourets et aux réseaux souterrains pour tous travaux d'entretien ou d'amélioration.

Pour les besoins de la publicité foncière, les parties précisent que, savoir :

- <u>Le fonds servant</u> est cadastré section ZD numéros 99 pour 03 ares 19 centiares, 100 pour 06 centiares, 101 pour 79 centiares, 109 pour 04 ares 98 centiares, et 110 pour 30 ares 44 centiares, lieudit « La Brosse », et qu'il appartient à Monsieur et Madame **[TIERS 1 ET 2]** *en vertu, savoir :*

a) d'un acte reçu par Maître LAVIROTTE, notaire à LYON, le 18 avril 1975, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de TREVOUX (Ain), le 23 mai 1975, volume 3559 numéro 7,

b) d'un acte reçu par Maître GOUJON, notaire associé à LYON, le 27 septembre 1988, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de TREVOUX (Ain), le 10 novembre 1988, volume 5288 numéro 33,

c) et d'un acte reçu par Maître LATOUR, notaire à TREVOUX (Ain), et Maître GOUJON, notaire à LYON, les 26 et 30 août 1989, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de TREVOUX (Ain), le 13 octobre 1989, volume 5469 numéro 36.

- <u>Le fonds dominant</u> est cadastré section ZD numéros 111 pour 01 ha 72 a 05 ca, 98, pour 10 a 86 ca et 112 pour 01 ha 59 a 25 ca, lieudit « La Brosse », et qu'il appartient à la **[SCI TIERS]** *en vertu du présent acte d'acquisition,*

Et que cette servitude est constituée à titre gratuit. »

B - Aux termes d'un acte de vente reçu par Maître François CHASSAIGNE, notaire associé à TREVOUX (01600) et Maître GAYOT, notaire associé à TREVOUX (Ain), par Monsieur et Madame **[TIERS 1 ET 2]** *au profit de la société civile dénommée* **[SCI TIERS]** *dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de TREVOUX (Ain), le 2 juillet 2002, volume 2002 P numéro 2851, il a été rappelé diverses servitudes dont la teneur est ci-après littéralement rapportée :*

« <u>RAPPEL DE SERVITUDES</u>

I - ...

II – Les vendeurs déclarent que la propriété objet de la présente vente, est traversée par une source, en tréfonds, laquelle jaillit, sur la propriété sise à REYRIEUX (Ain), cadastrée section ZD numéros 99, 100, 101, 109 et 110, restant appartenir au vendeur.

L'eau de cette source demeurera la propriété du vendeur qui en aura la disposition et l'entretien de l'ouvrage et des canalisations ; étant précisé cependant qu'au cas où l'acquéreur souhaiterait utiliser l'eau de cette source, une convention serait alors établie entre les parties.

A ce sujet, le représentant de la **[SCI TIERS]** ***VENDEUR déclare que la source dont il est fait état ci-dessus ne jaillit pas sur les parcelles objets de la présente vente, à savoir les parcelles cadastrées Section ZD N° 101,109 et 118, et que cette source est canalisée et jaillit sur les parcelles cadastrées Section ZD N° 117 et 99. »***

Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20260727-0011

Le titre ne mentionne aucune autre servitude.

A la connaissance actuelle du poursuivant et de ses mandataires, aucune autre servitude, active ou passive, ne grève les biens saisis.

Si des servitudes devaient se révéler ultérieurement, elles seraient mentionnées au cahier des conditions de la vente par voie de conclusions.

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Le certificat d'urbanisme en date du 28 mai 205 délivré par la Commune de REYRIEU est annexé au présent cahier des conditions de la vente.
(Cf. Certificat d'urbanisme d'information, plan cadastral et extrait cadastral modèle 1 ci-annexés)

L'avocat poursuivant insère la présente fiche de renseignements à titre documentaire et dégage toutes responsabilités sur les servitudes d'urbanisme qui ne seraient pas révélées par ladite fiche, l'adjudicataire devant en faire son affaire personnelle sans aucun recours contre le poursuivant ou le rédacteur du présent cahier des conditions de la vente.

DROITS DE PREEMPTION OU DROITS DE SUBSTITUTION

Le certificat d'urbanisme d'information en date du 28 mai 2025, indique que les parcelles ZD 101 et ZD 109sont soumises au droit de préemption renforcé au bénéfice de la commune de REYRIEU par délibération du conseil municipal en date du 21 octobre 2019.

Rappel : Article L 616 du Code de la Construction et de l'Habitation*:*

« 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

Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20260727-0011

d'Habitations à Loyer Modéré ou Office Public d'Aménagement et de Construction. »

CLAUSE SPECIALE RELATIVE AU PAIEMENT DU PRIX ET DES INTERETS

Les adjudicataires ne pourront invoquer un retard dans la délivrance de la grosse du jugement d'adjudication par le Greffe pour tenter de se dispenser du paiement du prix et des intérêts tels que prévus dans le présent cahier des conditions de vente.

DECHARGE DE RESPONSABILITE

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

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.

L'immeuble ci-dessus désigné est ainsi mis en vente sous les plus expresses réserves et sans aucune garantie de la part du poursuivant et de son avocat, lesquels déclinent toute responsabilité dans le cas d'erreur ou d'inexactitude de la désignation, n° du plan, contenance, celle-ci excédât-elle 1/20ème, origine de propriété ou autre énonciations ; les futurs acquéreurs étant censés connaître les biens pour les avoir vus et visités avant l'adjudication, et en vue de celle-ci, et après avoir pris tous renseignements auprès des services municipaux compétents, et surtout auprès des services de l'urbanisme.

Ainsi, le poursuivant et son avocat ne pourront être recherchés à ce sujet et les futurs acquéreurs, du seul fait de leur acquisition, feront leur affaire personnelle de toutes les contestations qui pourraient ultérieurement survenir pour quelque cause que ce soit.

La présente clause ne pourra en aucune façon être considérée comme une clause de style mais doit être considérée comme une condition imposée à l'adjudicataire.

Document anonymisé parEncheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20260727-0011

Il ne pourra en aucun cas rechercher la responsabilité du créancier poursuivant ou de ses mandataires, notamment Avocats et Commissaires de Justice, pour défaut de conformité des immeubles aux réglementations en vigueur ;

Les différents diagnostics sont annexés au présent cahier des conditions de vente pour ceux qui ont pu être établis.

Si d'autres diagnostics parviennent au poursuivant avant la vente, ils feront l'objet d'une annexion complémentaire ultérieure.

Il est rappelé que, conformément aux dispositions de l'article 1649 du Code Civil, la garantie des vices cachés n'est pas due en matière de vente par autorité de justice.

REMUNERATION DU CREANCIER POURSUIVANT LA DISTRIBUTION DU PRIX

L'article R. 331-1 du code des procédures civiles d'exécution prévoit que : "*La distribution du prix de l'immeuble est poursuivie à la diligence du créancier saisissant ou, à son défaut, du créancier le plus diligent ou du débiteur*."

L'article R. 331-2 précise que : "*Les frais de la procédure de distribution, hormis ceux des contestations ou réclamations, sont avancés par la partie sollicitant la distribution et prélevés par priorité à tous autres.*"

Dans le cadre du présent dossier, il est convenu qu'en complément des émoluments tarifés, dus aux divers avocats intervenants dans la distribution du prix, l'avocat du créancier poursuivant la distribution du prix aura droit à une rémunération pour toutes les diligences qui lui incombent en vertu des articles R.331-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution.

Les rétributions ci-dessus seront dues par privilège de frais de justice sur les fonds à répartir.

DISPOSITIONS FISCALES

1 – Droits de mutation ou TVA

L'adjudicataire devra, sous sa seule responsabilité, déterminer si la vente est soumise aux droits de mutation (articles 682 et suivants du CGI) ou à la TVA (article 257 du CGI).

A – Si la vente est soumise aux droits de mutation, il supportera la charge du paiement de ces droits.

Document anonymisé parEncheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20260727-0011

B – Si la vente est soumise à la TVA :

a) Si l'adjudicataire est le redevable légal de la taxe, il devra supporter, en sus du prix d'adjudication et indépendamment de tous autres frais, l'intégralité de la TVA calculée sur le prix d'adjudication.

b) Si le débiteur saisi est le redevable légal de la taxe, l'adjudicataire devra supporter, en sus du prix d'adjudication et indépendamment de tous autres frais, la TVA nette à payer après utilisation des droits à déduction dont bénéficierait le débiteur saisi.

Il est précisé que :

- L'adjudicataire fera valoir les droits à déduction susvisés à ses risques et périls sans recours contre quiconque.

- Le montant de la TVA sera égal à la différence entre d'une part le prix d'adjudication et d'autre part les droits à déduction dont bénéficierait le débiteur saisi.

- Le paiement de la TVA par l'adjudicataire sera considéré comme ayant été effectué d'ordre, pour le compte et en l'acquit du vendeur, partie saisie.

C – Si l'adjudicataire a qualité de marchand de biens :

a) Les dispositions prévues au A et B-a ci-dessus ne seront pas applicables.
b) Les dispositions prévues au B-b ci-dessus seront applicables.

2 – Représentation fiscale du vendeur :

Depuis le 10 janvier 2003, l'administration fiscale ne délivre plus de dispense de désigner un représentant accrédité.

En conséquence, si le vendeur n'a pas son domicile fiscal ou son siège social en France et que de ce fait l'administration fiscale exige une déclaration de plus-value, l'adjudicataire devra faire appel à un organisme de représentation accréditée.

Le représentant accrédité sera choisi par l'avocat de l'adjudicataire en accord avec l'avocat du poursuivant.
Les frais consécutifs à la désignation du représentant accrédité ainsi que tous impôts et taxes afférents à la situation fiscale spécifique du vendeur ayant son domicile fiscal ou son siège social hors de France, qui seraient dus par ce dernier à l'occasion de la mutation intervenue au titre du présent cahier des conditions de vente, seront payés par l'adjudicataire et pourront être déduits de la consignation du prix et des intérêts, s'il y a un disponible après paiement des créanciers hypothécaires inscrits.

Document anonymisé parEncheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20260727-0011

AUDIENCE D'ORIENTATION

L'audience d'orientation aura lieu le **MARDI 06 janvier 2026 à 14 heures 00**.

Conformément aux dispositions de l'article R 322-15 du Code des procédures civiles d'exécution ci-après reproduit :

« ***Article R 322-15*** :

A l'audience d'orientation, le juge de l'exécution, après avoir entendu les parties présentes ou représentées, vérifie que les conditions des articles L 311-2, L 311-4 et L 311-6 sont réunies, statue sur les éventuelles contestations et demandes incidentes et détermine les modalités de poursuite de la procédure, en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou en ordonnant la vente forcée.

Lorsqu'il autorise la vente amiable, le juge s'assure qu'elle peut être conclue dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la situation du bien, des conditions économiques du marché et des diligences éventuelles du débiteur. »

MISE A PRIX - ADJUDICATION

A défaut d'autorisation de vente amiable ou si la vente amiable, précédemment autorisée, n'a pas abouti, l'adjudication de l'immeuble aura lieu aux enchères publiques à l'audience que fixera Monsieur le Juge de l'Exécution immobilier du TRIBUNAL JUDICIAIRE de BOURG EN BRESSE, dans un délai compris entre deux à quatre mois à compter de sa décision.

Le vente aura lieu en UN lot et la mise à prix des biens saisis est fixée à la somme de :

QUATRE VINGT QUINZE MILLE EUROS (95.000,00 €)

L'article L. 322-6 du Code des procédures civiles d'exécution précise que :

"*Le montant de la mise à prix est fixé par le créancier poursuivant. A défaut d'enchère, celui-ci est déclaré adjudicataire d'office à ce montant.*
Le débiteur peut, en cas d'insuffisance manifeste du montant de la mise à prix, saisir le juge afin de voir fixer une mise à prix en rapport avec la valeur vénale de l'immeuble et les conditions du marché. Toutefois, à défaut d'enchère, le poursuivant ne peut être déclaré adjudicataire que pour la mise à prix initiale."

Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20260727-0011

II- CONDITIONS GENERALES

Etablies conformément à l'article 12 et à l'Annexe 1 du Règlement intérieur national de la profession d'avocat, créée par DCN n°2008-002, AG du Conseil national du 12-12-2008, publiée par Décision du 24-04-2009 - JO 12 mai 2009, modifiée lors de l'assemblée générale du Conseil national des barreaux des 14 et 15 septembre 2012, modifiée lors de l'assemblée générale du Conseil national des barreaux des 16 et 17 novembre 2018, DCN n° 2018-002, Publiée au JO par Décision du 13 février 2019 – JO du 7 mars 2019

Extrait du Règlement intérieur National de la Profession d'avocat

Article 12 – Déontologie et pratique de l'avocat en matière de ventes judiciaires

Modifié par DCN n°2008-002, AG du Conseil national du 12-12-2008, Publiée au JO par Décision du 24-04-2009 - JO 12 mai 2009, Modifié par DCN n° 2018-002, AG du CNB des 16 et 17-11-2018, Publiée au JO par Décision du 13 février 2019 – JO du 7 mars 2019

Dispositions communes

12.1 L'avocat amené à rédiger un cahier des conditions de vente (saisie immobilière) ou un cahier des charges et conditions de vente (licitation), ou en matière de liquidation judiciaire, en vue de son dépôt au greffe, doit utiliser les clauses type ci-après annexées portant dispositions générales pour ces actes, sous réserve d'une modification qui serait nécessitée par une particularité tenant à la nature de l'affaire, le statut des parties, ou la situation des biens.

Enchères

12.2 L'avocat doit 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.

L'avocat ne peut porter d'enchères pour des personnes qui sont en conflit d'intérêts.

L'avocat ne peut notamment porter d'enchères pour un même bien pour le compte de plusieurs mandants.

Lorsqu'un avocat s'est rendu adjudicataire pour le compte d'une personne, il ne peut accepter de former une surenchère au nom d'une autre personne sur cette adjudication, à défaut d'accord écrit de l'adjudicataire initial.

Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20260727-0011

En cas d'adjudication d'un lot en co-propriété ou dépendant d'une Association syndicale libre, il appartient à l'avocat poursuivant de le notifier au syndic de copropriété ou au gérant de l' Association syndicale libre.

Chapitre Ier : Dispositions générales

Article 1er – Cadre juridique

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

Article 2 – Modalités de la vente

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

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

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

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

Article 3 – 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.

Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20260727-0011

Article 4 – Baux, locations et autres conventions

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

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur. La preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen.
L'acquéreur sera subrogé aux droits des créanciers pour faire annuler s'il y a lieu les conventions qui auraient pu être conclues en fraude des droits de ceux-ci.

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

Article 5 – Préemption, substitution et droits assimilés

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

Si l'acquéreur est évincé du fait 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.

Document anonymisé parEncheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20260727-0011

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

Article 7 – Servitudes

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

Chapitre II : Enchères

Article 8 – Réception des enchères

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

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

Article 9 – Garantie À fournir par l'acquéreur

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné**,** représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3.000,00 euros.

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

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

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

Article 10 – Surenchère

Document anonymisé parEncheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20260727-0011

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le Tribunal judiciaire compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée.
La surenchère est égale au dixième au moins du prix principal de vente. Elle ne peut être rétractée.

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

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

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

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

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

Article 11 – Réitération des enchères

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

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

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

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

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra aux créanciers et à la partie saisie.

Document anonymisé parEncheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20260727-0011

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

Chapitre III : Vente

Article 12 – Transmission de propriété

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

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

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

Article 13 – Désignation du séquestre

Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés sur le compte CARPA près le Tribunal devant lequel la vente est poursuivie 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 consignée et les intérêts produits.

Article 14 – Vente amiable sur autorisation judiciaire

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

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

Document anonymisé parEncheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20260727-0011

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 forcée

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

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

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

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

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

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

Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20260727-0011

Article 16 – Paiement des frais de poursuites

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

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

Article 17 – Droits de mutation

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

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

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

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

Article 18 – Obligation solidaire des co-acquéreurs

Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20260727-0011

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

Chapitre IV : Dispositions postérieures à la vente

Article 19 – Délivrance et publication du jugement

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

a) de le publier au Service de Publicité Foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;

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

le tout à ses frais.

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

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

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

Article 20 – Entrée en jouissance

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

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

b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1er jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1er jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20260727-0011

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

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

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

Article 21 – Contributions et charges

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

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

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

Article 22 – Titres de propriété

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

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

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

Article 23 – Purge des inscriptions

Document anonymisé parEncheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20260727-0011

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

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

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

Article 24 – Paiement provisionnel du créancier de 1er rang

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1er 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.

Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20260727-0011

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

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

Chapitre V : Clauses spécifiques

Article 27 – Immeubles en copropriété

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

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

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

Article 28 – Immeubles en lotissement

L'avocat du poursuivant devra notifier au Président de l'Association Syndicale Libre ou de l'Association Syndicale Autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004.

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

* *
*

Document anonymisé par Encheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20260727-0011

Ainsi fait et dressé par Maître Luc ROBERT
Avocat poursuivant

A Bourg-en-Bresse
Le 17 novembre 2025

Maître Luc ROBERT

Document anonymisé parEncheres-Publiques.com - Prestation de mise en conformité préalable à la publication. Réf. traitement : EP-ANONY-20260727-0011