

VENTE
SUR LICITATION

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DE VENTE

Le présent cahier des charges et conditions de vente se compose des clauses et conditions suivantes :

TITRE I : CLAUSES SPECIALES A LA PRESENTE VENTE

Chapitre 1 : Objet de la vente

Chapitre 2 : Saisie

Chapitre 3 : Audience d'adjudication

Chapitre 4 : Mise à prix

TITRE II : CLAUSES GENERALES APPLICABLES

Chapitre 1er : Dispositions générales

Chapitre II : Enchères

Chapitre III : Vente

Chapitre IV : Dispositions postérieures à la vente

Chapitre V : Clauses spécifiques

TITRE I : CLAUSES SPECIALES A LA PRESENTE VENTE

Chapitre 1 : Objet de la vente

DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS A VENDRE

Il sera procédé à la vente aux enchères publiques à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution immobilier près le Tribunal Judiciaire de BOURG EN BRESSE

En UN SEUL LOT, des biens et droits immobiliers qui sont désignés comme suit :

Sur la Commune de SAINT-NIZIER-LE-BOUCHOUX (01560 - Ain), 179

Route de Chevalier,

Une maison à usage d'habitation

Cadastrée :

- **Section ZX numéro 184**, lieudit « Chevalier Sud », pour une contenance de 62 centiares,
- **Section ZX numéro 186**, lieudit « 179 Route de Chevalier », pour une contenance de 16 ares 21 centiares.

Aux termes du procès-verbal de description ci-après relaté, il est notamment indiqué ce qui suit :

Il s'agit d'une maison à usage d'habitation élevée de plain-pied, avec parcelle de terrain attenante.

Description extérieure :

Le terrain est en friche. Il est arboré. La propriété est délimitée par une clôture grillagée. Accès par un portail métallique à deux vantaux. Toiture deux pans avec couverture en tuiles rondes. Façades crépies.

A l'Est : terrasse constituée d'une dalle de béton, protégée par un auvent et une terrasse attenante constituée de latte de bois (en mauvais état).

Côté Ouest : petite terrasse en béton.

Description intérieure :

Cuisine (18,75 m2) sol carrelé, séjour (18,86 m2) sol carrelé, radiateur radiant, couloir (1,98 m2), WC, salle de bains (4,91 m2) avec baignoire, vasque, radiateur sèche-serviette, dégagement (1,48 m2) avec le tableau électrique, chambre 1 (10,12 m2) avec parquet flottant, cellier (3,33 m2) avec cumulus de 300 litres, chambre 2 (9,84 m2) avec parquet flottant, chambre 3 (9,79 m2).

Chauffage électrique.

Tuyaux de descentes des eaux pluviales et chéneaux en zinc.

Fosse septique.

La maison présente une surface habitable de 81,31 m2.

Importants travaux de rénovation à prévoir, notamment d'électricité.

La maison est libre de toute occupation.

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 16 Juin 2026**, la SELARL AHRES, Commissaires de Justice associés à BOURG EN BRESSE (Ain), a procédé à un procès-verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente ci-après annexé.

(cf. PV DE DESCRIPTION ci-annexé)

La copie de la matrice cadastrale avec plan a été délivrée par la cellule départementale de délivrance cadastrale.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens et droits immobiliers appartiennent à [REDACTED]
[REDACTED] par suite des faits et actes suivants :

- **Le terrain** : Acquisition conjointe à concurrence de moitié chacun en pleine propriété, suivant acte reçu par Maître Bernard SARRAU, Notaire associé à JULIENAS (Rhône), en date du 1^{er} Décembre 2011, dont une copie authentique a été publiée au Service de la Publicité Foncière de BOURG EN BRESSE (devenu SPF de l'AIN), le 06 Janvier 2012, Volume 2012 P numéro 112 ; reprise pour ordre publiée le 20 Juin 2012, Volume 2012 D numéro 5457.
- **Les constructions** : Pour les avoir faites édifier suivant permis de construire délivré le 27 Octobre 2011 par le Maire de la Commune de SAINT-NIZIER-LE-BOUCHOUX (Ain), sous le numéro PC 001.380.11 D0004.

VENTE DANS UN IMMEUBLE EN COPROPRIETE

Sans objet.

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Les renseignements d'urbanisme sont annexés au présent cahier des conditions de vente ou feront l'objet d'un dire postérieur.

*(cf. : Récépissé de dépôt d'un certificat d'urbanisme d'information délivré
par la Mairie de SAINT-NIZIER-LE-BOUCHOUX
le 09 Juin 2026 ci-annexé)*

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE UNIQUE

Conformément à l'article L.271-4-1 du titre 7 du livre II du code de la construction et de l'habitation, il est annexé au présent cahier des conditions de la vente, le dossier de diagnostic technique établi par le Cabinet BATIMEX.

(cf. dossier de diagnostic technique ci-annexé)

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Il est annexé au présent cahier des conditions de la vente, l'état des risques et pollutions établi par le Cabinet BATIMEX le 16 Juin 2026.

(cf : état des risques et pollutions ci-annexé)

DIAGNOSTICS DES INSTALLATIONS D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Il est annexé au présent cahier des conditions de la vente, le diagnostic des installations d'assainissement non collectif établi le 22 Juin 2026.

*(cf : diagnostic des installations d'assainissement non collectif établi
le 22 Juin 2026)*

SERVITUDES

Aux termes de l'acte reçu par Maître Bernard SARRAU, Notaire associé à JULIENAS (Rhône), en date du 1^{er} Décembre 2011, dont une copie authentique a été publiée au Service de la Publicité Foncière de BOURG EN BRESSE (devenu SPF de l'AIN), le 06 Janvier 2012, Volume 2012 P numéro 112 ; reprise pour ordre publiée le 20 Juin 2012, Volume 2012 D numéro 5457, contenant **VENTE** par la Société dénommée SARINVEST, SARL au capital de 10.500 €, dont le siège social est à MARCILLY-D'AZERGUES (Rhône), 1392 Route de Lyon, identifiée au SIREN sous le numéro 524.375.458 et immatriculée au RCS de LYON, au profit de AVOVENTES il a été rappelé les servitudes ci-après littéralement reproduites :

Aux termes d'un acte reçu par Me SARRAU, notaire soussigné le 7 juillet 2011, contenant vente par [REDACTED] de la propriété dont partie est présentement vendue, il a été créé la servitude ci-après littéralement retranscrite. Cette servitude a été également reprise dans un acte reçu par Me SARRAU, notaire soussigné, le 27 juillet 2011, contenant vente des parcelles cadastrées ZX 183, 185 et 172.

"

MODIFICATION DU TRACE D'UNE SERVITUDE

Suivant acte reçu par Me Rémy THEVENIN, notaire à SAINT AMOUR (Jura), avec la participation de Me Philippe GUERIN, notaire associé à MEZERIAT (Ain), le 19 janvier 2009, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de BOURG EN BRESSE (Ain) le 26 février 2009. volume 2009P n° 996. contenant vente par [REDACTED] d'une propriété bâtie sise à SAINT NIZIER LE BOUCHOUX (Ain) cadastrée section ZX n° 171, 173 et 176 pour 17a 01ca, ladite propriété contigüe au BIEN objet des présentes, il a été créé la servitude ci-après littéralement rapportée :

"SERVITUDE DE CANALISATION

Comme condition essentielle des présentes, L'ACQUEREUR se réserve sur LE BIEN un droit de canalisation.

En conséquence, LE VENDEUR autorise, à titre de servitude réelle et perpétuelle, l'installation de canalisation sur LE BIEN suivant :

Désignation du fonds servant

Sur la commune de SAINT NIZIER LE BOUCHOUX (Ain).

CHEVALIER SUD, Section ZX, n° 175 pour 28a 36ca.

Cet immeuble sera désigné par la suite sous le terme 'FONDS SERVANT'.

Référence de publication du fonds servant

Le fonds servant appartient au VENDEUR en vertu d'un acte dont des références de publication ont été énoncées ci-dessus.

Désignation du fonds dominant

Sur la Commune de SAINT NIZIER LE BOUCHOUX (Ain).

CHEVALIER SUD, Section ZX, n°173 pour 14a 77ca.

Origine de propriété du fonds dominant

Le fonds dominant appartient à L'ACQUEREUR par suite de cet acte, dont la publication au bureau des hypothèques sera requise en même temps que celle de la présente servitude.

Besoins du fonds dominant

La présente servitude est consentie pour les besoins suivants

Evacuation des eaux usées et de toutes autres eaux

Assiette de la servitude

Cette servitude s'exercera sur l'assiette suivante:

Du côté Nord du fonds servant, tel que cette assiette figure sous teinte rouge sur un plan visé et approuvé par les parties qui demeurera annexé à cette minute après mention.

Accessoire de la servitude

A titre d'accessoire nécessaire à l'usage de cette servitude de canalisation, le propriétaire du fonds dominant bénéficie d'un droit de passage sur une bande de 3 mètres de large afin d'effectuer ou de faire effectuer tous les ouvrages nécessaires, toutes les vérifications utiles ainsi que tous les travaux d'entretien, de réparation ou de reconstruction de toute ou partie de la canalisation.

Ce droit de passage pourra être exercé à pied ou avec tout engin nécessaire.

Tout aménagement de cette servitude ne pourra intervenir que d'un commun accord entre les propriétaires des deux fonds concernés.

Absence d'indemnité

La présente constitution de servitude est consentie à titre purement gratuit par LE VENDEUR au profit de L'ACQUEREUR.

Evaluation de la servitude

Pour les besoins de la publicité foncière, la présente constitution de servitude est évaluée à la somme de CENT EUROS (100,00 €)."

Pour une meilleure utilisation du terrain vendu, les parties ont convenu de modifier l'implantation de la canalisation d'évacuation des eaux usées et de toutes autres eaux. L'assiette du fonds servant se trouve ainsi modifié.

Cette servitude, partant de la parcelle appartenant à l'avoventes cadastrée ZX N° 173, et qui grève la parcelle ZX n° 175 dans sa partie Nord, sera déplacée pour rejoindre la partie Ouest de la parcelle ZX n°172 et longer cette parcelle d'Ouest en Est, tel qu'il es: figuré sur le plan ci-annexé.

Fonds dominant :

Commune de SAINT NIZIER LE BOUCHOUX (Ain) :

Parcelle ZX n° 173 "Chevalier Sud" pour 14a 77ca

Parcelle ZX n°176 "Chevalier Sud" pour 89ca

Appartenant à l'avoventes aux termes d'un acte reçu par Me THEVENIN, notaire à SAINT AMCUR (Jura) le 19 janvier 2009, publié au bureau des hypothèques de BOURG EN BRESSE le 26 février 2009, volume 2009P n° 996.

Fonds servant :

Commune de SAINT NIZIER LE BOUCHOUX (Ain) :

Parcelle ZX n° 172 "Chevalier Sud" pour 01a 18ca et n°175 pour 28a 36ca

Appartenant [REDACTED] ainsi qu'il est dit au paragraphe "effet relatif" mais faisant l'objet de la présente vente.

Les conditions de la servitude originale demeurent inchangées.

Tous les travaux de modification de la servitude sont pris en charge par la société SARINVEST qui s'y oblige expressément.

Pour la perception du salaire, la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros."

Pour la bonne compréhension de la présente servitude, il est ici rappelé que la parcelle ZX 175 a été divisée en deux nouvelles parcelles ZX 185 et 186. La servitude ci-dessus relatée ne grève pas la parcelle ZX 186 présentement vendue.

OCCUPATION

Les biens immobiliers sont libres de toute occupation.

Chapitre 2 : Saisie

Aux requêtes, poursuites et diligences de :

La **SELARL MJ SYNERGIE**, mandataires judiciaires, au capital de 150.000 €, dont le siège social est à LYON (69003), 136 Cours Lafayette, identifiée au Répertoire National des Entreprises sous le numéro SIREN 538.422.056 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON,
Représentée par Maître FC DESPRAT, demeurant 22 Rue du Cordier à BOURG EN BRESSE (01000),
Agissant en qualité de liquidateur de :

AVOVENTES

Fonction à laquelle elle a été désignée aux termes d'un jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de BOURG EN BRESSE, Juge des contentieux de la protection en surendettement en date du 22 Mai 2025.

POURSUIVANT

Ayant pour avocat **Maître J. BERNASCONI**, Avocat associé de la SELARL BERNASCONI ROZET MONNET-SUETY FOREST, Société d'Avocats inscrite au Barreau de l'AIN, demeurant à BOURG EN BRESSE (01000), 9 Avenue Alsace Lorraine, lequel se constitue sur la présente poursuite de vente.

EN PRESENCE DE

AVOVENTES

CO-LICITANTE.

En exécution d'un jugement rendu par le Juge aux Affaires Familiales du Tribunal Judiciaire de BOURG EN BRESSE, le 16 Mars 2026, signifié à AVOVENTES le 25 Mars 2026 et devenu définitif ainsi qu'il résulte d'un certificat de non appel délivré par la Cour d'Appel de LYON le 30 Avril 2026, dont le dispositif est ainsi conçu :

PAR CES MOTIFS

Le juge aux affaires familiales, statuant publiquement, par jugement réputé contradictoire et en premier ressort,

Ordonne l'ouverture des opérations de comptes, liquidation et partage des intérêts patrimoniaux de AVOVENTES

Préalablement aux opérations liquidatives notariées,

Ordonne conformément aux articles 1271 à 1281 du code de procédure civile, sur les poursuites de la partie la plus diligente et en présence des autres parties, ou celles-ci dûment appelées, la licitation en un lot, devant le Tribunal Judiciaire de BOURG-EN-BRESSE du bien ci-après désigné : **bien immobilier sis SAINT-NIZIER-LE BOUCHOUX (01) cadastré :**

section ZX n°184 Lieudit chevalier Sud pour 62 ca
section ZX n°186 Lieudit chevalier Sud pour 16a21ca

Fixe la mise à prix de ce lot à la somme de **140.000 euros** avec faculté de baisse de

mise à prix d'un quart puis de la moitié à défaut d'enchères ;

Dit qu'il incombera à la partie la plus diligente :

- de constituer avocat dans le ressort du tribunal chargé de la vente de déposer le cahier des conditions de vente utile au greffe de ce tribunal ;
- de communiquer ce cahier aux autres indivisaires dès son dépôt au greffe du tribunal ; et auquel sera annexé le procès-verbal de description ;

Dit qu'il devra être fait application de l'article 815-14 du Code Civil en ce qui concerne le droit de préemption de AVOVENTES avant toute vente aux enchères ;

Dit qu'il sera procédé par la partie la plus diligente aux formalités de publicité prévues aux articles R 322-31 à R 322-36 du code des procédures civiles d'exécution, outre une publication sur internet au choix du poursuivant ;

Autorise la partie la plus diligente à faire visiter par le commissaire de justice de son choix territorialement compétent les biens à vendre aux fins de rédaction d'un procès-verbal descriptif comprenant les informations prévues à l'article R 322-2 du code des procédures civiles d'exécution et de réalisation des diagnostics obligatoires ;

Autorise la partie la plus diligente à faire procéder par le commissaire de justice territorialement compétent de son choix à la visite des biens à vendre dans les jours précédant la vente ;

Dit que qu'à chaque fois, le commissaire de justice pourra pénétrer dans lesdits biens avec l'assistance, si nécessaire d'un serrurier et de la force publique ou de deux témoins à condition d'avertir de sa venue les occupants des lieux au moins 7 jours à l'avance ;

Dit que la SELARL MJ SYNERGIE encaissera le prix de vente de l'immeuble et répartira les fonds entre les créanciers de la liquidation judiciaire de AVOVENTES d'autre part ;

Désigne Me LABAQUERE SOURIOUX Capucine, Notaire à BOURG-EN-BRESSE avec faculté de délégation pour procéder à cette répartition en cas d'échec de la répartition amiable par la SELARL SELARL MJ SYNERGIE SYNERGIE ;

Dit que les dépens seront employés en frais privilégiés de licitation ;

QUENCE, LA RÉPUBLIQUE
NDE ET ORDONNE,

Autorise Me BERNASCONI à recouvrer directement les dépens par application de l'article 699 du code de procédure civile ;

DE METTRE LE PRÉSENT
ÉCUTION,
RÉFUS GÉNÉRAUX ET AUA

Déboute les parties de leurs demandes plus amples ou contraires.

Chapitre 3 : Audience d'adjudication

L'audience d'adjudication aura lieu le :

**MARDI QUINZE SEPTEMBRE DEUX MILLE VINGT-SIX
A QUATORZE HEURES
(Mardi 15 Septembre 2026 à 14 heures)**

Chapitre 4 : Mise à prix

L'adjudication aura lieu **en UN LOT** pardessus la mise à prix ci-après indiquée :

**..... 140.000,00 € (CENT QUARANTE MILLE EUROS)
avec faculté de baisse de mise à prix d'UN QUART, puis de MOITIE à
défaut d'enchères.**

Offerte par le poursuivant, outre les clauses et conditions du présent cahier des conditions de vente.

TITRE II : CLAUSES GENERALES APPLICABLES

Chapitre 1er – Dispositions générales

ARTICLE 1^{ER} – CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des charges et conditions de la vente s'applique à une vente sur adjudication ordonnée par le tribunal dans le cadre général des dispositions des articles 1271 à 1281 du code de procédure civile et, pour partie, du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

ARTICLE 2 – 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 les parties 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 3 – BAUX ET LOCATIONS

L'acquéreur fera son affaire personnelle des baux, locations et occupations relatives par ailleurs.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient pu payer d'avance et qui auront été déclarés.

A défaut de cette déclaration, l'acquéreur tiendra compte aux locataires des loyers qu'ils justifieront avoir régulièrement payés d'avance ou dépôts de garantie de toute nature et il en retiendra le montant sur le prix principal de sa vente.

Il fera également son affaire personnelle de tout droit locatif ou occupation qui se révélerait et qui n'aurait pas été porté à la connaissance du poursuivant.

L'acquéreur sera subrogé tant activement que passivement dans les droits, obligations et actions des vendeurs tels qu'ils résultent de la loi, qu'il y ait eu ou non déclaration à ce sujet dans le présent cahier des charges et conditions de vente, sans aucune garantie ni recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur.

ARTICLE 4 – PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES

Les droits de préemption, de substitution et assimilés s'imposeront à l'acquéreur.

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de préemption, de substitution et assimilés institués par la loi, 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 5 – 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 charges et 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.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit aux vendeurs 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 6 – 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 le poursuivant, l'avocat rédacteur ou les vendeurs.

Chapitre II – ENCHERES

ARTICLE 7 – 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 8 – 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 restituée, faute d'être déclaré acquéreur.

En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque est restituée 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 9 – SURENCHERE

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

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 10 – REÏTERATION 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 des parties, aux conditions de la première vente.

Si le prix de la nouvelle vente 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 5 points à l'expiration d'un délai de 4 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 vendeurs.

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

Chapitre III – VENTE

ARTICLE 11 – 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 biers, à peine d'être contraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réitération des enchères.

ARTICLE 12 – DESIGNATION DU SEQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente seront consignés entre les mains de la CARPA RHONE-ALPES, désignée en qualité de séquestre.

ARTICLE 13 – VERSEMENT DU PRIX DE VENTE

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.

La somme séquestrée entre les mains du séquestre désigné produira intérêts au taux de 105% de celui servi par la Caisse des dépôts et Consignations au profit des parties, à compter de l'encaissement du prix jusqu'au paiement des sommes distribuées.

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.

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.

ARTICLE 14 – 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: la vente, en sus du prix de vente 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 la 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 Tribunal qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de poursuite, 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 15 – 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 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 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, 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 16 – 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.

Chapitre IV – DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

ARTICLE 17 – OBTENTION DU TITRE DE VENTE

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et de le faire signifier, dans le mois de sa délivrance et à ses frais, aux parties venderesses, et aux autres parties éventuellement constituées, au cabinet de leur avocat, à domicile élu ou, à défaut, à domicile réel.

Faute par lui de satisfaire à cette condition, les vendeurs pourront se faire délivrer par le greffe du tribunal le titre de vente, aux frais de l'acquéreur, trois jours après une sommation d'avoir à justifier de l'exécution des clauses et conditions du cahier des conditions de vente.

ARTICLE 18 – PUBLICATION

Dans le mois de la délivrance du titre de vente, l'avocat de l'acquéreur sera tenu, en se conformant aux prescriptions de la loi, de publier le titre de vente au bureau des hypothèques dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, aux frais de l'acquéreur et à peine de réitération des enchères.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues au paragraphe précédent dans le délai imparti, les avocats des vendeurs ou des créanciers pourront, sauf à se régler entre eux, 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 la loi ; ces formalités effectuées, il en jouira l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur, par acte du Palais ; lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification, à peine de réitération des enchères, celle-ci ne pouvant être arrêtée que par leur remboursement.

ARTICLE 19 – ENTREE EN JOUISSANCE

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente n'entrera néanmoins 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, qu'à l'expiration du délai de surenchère et, en cas de surenchère, que le jour de la vente définitive.
- b) Si l'immeuble est loué en totalité, par la perception des loyers ou fermages, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra cette vente, et, en cas de surenchère, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra la vente définitive.
- c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a) ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b) du présent article.

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

La présente clause s'applique à la surenchère faite par un créancier inscrit, dans les termes des articles 2480 du code civil et 1281-14 du code de procédure civile, sauf à lui, à se régler avec l'acquéreur dépossédé en ce qui touche les fruits par lui perçus.

ARTICLE 20 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

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 21 – TITRES DE PROPRIETE

Le titre de vente consiste dans l'expédition du présent cahier des charges et conditions de la vente revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement constatant la vente.

Pour les titres antérieurs, l'acquéreur est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

ARTICLE 22 – PURGE DES INSCRIPTIONS

La vente sur licitation n'emporte pas purge de plein droit des inscriptions hypothécaires grevant l'immeuble.

S'il y a lieu de purger les inscriptions hypothécaires parce que le prix de vente est insuffisant pour les régler toutes, le coût de la procédure de purge sera à la charge de l'acquéreur.

Sauf surenchère d'un créancier inscrit, les frais de radiation des inscriptions ainsi purgées sont avancés par l'acquéreur mais lui seront remboursés, dans le cadre de la distribution du prix, par priorité et au bénéfice du privilège accordé aux frais de justice par l'article 2375-1 du code civil.

ARTICLE 23 – ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Le juge délégué pour recevoir les enchères devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à la rédaction du présent cahier des charges et au déroulement des enchères.

Le tribunal judiciaire devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à l'exécution de la vente et à ses suites, quels que soient la nature desdites contestations et le lieu du domicile des parties intéressées.

Chapitre V – CLAUSES SPECIFIQUES

ARTICLE 24 – IMMEUBLE EN COPROPRIETE

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi n° 65-557 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 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 25 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devrait 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 doit être faite dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

ARTICLE 26 – CLAUSE D'ATTRIBUTION

Quand la décision qui a ordonné la vente aux enchères aura expressément autorisé l'insertion de la présente clause dans le cahier des charges et conditions de la vente, le colicitant adjudicataire qui voudra en bénéficier en fera mention dans sa déclaration d'adjudication. En ce cas, cette déclaration vaudra engagement de sa part de se voir attribuer l'immeuble, et de la part des autres colicitants de le lui attribuer, dans le partage définitif pour la somme indiquée au jugement d'adjudication et d'en faire remonter les effets au jour fixé pour l'entrée en jouissance.

En ce cas, le colicitant adjudicataire sera redevable du prix de l'immeuble dans le cadre du partage définitif, sous déduction de sa part dans la succession et sous réserve des droits des créanciers.

ARTICLE 27 – CLAUSE DE SUBSTITUTION

En cas de vente de droits indivis, comme en cas de licitation de biens indivis avec l'accord de tous les indivisaires ou à défaut de contestation de la présente clause, chaque indivisaire peut se substituer à l'acquéreur dans un délai d'un mois à compter de l'adjudication par déclaration au Greffe du Tribunal ayant constaté la vente.

Ainsi fait et dressé par **Maître Jacques BERNASCONI**, Avocat associé de la SELARL BERNASCONI ROZET MONNET-SUETY FOREST, Avocat poursuivant.

A BOURG EN BRESSE,
Le 07 Juillet 2026.