

VENTE

SUR LIQUIDATION JUDICIAIRE

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE

Le présent Cahier des 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 1 : Dispositions générales

Chapitre 2 : Enchères

Chapitre 3 : Vente

Chapitre 4 : Dispositions postérieures à la vente

Chapitre 5 : 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 d'ARBENT (01100 – Ain), 6 Rue du Marais, dans un ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété comprenant deux bâtiments à usage commercial, artisanal et libéral et des parkings,

Ledit ensemble immobilier cadastré :

- **Section AN numéro 421**, lieudit « La Tuilerie », pour une contenance de 02 ares 73 centiares,
- **Section AN numéro 422**, lieudit « La Tuilerie », pour une contenance de 20 ares 28 centiares,
- **Section AN numéro 423**, lieudit « La Tuilerie », pour une contenance de 23 ares 01 centiare,

Les lots de copropriété suivants :

A l'extérieur :

LOT NUMERO CINQ (5) :

Stationnements : emplacements numéros 22 à 33,

Et les 187/10.193èmes de la propriété du sol et des parties communes générales

Etant précisé que le lot CINQ (5) est indissociable des lots numéros SIX (6) et ONZE (11).

A l'extérieur :

LOT NUMERO SIX (6) :

Stationnements : emplacements numéros 34 à 35,

Et les 27/10.193èmes de la propriété du sol et des parties communes générales

Etant précisé que le lot SIX (6) est indissociable des lots numéros CINQ (5) et ONZE (11).

Dans le bâtiment B**LOT NUMERO ONZE (11) :**

Au rez-de-chaussée : local commercial à aménager comprenant : un commerce, un couloir, un bureau, un vestiaire hommes, un vestiaires femmes, deux WC, un dépôt,
Et les 2637/10.193èmes des parties communes générales,
Et les 536/1000èmes des parties communes spéciales au bâtiment B

Etant précisé que le lot ONZE (11) est indissociable des lots numéros CINQ (5) et SIX (6).

**ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE
COPROPRIETE - MODIFICATIF**

L'ensemble immobilier a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Isabelle MEYNIAL-DESMARE, Notaire à ARINTHOD (Jura), le 02 Décembre 2022, dont une copie authentique a été publiée au Service de la Publicité Foncière de BOURG EN BRESSE (devenu SPF de l'Ain), le 23 Décembre 2022, Volume 2022 P numéro 28535.

L'état descriptif de division et règlement de copropriété a fait l'objet d'un acte modificatif suivant acte reçu par Maître Isabelle MEYNIAL-DESMARE, Notaire à ARINTHOD (Jura), le 29 Septembre 2023, dont une copie authentique a été publiée au Service de la Publicité Foncière de BOURG EN BRESSE (devenu SPF de l'Ain), le 17 Octobre 2023, Volume 2023 P numéro 21044.

Ledit acte suivi d'une attestation rectificative en date du 24 Janvier 2024, publiée au Service de la Publicité Foncière de BOURG EN BRESSE (devenu SPF de l'Ain), le 29 Janvier 2024, Volume 2024 P numéro 2031.

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

Description extérieure :

Il s'agit d'un ensemble immobilier récent, construit en 2023 en très bon état.

Les zones de stationnement et de circulation présentent un enrobé récent, en parfait état.

Structure du bâtiment en rez-de-chaussée : poteaux et poutres métalliques.

Places de parking prévues devant la façade, côté entrée.

Places en épi prévues le long du pignon Ouest.

Description intérieure :

Le local commercial, de plain-pied, d'une surface totale de 471,04 m², comprend :

- une surface de vente avec deux vitrines sur rue (167,25 m²),
- deux bureaux (17,64 m² et 10,60 m²),
- une cuisine (19,11 m²), entièrement aménagée,
- deux vestiaires (9,10 m²),
- un WC (4,71 m²),
- une salle de repos (19,02 m²),
- une salle d'archives (10,61 m²),
- un espace de stockage avec porte sectionnelle et porte de service indépendante (189 m²).

Les menuiseries sont en aluminium, sauf la porte d'entrée et la porte sectionnelle.

Chauffage : PAC air/air (climatisation réversible dans la salle de vente) et de radiateurs à inertie dans les espaces annexes. Le local de stockage est dépourvu de système de chauffage.

Les lieux sont libres 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 Juillet 2026**, Maître Valérie BURINE, Commissaire de Justice à BELLEGARDE SUR VALSERINE (01200) VALSERHONE, 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 la Société Civile Immobilière, par suite de l'acquisition qu'elle en a faite suivant acte reçu par Maître Isabelle MEYNIAL-DESMARE, Notaire à ARINTHOD (Jura), le 06 Décembre 2022, dont une copie authentique a été publiée au Service de la Publicité Foncière de BOURG EN BRESSE (devenu SPF de l'Ain), le 22 Décembre 2022, Volume 2022 P numéro 28447, reprise pour ordre publiée le 16 Mai 2023, Volume 2023 D numéro 18464.

VENTE DANS UN IMMEUBLE EN COPROPRIETE

LOI CARREZ

Conformément aux termes de la loi 96-1107 du 18 DECEMBRE 1996 et du décret 97-532 du 23 MAI 1997 et selon mesures établies par le Cabinet BERTHELIN, la surface loi carrez totale est de 282,04 m2 et surface au sol totale de 471,04 m2.

SYNDIC

A ce jour, absence de syndic de copropriété et absence de charges de copropriété.

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'une demande de certificat d'urbanisme d'information 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.

(cf. dossier de diagnostic technique ci-annexé)

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

Aux termes de l'acte reçu par Maître Isabelle MEYNIAL-DESMARE, Notaire à ARINTHOD (Jura), le 06 Décembre 2022, dont une copie authentique a été publiée au Service de la Publicité Foncière de BOURG EN BRESSE (devenu SPF de l'Ain), le 22 Décembre 2022, Volume 2022 P numéro 28447, reprise pour ordre publiée le 16 Mai 2023, Volume 2023 D numéro 18464, contenant **VENTE** au profit de la Société dénommée Société Civile Immobilière, il a été indiqué ce qui suit littéralement reproduit :

PERMIS DE CONSTRUIRE

Un permis de construire a été délivré par Monsieur le Maire de OYONNAX le 11 mai 2022 sous le numéro PC00101422H0001 (Lot B) pour la construction d'un bâtiment à vocation commerciale.

Une copie de ce permis est annexée

Un procès-verbal de réception des travaux a été établi le 02 décembre 2022.

Ce permis a fait l'objet d'un affichage régulier ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal de constat établi par acte extra-judiciaire de Maître Noémie GOYET, huissier de justice à BELLIGNAT (01100) 21 rue du Moulin, en date des 16 septembre, 18 octobre et 18 novembre 2022, attestant l'affichage sur le terrain.

En outre, une attestation délivrée par la Mairie de ARBENT (Ain) le 25 novembre 2022 certifiant qu'il n'y a eu aucun recours ou retrait sur le permis de construire, est demeurée annexée.

Une déclaration d'achèvement des travaux sera déposée lorsque la totalité des travaux prévus au permis de construire seront réalisés et ce au plus tard le 15 avril 2023.

Le VENDEUR s'engage à obtenir le moment venu l'attestation de non contestation de la conformité et transmettre les documents au notaire soussigné.

SERVITUDES

Aux termes de l'acte reçu par Maître Isabelle MEYNIAL-DESMARE, Notaire à ARINTHOD (Jura), le 06 Décembre 2022, dont une copie authentique a été publiée au Service de la Publicité Foncière de BOURG EN BRESSE (devenu SPF de l'Ain), le 22 Décembre 2022, Volume 2022 P numéro 28447, reprise pour ordre publiée le 16 Mai 2023, Volume 2023 D numéro 18464, contenant **VENTE** au profit de la Société dénommée Société Civile Immobilière, il a été rappelé les **SERVITUDES** ci-après littéralement reproduites :

SERVITUDES

L'**ACQUEREUR** profite ou supporte les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, s'il en existe.

À la connaissance du **VENDEUR**, outre les servitudes pouvant résulter le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux et environnementale du **BIEN**, de la loi, de l'urbanisme, du règlement de copropriété et de ses modificatifs, il n'en existe pas d'autres que celles relatées ci-après :

Rappel de servitudes

I/ Aux termes de l'acte reçu par Maître MEYNIAL-DESMARE en date du 13 avril 2021, ci-dessus visé à l'Effet Relatif, il a été constitué la servitude ci-dessous littéralement retranscrite :

«

Servitude de passage de canalisations

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, ce qui est accepté par son propriétaire, un droit de passage de canalisations souterraines des eaux usées et pluviales.

DESIGNATIONS DES BIENS

Fonds servant

Propriétaire :

La société dénommée

Désignation :

A ARBENT (AIN) 01100,

Un terrain à bâtir

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AN	192	LA TUILERIE	00 ha 02 a 76 ca
AN	242	LA TUILERIE	00 ha 44 a 53 ca

Total surface : 00 ha 47 a 29 ca

Effet relatif

Acquisition objet des présentes et qui sera publiée en même temps que les présentes auprès du service de la publicité foncière compétent.

Fonds dominant

Propriétaire :

La Société dénommée

Désignation :

A OYONNAX (AIN) 01100,

Un immeuble

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AB	725	46 RUE DE DORTAN	00 ha 11 a 54 ca

AB	764	46 RUE DE DORTAN	00 ha 24 a 77 ca
AB	766	46 RUE DE DORTAN	00 ha 07 a 33 ca

Total surface : 00 ha 43 a 64 ca

Effet relatif

Acquisition suivant acte reçu par Maître MEYNIAL-DESMARE notaire à ARINTHOD le 29 avril 2020, publié au service de la publicité foncière de NANTUA le 26 mai 2020, volume 2020P, numéro 3633.

Absence d'indemnité

Cette constitution de servitude est consentie sans aucune indemnité.

MODALITES D'EXERCICE DE LA SERVITUDE

L'emprise de ce droit de passage est figurée sous **teinte orange** au plan annexé approuvé par les parties.

Le propriétaire du fonds dominant les entretiendra à ses frais exclusifs.

Il s'oblige à remettre à ses frais le fonds servant dans l'état où il a été trouvé tant avant les travaux d'installation qu'avant tous travaux ultérieurs de réparations, de manière à apporter à son propriétaire le minimum de nuisances.

En cas de détérioration apportée à ces canalisations du fait du propriétaire du fonds servant, ce dernier devra en effectuer à ses seuls frais la réparation sans délai.

PUBLICITE FONCIERE

Cette convention sera publiée au service de la publicité foncière compétent aux fins d'information (Décret n°55-22 du 4 janvier 1955 article 37 1 2°).

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la présente constitution de servitude est évaluée à cent euros (100,00 eur).

EVALUATION

Il est ici rappelé que la ou les constitutions de servitude sont évaluées à la somme de CENT EUROS (100,00 EUR).

TAXE DE PUBLICITE FONCIERE

La constitution de servitude s'analyse en une disposition dépendante au sens de l'article 670 du Code général des impôts, par suite, la taxe de publicité foncière fixée par l'article 678 du Code général des impôts n'est pas exigible sur la valeur de la constitution de servitude telle qu'indiquée ci-dessus. »

Une copie du plan de cette servitude est annexée.

Etant ici précisé que cette servitude ne concerne pas le lot vendu.

II./ D'un acte reçu par Maître COIFFARD, notaire à OYONNAX (01100) le 7 juillet 2011, publié au service de la publicité foncière de NANTUA le 26 juillet 2011 volume 2011P numéro 6543, il est extrait littéralement ce qui suit :

« De l'acte reçu par Me CLERC, notaire à OYONNAX le 31 janvier et 11 février 1997 il est extrait littéralement ce qui suit :

« RAPPEL DE SERVITUDES

1°) De la minute d'un acte reçu par Me Jean Pierre PEROZ, notaire à Oyonnax, les 1er et 26 août 1996, il est rappelé les servitudes ci-après littéralement rapportées :

RAPPEL DE SERVITUDE

De la minute d'un acte reçu par Me GACON, notaire à Saint Claude (Jura) le 30 juin 1964, publié à la conservation des hypothèques de Nantua, le 30 octobre 1964, volume 2170 n° 2, contenant vente par la Société à la Société est extrait littéralement ce qui suit :

Observation est ici faite que, sur le terrain vendu, et sur une largeur de sept mètres, au sud de ce terrain, un passage sera aménagé qui servira à la desserte de la propriété acquise et déjà possédée tant par la Société « Etablissements », que par d'Oyonnax, Monsieur l'aura pas à participer aux frais de création ni d'entretien de ce passage, non plus qu'au paiement des impôts ou charges quelconques, mais il aura pourtant à perpétuité le droit d'utiliser ce passage en commun avec la Société Etablissements sur le terrain par lui présentement vendu seulement, pour desservir le surplus de la propriété lui restant et cadastrée sous le numéro 919 de la section D, de même qu'il conservera sur cette bande de terrain un droit de jour.

D'autre part, au paragraphe « Conditions » dudit acte, il est extrait ce qui suit :

2°) De supporter les servitudes passives sauf à profit de celles actives sans recours contre le vendeur, étant précisé que l'acquéreur devra prendre toutes précautions pour ne pas gêner l'écoulement des eaux qui proviennent du surplus de la propriété réservée.

De la minute d'un acte reçu par Me GACON, notaire à Saint Claude (Jura), le 22 juillet 1964, publié à la Conservation des hypothèques de Nantua, le 30 octobre 1964, volume 2170 n°1, contenant échange entre les est extrait littéralement ce qui suit :

Observation étant ici faite que, sur le pourtour Sud et Est de la propriété restant à la Société « Etablissements » cadastrée dans son ensemble section D, sous les numéros 920 (qui vient d'être acquis par elle de 922 (restant lui appartenir sur l'acquisition faite par elle des qui sera énoncée plus loin), et 923 (qui lui est présentement cédée à titre d'échange) - et sur une largeur de sept mètres, un passage sera aménagé, qui servira à la desserte des deux propriétés de et de la société Etablissements, et encore, mais seulement pendant que ce passage joindra la propriété de de Oyonnax, de la Le tout est du reste figuré sur un plan qui demeurera annexé aux présentes

2°) De la minute d'un acte reçu par Me GACON, notaire à Oyonnax, les 18, 19 et 20 septembre 1973, publié à la conservation des hypothèques de Nantua, le 3 octobre 1973, volume 3288 n° 2, il est extrait littéralement ce qui suit

D'un commun accord entre elles, les parties conviennent d'annuler purement et simplement cette convention de servitude en ce que l'emplacement en était défini, et la société « Etablissements » s'engage expressément à laisser un passage de sept mètres de large dans le couloir de circulation qui existera après implantation des nouveau bâtiments qu'elle a l'intention d'édifier.

Cette implantation nouvelle sera définie aux termes d'un acte qui sera reçu par Me GACON, notaire soussigné, à première demande de qui ne pourra l'exprimer avant un délai de trois ans de ce jour. »

Le vendeur déclare que cette servitude qui grève les parcelle D 920 (devenue AN 112) D 922 (devenue AN 111) et D 923 (devenue AN 110) ne concerne pas les biens objet des présentes.

« 3°) De la minute d'un acte reçu par Me Bertrand NALLET, notaire à Oyonnax, les 14 septembre et 31 octobre 1972, publié à la conservation des hypothèques de Nantua, le 22 novembre 1972, volume 3124 n° 37, il est extrait littéralement ce qui suit :

CONDITION PARTICULIERE ACCES SUR LA ROUTE

Le terrain susnommé, doit faire une route sur la parcelle n° 1051. aura le libre accès et les droits de passage sur cette route pour desservir le numéro 1050. Ce qui est accepté par les parties. »

Le vendeur déclare que cette servitude ne concerne pas les biens objet des présentes.

2°) Le vendeur déclare que deux canalisations communales (eaux usées et eaux pluviales) passent sur le terrain objet des présentes, telles qu'elles figurent sur le plan demeuré ci-annexé après mention (A11) ».

Une copie du plan A11 matérialisant ces servitudes est annexé.

III./ De l'acte reçu par Maître MEYNIAL-DESMARE en date du 13 avril 2021, ci-dessus visé à l'Effet Relatif, il a dit ce qui suit :

« L'ACQUEREUR reconnaît avoir été averti par le VENDEUR d'une demande de la part des d'une servitude de passage tous usages d'une largeur de 6 mètres au profit de leur parcelle AN 129.

Il n'est pas possible d'assurer à l'ACQUEREUR que le terrain des consorts cadastré AN 129 pour lequel il est demandé un droit de passage soit issu ou non de la division d'un tènement immobilier plus important dont la propriété vendue serait elle-même issue. L'ACQUEREUR déclare faire son affaire personnelle de cette revendication, le prix ayant été négocié en fonction de cette éventualité.

Toutefois le plan annexé à l'acte reçu par Me GACON le 22/07/1964 donne un tracé de servitude qui correspond sensiblement au tracé actuel de la voie publique. Par suite la desserte de la parcelle AN 129 pourrait se faire aux droits de cette parcelle mais si la commune, pour des raisons de sécurité notamment le refusait, le passage pourrait aussi se faire à l'endroit revendiqué ».

IV./ De l'acte reçu par Maître MEYNIAL-DESMARE en date du 13 avril 2021, ci-dessus visé à l'Effet Relatif, il a été dit ce qui suit :

« Il semble que le propriétaire des parcelles B 726 et 765, Monsieur semble s'être raccordé sur la canalisation de la sans l'accord du VENDEUR ».

V.J. Aux termes de l'état descriptif de division-règlement de copropriété reçu par Maître Isabelle MEYNIAL-DESMARE, notaire soussigné, le 2 décembre 2022, a été constitué la servitude ci-après littéralement relatée :

« CONSTITUTION DE SERVITUDE

SERVITUDE DE PASSAGE DE CANALISATIONS

A titre de servitude réelle et perpétuelle, les propriétaires des fonds servant constituent au profit du fonds dominant, ce qui est accepté par ses propriétaires, savoir :

En ce qui concerne le fonds servant sis sur OYONNAX (AB 764)

Un droit de passage de canalisations souterraines des eaux usées et pluviales et de branchement sur les canalisations existantes sur ledit fonds

En ce qui concerne le fonds servant sis sur ARBENT (AN 423)

Il est ici précisé que les canalisations existantes sur le fonds AB 764 sur OYONNAX sus indiquées bénéficient d'un droit de passage sur la parcelle AN 423

mise sur ARBENT ainsi qu'il est rappelé ci-dessus, lequel passage constitué aux termes de l'acte reçu par Maître MEYNIAL-DESMARE en date du 13 avril 2021,

De sorte que ladite servitude bénéficiera également au fond dominant ci-après désigné à savoir AB 726 et 765 sur OYONNAX du fait que les canalisations dudit fonds sont branchées sur les canalisations du fonds AB 764 sur OYONNAX..

DESIGNATIONS DES BIENS

Fonds servants

1°/ Propriétaire :

La société dénommée présentée ainsi qu'il est dit ci-dessus

Désignation :

A ARBENT (AIN), 5 Rue du Marais

Une parcelle

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AN	0423	LA TUILERIE	00 ha 23 a 01 ca

Effet relatif

Acquisition suivant acte reçu par Maître MEYNIAL-DESMARE, notaire à ARINTHOD le 13 avril 2021 publié au service de la publicité foncière de NANTUA, le 7 mai 2021 volume 2021P, numéro 4295.

2°/ Propriétaire :

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble « 46 RUE DE DORTAN »

Représentée à l'acte par Mademoiselle Clerc de notaire,

demeurant professionnellement à ARINTHOD (39240) 1 Chemin du Bourbouillon, en vertu d'une procuration donnée par le syndic dudit immeuble dont une copie certifiée conforme demeurera ci-jointe et annexée aux présentes après mention.

Désignation :

A OYONNAX (AIN) 01100.

Un immeuble

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AB	764	46 RUE DE DORTAN	00 ha 24 a 77 ca

Effet relatif

Acquisition suivant acte reçu par Maître MEYNIAL-DESMARE notaire à ARINTHOD le 29 avril 2020, publié au service de la publicité foncière de NANTUA le 26 mai 2020, volume 2020P, numéro 3633.

Fonds dominant

Propriétaire :

Représente à l'acte par Mademoiselle Elodie BANDRIER, Clerc de notaire, demeurant professionnellement à ARINTHOD (39240) 1 Chemin du Bourbouillon, en vertu d'une procuration qui demeurera ci-jointe et annexée aux présentes après mention.

Désignation :

A OYONNAX (AIN) 01100.

Un bâtiment à usage de dépôt et terrain attenant

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AB	726	46 RUE DE DORTAN	00 ha 05 a 73 ca

AB	765	46 RUE DE DORTAN	00 ha 06 a 20 ca
----	-----	------------------	------------------

Effet relatif

Acquisition suivant acte reçu par Maître Evelyne BEAUREGARD notaire à OYONNAX le 28 novembre 2019, publié au service de la publicité foncière de NANTUA le 13 décembre 2019, volume 2019 P numéro 11041.

Absence d'indemnité

Cette constitution de servitude est consentie sans aucune indemnité.

MODALITES D'EXERCICE DE LA SERVITUDE

L'emprise de ces droits de passage et de branchement est figurée sous **teinte verte** au plan annexé approuvé par les parties.

Les propriétaires du fonds dominant et du fonds servant (AB 764 sur OYONNAX) les entretiendront et remettront en état savoir :

A frais exclusifs pour le propriétaire du fonds servant AB 764 sur OYONNAX de l'entrée de la parcelle AB 764 sur OYONNAX jusqu'au raccordement de l'immeuble AB 726 sur OYONNAX

Et à frais communs soit pour moitié chacun à compter dudit raccordement par le fonds dominant sur les canalisations se trouvant sur AB 764 sur OYONNAX

En cas de détérioration apportée à ces canalisations du fait du propriétaire des fonds servant, ces derniers devront en effectuer à leurs seuls frais la réparation sans délai.

PUBLICITE FONCIERE

Cette convention sera publiée au service de la publicité foncière compétent aux fins d'information (Décret n°55-22 du 4 janvier 1955 article 37 1 2°).

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la présente constitution de servitude est évaluée à cent euros (100,00 eur).

EVALUATION

Il est ici rappelé que la ou les constitutions de servitude sont évaluées à la somme de CENT EUROS (100,00 EUR).

OCCUPATION

Les biens immobiliers sont libres de toute occupation.

Chapitre 2 : Saisie

Les biens et droits immobiliers ci-dessus décrits sont saisis à l'encontre de :

S

Aux requête, poursuites et diligences de :

La SELARL ROUMEZI ET ASSOCIES, Mandataires Judiciaires, au capital de 1.000 €, dont le siège social est à BOURGOIN-JALLIEU (38300), 91-93 Rue de la Libérations, identifiée au Répertoire National des Entreprises sous le numéro SIREN 989.035.001 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de GRENOBLE, représentée par Maître Maud ROUMEZI, Mandataire Judiciaire, Agissant en qualité de liquidateur de la
, ci-dessus dénommée, désignée à cette fonction selon jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de BOURG EN BRESSE (Ain), **en date du 06 Mai 2024.**

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 vertu d'une Ordonnance rendue **le 13 Mai 2026**, par
, Juge-Commissaire et ci-après annexée.

Cette ordonnance a été publiée au Service de la Publicité Foncière de l'AIN, **le 02 Juillet 2026, Volume 2026 S numéro 39.**

Le Service de la Publicité Foncière de l'AIN a délivré l'état hypothécaire ci-annexé
certifié à la date de publication de l'Ordonnance du Juge Commissaire valant saisie.

(cf. état hypothécaire ci-annexé)

Chapitre 3 : Audience d'adjudication

L'audience d'adjudication aura lieu le :

**MARDI VINGT OCTOBRE DEUX MILLE VINGT-SIX
A QUATORZE HEURES
(Mardi 20 Octobre 2026, à 14 Heures)**

Chapitre 4 : Mise à prix

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

**..... 250.000,00 € (DEUX CENT CINQUANTE MILLE
EUROS), avec faculté de baisse de mise à prix d'UN QUART en cas de
carence d'enchères.**

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

TITRE II : CLAUSES GENERALES APPLICABLES

Chapitre 1 : 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 L.642-18 et suivants et les articles R.642-22 et suivants du code de commerce.

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 le poursuivant ou le débiteur 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.

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

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

ARTICLE 3 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

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

L'acquéreur pourra faire annuler les conventions qui auraient été conclues en fraude des règles du droit des entreprises en difficulté.

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 au débiteur et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de celui-ci.

ARTICLE 4 – PREEMPTION ET DROITS ASSIMILES

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

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

ARTICLE 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 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 sera remise au liquidateur 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 qui que ce soit.

Chapitre 2 : Enchères**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 3000 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 remise au liquidateur pour être distribuée avec le prix de l'immeuble.

ARTICLE 9 – SURENCHERE

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 10 – REITERATION DES ENCHERES

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du poursuivant ou du liquidateur s'il n'est pas poursuivant, 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 à compter du jour où la vente est devenue définitive. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de cinq 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 au liquidateur.

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

Chapitre 3 : Vente

ARTICLE 11 – TRANSMISSION DE PROPRIETE

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

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

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

ARTICLE 12 – VERSEMENT DU PRIX DE LA VENTE FORCEE

Au plus tard à l'expiration du délai de trois 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 liquidateur, qui en délivrera reçu.

L'acquéreur sera redevable d'un intérêt au taux légal à compter de l'adjudication définitive.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de trois mois fixé par l'article R.643-3 du code de commerce, supportera le coût de l'inscription du privilège du liquidateur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

ARTICLE 13 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOLUMENTS

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

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

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

ARTICLE 14 – 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 15 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS

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

Chapitre 4 : Dispositions postérieures à la vente

ARTICLE 16 – DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans les deux mois de sa date ou, en cas d'appel, dans les deux mois de l'arrêt confirmatif, de le publier au service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, et de notifier au poursuivant 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 au liquidateur.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du poursuivant 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 17 – ENTREE EN JOUISSANCE

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

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère ;
- b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier jour du terme qui suit la vente sur surenchère ;
- 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, le tout, sans préjudice pour le liquidateur judiciaire et pour l'adjudicataire qui en tient les droits essentielles de solliciter la nullité du bail sur le fondement de l'article L.632-1, 2°, 3° ou 4° du code de commerce ci-dessous rappelés :

- « 2° Tout contrat commutatif dans lequel les obligations du débiteur excèdent notablement celles de l'autre partie ;
- 3° Tout paiement, quel qu'en ait été le mode, pour dettes non échues au jour du paiement ;
- 4° Tout paiement pour dettes échues, fait autrement qu'en espèces, effets de commerce, virements, bordereaux de cession visés par la loi n° 81-1 du 2 janvier 1981 facilitant le crédit aux entreprises ou tout autre mode de paiement communément admis dans les relations d'affaires ».

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

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du débiteur, 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 18 – 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 d'adjudication.

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 d'adjudication.

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 19 – TITRES DE PROPRIETE

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.

Le poursuivant n'ayant en sa possession aucun titre antérieur, l'acquéreur n'en pourra exiger aucun, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

ARTICLE 20 – PURGE DES INSCRIPTIONS

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 dans les conditions prévues par le code de commerce en matière judiciaire.

L'acquéreur peut alors demander, 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 la collocation au liquidateur, au titre des dispositions de l'article 2375, 1^o du Code civil.

A défaut, le liquidateur judiciaire doit solliciter la radiation conformément à l'article R.643-8 du code de commerce.

ARTICLE 21 – ELECTION DE DOMICILE

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

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

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

Chapitre 5 : Clauses spécifiques**ARTICLE 22 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE**

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

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

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

ARTICLE 23 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

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

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

Fait à BOURG EN BRESSE,
Le 28 Juillet 2026.