

# VENTE

## SUR LICITATION

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

REPUBLIQUE FRANCAISE  
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

Le Tribunal Judiciaire de LYON, Département du Rhône, a  
tranché en l'audience publique de la Chambre des Criées  
présidée par le Juge de l'Exécution du

la sentence d'adjudication suivante :

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

auxquelles seront adjugés, en l'audience des criées présidée par  
le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de LYON, au plus  
offrant et dernier enchérisseur, les biens et droits immobiliers  
suivants :

*Une maison à usage d'habitation de plain-pied sis sur la  
commune de **BRON** (Rhône) au 47 rue Jean Jaurès comprenant  
Au rez-de-chaussée : cuisine, 2 chambres, dressing, dégagements,  
salle de bains, WC*

*Au 1<sup>er</sup> étage sous combles : bureau et salon  
avec un garage et terrain attenant sur lequel se trouve une petite  
extension*

*le tout figurant au cadastre de ladite commune*

- *section E n° 415 pour 2a 89ca*
- *section E n° 417 pour 2a 51ca*  
*soit une contenance totale de 5a 40ca.*

<p><b>PROCEDURE</b></p>
-------------------------

**La présente procédure de licitation est poursuivie**

**A la requête de**

[REDACTED]

**Ayant pour Avocat Constitué Maître Jeanne COURQUIN**, Avocat au Barreau de Lyon - Toque n°796, y demeurant 119 avenue du Maréchal de Saxe à 69003 LYON

**Et encore Maître Frederic ALLEAUME**. Avocat associé de la SCP GRAFMEYER BAUDRIER ALLÉAUME JOUSSEMET Avocats au Barreau de LYON Toque n°673 y demeurant 1 rue de la République – CS 40302 - à 69281 LYON CEDEX 01

**En présence de :**

[REDACTED]

**Ayant pour Avocat Maître Cécile REINA**, Avocat au Barreau de Lyon - Toque n°416, y demeurant 21 avenue Jean Jaurès à 69007 LYON

**En exécution**

**D'un jugement rendu par la 2<sup>ème</sup> Chambre Cabinet 5 du Tribunal de Grande Instance LYON le 15 novembre 2012 devenu définitif au vu des actes d'acquiescement en date du 2 et 20 novembre 2016 et dont le dispositif est ainsi conçu :**

*Le Juge aux Affaires familiales, statuant par jugement public, mis à disposition au greffe, contradictoire et en premier ressort,*

*Ordonne le partage de l'indivision existant entre Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED].*

*Commet Monsieur le Président de la Chambre des Notaires du RHONE, avec faculté de désignation pour procéder aux opérations de compte, liquidation et partage, sous la surveillance du Juge aux Affaires Familiales rédacteur du présent jugement, dans les conditions prévues aux articles 1364 et suivants du Code de Procédure Civile,*

*Ordonne que, préalablement aux opérations de partage, et pour y parvenir, il soit procédé à l'audience des criées du Tribunal de*

*Grande Instance de LYON, sur le cahier des conditions de vente dressé par Maître Didier LEMASSON, à la vente aux enchères par licitation en un seul lot sur la commune de BRON (Rhône), 47 rue Jean Jaurès, d'une maison à usage d'habitation de plain-pied, et terrain attenant, le tout figurant au cadastre rénové section E sous les numéros 415 pour une contenance de 2a 89ca et 417 pour une contenance de 2a 51ca soit une contenance total de 5a 40ca sur la mise prix de 190.000 euros avec baisse de mise à prix à 142.500 euros faute d'enchères,*

*Dit qu'un droit de substitution sera prévu au profit de chacun des indivisaires au cahier des conditions de la vente,*

*Renvoie les parties aux opérations de partage devant le notaire désigné, s'agissant de la demande en partage et en attribution du mobilier,*

*Rejette la demande d'application de l'article 700 du Code de Procédure Civile formée par Madame [REDACTED],*

*Dit que les dépens seront employés en frais privilégiés de compte, liquidation et partage et ordonne la distraction au profit de Maître Didier LEMASSON, Avocat, qui en a sollicité le bénéfice, conformément aux dispositions de l'article 699 du Code de Procédure Civile.*

**ET d'une ordonnance non-contradictoire du Juge aux affaires familiales en charge du suivi des opérations de liquidation-partage rendue le 26 février 2020, et dont le dispositif est conçu comme suit :**

*"Statuant par ordonnance non contradictoire,*

*Désignons en remplacement de Maître Didier LEMASSON Maître Jeanne COURQUIN, et rappelons qu'elle est chargée de dresser les conditions de vente en application des modalités fixées par le jugement du 15 novembre 2012,*

*Ordonnons l'exécution provisoire de la présente décision,*

*Rappelons que la partie la plus diligente devra faire signifier la présente décision par voie d'huissier."*

**En conséquence, après l'accomplissement des formalités prescrites par la loi il sera procédé le Jeudi 20 mai 2021 de 13h30 à la fin de l'audience à la vente aux enchères publiques à l'audience des criées présidée par le Juge de l'Exécution près le Tribunal judiciaire de LYON, salle A, en un seul LOT, sur la mise à prix de**

**190 000,00 €**

**(CENT QUATRE VINGT DIX MILLE EUROS)**

**Avec faculté de baisse de mise à prix à 142 500.00 € (CENT QUARANTE DEUX MILLES CINQ CENT EUROS) en cas de défaut d'enchérisseur**

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

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

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

<b>CLAUSES ET CONDITIONS SPECIALES</b>
--

**A - DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS A VENDRE**

**Les biens et droits immobiliers présentement licités sont ci-après désignés**

*Une maison à usage d'habitation de plain-pied sis sur la commune de **BRON** (Rhône) au 47 rue Jean Jaurès comprenant*  
*Au rez-de-chaussée : cuisine US, 2 chambres, dressing, dégagements, salle de bains, WC*

*Au 1<sup>er</sup> étage sous combles : bureau et salon*

*avec un garage et terrain attenant sur lequel se trouve une petite extension*

*le tout figurant au cadastre de ladite commune*

- *section E n° 415 pour 2a 89ca*

- *section E n° 417 pour 2a 51ca*

*soit une contenance totale de 5a 40ca.*

Précision étant ici faite que ladite maison a son accès par l'impasse ainsi qu'il est stipulé ci-après au paragraphe « *RAPPEL DE SERVITUDE* ».

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 24 juin 2016, Me Frédéric HEUZE, huissier de justice à LYON y demeurant 41 rue Paul Chenavard a procédé à un **procès verbal descriptif** des biens et droits immobiliers mis en vente ci après annexé.

(Cf. PV Descriptif ci-annexé)

**Les biens et droits immobiliers figurent au cadastre rénové de la commune de BRON section E sous les numéros 415 et 417**

(Cf. extraits cadastraux ci-annexés)

**B - RENSEIGNEMENTS SUR LA DATE D'ACHEVEMENT DES IMMEUBLES RECEMMENT CONSTRUITS (C.G.I. ANN II, ART 258)**

**C - ORIGINES DE PROPRIETE**

**Immédiate**

**Les biens et droits présentement licités appartiennent indivisément et pour moitié en pleine propriété à Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED], susnommés par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite de Madame Marguerite Lucie COIRO veuve en premières noces et non remariée de Monsieur Joannès LEPINE (18/06/1923), de Madame Monique LEPINE épouse de Monsieur Alain Jacques Antoine NEMOS (20/07/1947) et de Madame Chantal Geneviève LEPINE épouse de Monsieur Yves Maurice RICHARD (20/01/1954) suivant acte reçu par Maître Gérard HENRY, Notaire à LYON le 13 octobre 2003 et dont une copie authentique a été publiée au 3<sup>ème</sup> Bureau du Service de la publicité foncière de Lyon le 12 décembre 2003 volume 2003 P n°12825.**

**Antérieure**

**L'origine de propriété antérieure est relatée à l'acte susvisé reçu par Maître Gérard HENRY, Notaire à LYON le 13 octobre 2003 ci- après littéralement repris :**

*« Les biens présentement vendus appartiennent, en pleine propriété, conjointement et indivisément aux Consorts LEPINE, VENDEUR aux présentes, par suite des faits et actes suivants:*

**Originellement :**

*Lesdits biens dépendaient de la communauté ayant existé entre les époux LEPINE / COIRO par suite de l'acquisition qu'ils en avaient faite, de :*

*1 ° - Monsieur Joseph COIRO, ouvrier paveur, et Madame Marie DE FILIPPIS, sans profession, son épouse, demeurant ensemble à BRON (Rhône), avenue des Colonnes n° 8, Nés, savoir: Monsieur à ACQUAFONDATA (Italie), le 25 octobre 1891 et Madame à SAINT ETIENNE {Loire}, le 19 décembre 1890, Vendeurs de la parcelle cadastrée section E n° 417.*

2° - Et Monsieur Charles COIRO, entrepreneur de travaux publics, et Madame Odette Elise BRUTAUX, sans profession, son épouse, demeurant ensemble à BRON (Rhône), 13 rue de l'Armistice,

Nés, savoir : Monsieur à LYON (3), le 2 septembre 1915 et Madame à VILLEURBANNE (Rhône), le 13 juillet 1919,

Vendeurs de la parcelle cadastrée section E n° 415.

Aux termes d'un acte reçu par Me MAGNARD, notaire à LYON, le 23 juin 1958. Moyennant le prix de 500.000,00 anciens francs s'appliquant à concurrence de 100.000,00 FRANCS au terrain vendu par les époux COIRO / DE FILIPPIS et à concurrence de 400.000,00 FRANCS au terrain vendu par les époux COIRO/ BRUTAUX, le tout payé comptant et quittancé dans l'acte.

Audit acte, les vendeurs avaient fait diverses déclarations desquelles il résultait qu'ils avaient pleine et entière capacité pour disposer des parcelles de terrain vendues et que celles-ci étaient franches et libres de toute inscription.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au 2<sup>e</sup> bureau des hypothèques de LYON, le 5 août 1958 volume 2573 n° 4747 (pour la parcelle de terrain cadastrée section E n° 417) et n° 4748 (pour la parcelle de terrain cadastrée section En° 415).

#### **Décès de Monsieur Joannès LEPINE**

Monsieur Joannès LEPINE, né au BOIS D'OINGT (Rhne), le 24 août 1915, en son vivant retraité, demeurant à BRON (Rhône), 47 rue Jean Jaurès, époux en uniques noces de Madame Marguerite Lucie COIRO, est décédé à BRON (Rhône), le 21 février 1988, laissant:

1ent - Madame Marguerite Lucie COIRO, susnommée, VENDEUR aux présentes.

#### **SON EPOUSE SURVIVANTE**

Commune en biens meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de CALUIRE ET CUIRE (Rhône), le 19 octobre 1946, sans modification postérieure .

Et usufruitière du quart des biens dépendant de la succession en application de l'article 767 du Code civil.

2ent -Mesdames Monique NEMOS et Chantal RICHARD, nées LEPINE, susnommées, VENDEUR aux présentes.

**SES DEUX ENFANTS** issus de son union avec son épouse survivante, et, en cette qualité, habiles à se dire et porter ses seuls héritiers à réserve et de droit, conjointement pour le tout ou divisément chacun pour moitié, sauf les droits sus énoncés de l'épouse survivante.

Ainsi que ces faits et qualités sont constatés dans un acte de notoriété dressé par Me CERVEAU, notaire à LYON, le 13 décembre 1988 - suivi d'une attestation de propriété dressée par Me HENRY, notaire soussigné, le 7 février 1994, dont une copie authentique a été publiée au 3<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de LYON, le 17 mars 1994 volume 94P n° 2131. »

#### **D- RENSEIGNEMENTS D'URBANISME**

Les renseignements d'urbanisme sont annexés au présent cahier des conditions de vente.

*(Cf. certificat d'urbanisme ci-annexé)*

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de toutes dispositions d'urbanisme et de toute limitation administrative au droit de propriété susceptibles d'intéresser actuellement les biens présentement mis en vente ainsi que toute modification qui pourrait intervenir par la suite dans ces dispositions d'urbanisme ou dans les limitations administratives au droit de la propriété, sans que le poursuivant ou le rédacteur du cahier des conditions de la vente puisse en aucune façon être inquiété ni recherché pour quelque cause que ce soit.

### **E- SERVITUDES**

Aux termes de l'acte en date du 23 juin 1958, visé en l'origine de propriété qui précède, il a été notamment stipulé ce qui suit littéralement retranscrit :

*«Et Monsieur et Madame COIRO - BRUTAUX déclarent qu'ils n'ont personnellement créé aucune servitude sur l'immeuble vendu par eux et qu'à leur connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter du certificat d'urbanisme sus énoncé et que les propriétaires dudit immeuble avaient un droit de passage à tous usages sur l'impasse privée longeant les propriétés BOURHIS et GRANGER, pour aboutir à la rue Jean Jaurès, sur laquelle elle est et devra rester fermée, par une porte à claire-voie, dont chacun des usagers a une clef»*

Par jugement rendu le 2 avril 2008, le Tribunal de Grande Instance de LYON a débouté Monsieur ESMORIS et Madame [REDACTED] de leurs demandes aux fins de voir dire que le droit de passage entre le fonds leur appartenant et le fonds E 683 appartenant aux époux PONDARRE est établi par destination du père de famille et subsidiairement de constater l'état d'enclavement des terrains E415 et E 417 leur appartenant et dire qu'ils bénéficient d'un droit de passage pour cause d'enclave sur la parcelle E 683.

La motivation du Tribunal de Grande Instance de LYON étant la suivante :

*« Attendu qu'il convient, préliminairement, de rappeler que seules les servitudes continues et apparentes s'acquièrent par titre ou par la possession de 30 ans ;*

*Que la servitude de passage sur le fonds d'autrui est une servitude discontinuée ; qu'elle ne peut donc être reconnue en raison de la prescription ;*

.....

*Attendu qu'il ressort des articles 692 et 694 du Code Civil que la destination du père de famille vaut titre à l'égard des servitudes discontinues lorsqu'il existe des signes apparents de servitude lors de la division et que l'acte de division ne contient aucune stipulation contraire ;*

*Attendu qu'il y a destination du père de famille lorsqu'il est prouvé que les 2 fonds actuellement divisés ont appartenu au même propriétaire, et que c'est par lui que les choses ont été mises dans l'état duquel résulte la servitude ;*

*Or Attendu que la preuve d'une division d'un fonds initial, appartenant au même propriétaire, et sur lequel s'établirait cette servitude de passage n'est pas faite ; que les parcelles E 683 et E 417 n'ont pas la même origine ;*

*Attendu en effet, que l'examen des titres de propriété et des renseignements sommaires urgents qui sont versés aux débats montre que :*

- *la parcelle E 415 (propriété des demandeurs ) a été vendue par Monsieur Joseph BLANC aux époux Charles COIRO / Odette BRUTAUX, lesquels, par la suite, en ont revendue une partie aux époux Marguerite COIRO /Joannès LEPINE ; que cette parcelle revendue par les époux Charles COIRO / Odette BRUTAUX , et qui est devenue la parcelle E 415, a été détachée de la parcelle E 227 et que le surplus de cette parcelle E 227 est restée la propriété des époux Charles COIRO / Odette BRUTAUX (les vendeurs) et est devenue la parcelle E 416 ;*
- *la parcelle E 417 (propriété des demandeurs ) a été vendue par Madame Marie BREUIL /CHABIDON aux époux Joseph COIRO / Marie DE FILIPPIS, qui, par la suite, en ont revendue une partie aux époux Marguerite COIRO /Joannès LEPINE ; que cette parcelle revendue par les époux Joseph COIRO / Marie DE FILIPPIS, et qui est devenue la parcelle E 417, a été détachée de la parcelle E 385 et que le surplus de cette parcelle E 385 est restée la propriété des époux Joseph COIRO / Marie DE FILIPPIS (les vendeurs) et est devenue la parcelle E 418,*
- *la parcelle E 418 a été donnée le 2 février 1972 par les époux Joseph COIRO / Marie DE FILIPPIS aux époux Charles COIRO / Odette BRUTAUX,*
- *la parcelle cadastrée E 683 (propriété des défendeurs) provient, avec la parcelle E 684 qui est restée la propriété des époux Charles COIRO / Odette BRUTAUX (leurs vendeurs), de la réunion de parcelles anciennement cadastrées E 416 et E 418 ;*

*Attendu de plus, que l'acte de vente du 23 juin 1958, emportant cession des parcelles E 415 et E 417 aux époux Marguerite COIRO /Joannès LEPINE par les époux Charles COIRO / Odette BRUTAUX et par les époux Joseph COIRO / Marie DE FILIPPIS précise clairement qu'aucune servitude n'a été créée et que ni le titre de propriété des époux PONDARRE, ni le titre de propriété de Monsieur [REDACTED] et de Madame [REDACTED] ne mentionnent de servitude (hormis sur l'impasse privée) ;*

*Attendu qu'il ne peut donc y avoir eu acquisition d'une servitude de passage par destination du père de famille ;*

.....

*Attendu que l'article 682 du Code Civil dispose que le propriétaire dont le fonds est enclavé et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou une issue insuffisante est fondé à réclamer sur le fonds de son voisin un passage suffisant pour assurer la desserte complète de son fonds ;*

*Attendu que les parcelles E 415 et E 417 acquises par Monsieur [REDACTED] et par Madame [REDACTED] disposent conventionnellement d'un droit de passage "à tous usages" sur une impasse privée qui longe les propriétés BHOUREIS et GRANGER et qui aboutit rue Jean Jaurès; que cette impasse est fermée par une porte à claire-voie dont chaque usager a une clef (page 13 de leur acte de vente);*

*Attendu que le fait que cette impasse soit souvent encombrée par le stationnement d'une voiture ne saurait être assimilé à un état d'enclavement ;*

*Que de même, Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] ne sauraient valablement prétendre que cette issue est insuffisante pour le passage d'un véhicule dès lors que la largeur de cette impasse varie de 2,90 m à 2,66 m (tel que cela ressort du procès-verbal de constat et des photographies produites ), ce qui suffit pour permettre le passage d'un véhicule, et dès lors qu'elle ne se trouve réduite à 2,05 m que le long de la propriété CAUSSE et du fait de l'installation sur cette voie de bordures en ciment avec jardinières à visée décorative, lesquelles peuvent être aisément détruites;*

*Attendu qu'il sera d'ailleurs relevé que cette impasse dessert, sans difficulté, les parcelles riveraines E230, E229, E228, E404 et E405;*

*Attendu pour l'ensemble de ces motifs que Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] seront déboutés de l'ensemble de leurs demandes;»*

(Cf. jugement du Tribunal de Grande Instance de LYON du 2 avril 2008 ci-annexé)

Par un arrêt définitif rendu le 8 janvier 2009 la Cour d'appel de LYON a confirmé le jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de la même ville le 2 avril 2008 en ce qu'il a dit qu'il n'y avait pas eu d'acquisition d'une servitude de passage par destination du père de famille et a constaté l'absence d'enclave de la parcelle E 417 qui dispose d'un droit de passage « à tous usages » pour rejoindre la rue Jean Jaurès.

La motivation de la Cour d'appel de LYON étant la suivante :

*Sur la servitude de passage par destination du père de famille*

*Attendu qu'il résulte des documents d'arpentage dressé le 15 janvier 1957 et le 2 janvier 1958 par Monsieur TARLET, géomètre expert, ainsi que des indications de l'acte de vente reçu le 23 juin 1957 que Monsieur Joannès LEPINE et son épouse Marguerite COIRO ont*

*acquis de Monsieur Joseph CORIO et son épouse Madame Marie DE FILIPPIS une parcelle de terrain de 250 m<sup>2</sup> détachée de la parcelle E 385 située 6 avenue des Colonnes, à BRON, l'immeuble vendu étant désormais cadastré E 417 et le surplus demeurant la propriété des vendeurs cadastré E 418 ; qu'ils ont en outre acquis de Monsieur Charles COIRO et son épouse Odette BRUTAUX une parcelle de terrain de 289 m<sup>2</sup> avec petite construction édifiée détachée d'un immeuble plus important cadastré section E numéro 227 au 8 avenue des Colonnes, l'immeuble vendu étant désormais cadastré E 415 et le surplus de l'immeuble restant la propriété des vendeurs devenant la parcelle E 416;*

*Que les époux LEPINE/COIRO ont réuni ces deux parcelles 417 et 415 qui ont été vendues ensuite par Madame COIRO veuve Joannès LEPINE et ses filles à Monsieur [REDACTÉ] et Madame [REDACTÉ];*

*Attendu que les époux Charles COIRO ont vendu le 8 juin 1982 aux époux PONDARRE une parcelle de terrain sur laquelle étaient édifiés des bâtiments de garage l'un de treize garages, l'autre de neuf, parcelle cadastrée section E numéro 683 pour 772 m<sup>2</sup>, le nouveau numéro provenant avec le 684 demeuré la propriété des vendeurs des anciennes parcelles numérotées 416 et 418 qu'ils avaient reçu par un acte de donation partage du 29 décembre 1971 de Joseph COIRO et son épouse Marie DE FILIPPIS ;*

*Attendu qu'ainsi les parcelles actuellement cadastrées 683 (propriété PONDARRE) et 417 (propriété [REDACTÉ]) ont eu avant 1958 un propriétaire unique à savoir les époux Joseph COIRO/DE FILIPPIS ;*

*Mais attendu que la destination du père de famille ne peut valoir titre, à l'égard de servitude discontinue, en l'espèce droit de passage, que s'il existe des signes apparents de la servitude lors de la division et que l'acte de division ne contient aucune stipulation contraire ;*

*Attendu que l'acte de vente du 23 juin 1958 valant division ne comporte aucune indication d'un passage grevant la parcelle 418 pour relier la parcelle cédée numéro 417 à l'avenue des Colonnes mais souligne qu'une impasse dessert la propriété des acquéreurs et CAUSSE ; qu'il est également précisé qu'il existe un droit de passage à tous usages sur l'impasse privée longeant les propriétés BOURHIS et GRANGER ;*

*Attendu que par une attestation du 3 février 2004 Madame Marguerite LEPINE a cependant affirmé "avoir bénéficié du passage des garages 6 avenue des Colonnes à BRON depuis 1958, qui à cette date appartenait à Monsieur Charles COIRO" ; que par une seconde attestation du 26 mai 2004, celle-ci a atténué la portée de sa première déclaration en indiquant que ce passage était occasionnel ; qu'en outre par une troisième attestation du 3 octobre 2005 cette même Madame Marguerite LEPINE a expliqué que sur les photographies en couleur sur lesquelles figure un portail en bois séparant l'allée des garages du pré jouxtant la maison LEPINE cadastré E 417 ses petits enfants nés en 1971 et 1972 sont dans une baignoire à côté de sa fille Chantal ;*

*Attendu que ces documents étant donné l'âge des enfants ne permettent donc pas de démontrer que ce portail avait été installé en 1958 au moment de la division et que c'était par la volonté de Monsieur Joseph COIRO et de son épouse née DE FILIPPIS que l'accès à l'avenue des Colonnes depuis la parcelle 417 s'effectuait sur la parcelle 418 demeurée leur propriété ;*

*Attendu que la servitude de passage par destination du père de famille n'est donc pas établie ;*

*Sur l'état d'enclave*

*Attendu que selon l'acte de vente du 13 octobre 2003 rappelant l'origine de propriété mentionnée dans l'acte du 23 juin 1958, l'accès à la maison s'effectue par l'impasse sur laquelle les propriétaires de l'immeuble ont un droit de passage à tous usages ;*

*Attendu que selon le constat dressé le 25 mai 2004 par Maître MAURICE huissier de justice, la largeur de cette impasse à l'entrée entre les numéros 45 et 49 rue Jean Jaurès est de 2,90 mètres puis 2,66 mètres entre les murs des propriétés BOIS et GOLANIZK mais qu'elle est ensuite réduite à hauteur de la propriété CAUSSE par la présence d'une bordure en ciment avec jardinières au pied du mur ;*

*Que les photographies annexées au constat de Maître DALMAIS dressé le 3 mai 2004 établissent la présence de cette bordure de fleurs ; qu'il résulte en outre du rapport d'évaluation réalisé par Maître HENRY notaire le 30 juin 2003 que cette impasse est souvent encombrée par des véhicules ;*

*Attendu toutefois que la largeur et le tracé de cette voie qui est partiellement goudronnée permettent de desservir en voiture la parcelle 415 sur laquelle est construite la maison et qu'il appartient dès lors aux propriétaires de cette parcelle de faire respecter le passage tous usages dont bénéficie leur fonds ;*

*Attendu que Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] ne peuvent donc invoquer un état d'enclave pour réclamer un passage sur le fonds PONDARRE »*

(Cf. procès-verbal de constat d'huissier du 3 mai 2004 et arrêt de la Cour d'appel de LYON du 8 janvier 2009 ci-annexés)

**F - SUPERFICIE**

Biens non soumis à la Loi CARREZ

**G - 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)*

## **H - OCCUPATION**

Les biens mis en vente sont occupés par M. Albert ESMORIS.

## **I - DROITS DE PREEMPTION**

Précisions à rappeler le cas échéant par le rédacteur du cahier des charges si nécessaire

- |  |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- S.A.F.E.R.</li> <li>- Locataires fermiers</li> <li>- Locataires dans immeuble en copropriété</li> <li>- Zones à périmètre sensible</li> <li>- Z.I.F.</li> <li>- Etc...</li> </ul> |
|--|

Se reporter aux conditions d'occupations et d'urbanisme

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

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

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

# **CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES**

## **Chapitre I<sup>er</sup> : Dispositions générales**

### **Article 1er – 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 de celles du Code des procédures civiles d'exécution.

### **Article 2 – État 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 – Prémption, substitution et droits assimilés**

Les droits de prémption, de substitution et assimilés conformément à la loi 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 : Enchères**

#### **Article 7 – 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 8 – 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 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 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 – Surenchère**

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le tribunal de grande instance 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 – 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 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 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 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 biens, à peine d'être contraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réitération des enchères.

#### **Article 12 – Désignation du séquestre**

Les fonds à provenir de la vente seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des avocats du barreau de l'avocat postulant.

#### **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 émoluments**

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-acquéreurs**

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 postérieures à 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 service de la publicité foncière 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 notifiera 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 – Entrée 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 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 propriété**

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 par le tribunal 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 de grande instance 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 spécifiques**

### **Article 24 – Immeuble en copropriété**

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 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 1<sup>er</sup> 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 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 Me Jeanne COURQUIN**

**Avocat poursuivant**

A Lyon

le 26 Mars 2021

**ANNEXES PROCEDURALES**

1. DECISION ORDONNANT LA LICITATION +  
ACTES D'ACQUIESCEMENT
2. ORDONNANCE DU JUGE AUX AFFAIRES  
FAMILIALES DU 26 FEVRIER 220

**ANNEXES DOCUMENTAIRES**

- 1.** Procès-verbal descriptif
- 2.** extrait matrice cadastrale et plans
- 3.** certificat d'urbanisme
- 4.** dossier diagnostic technique
- 5.** procès-verbal de constat du 3 mai 2004 (servitude de passage)
- 6.** jugement du Tribunal de Grande Instance de LYON du 2 avril 2008 (servitude de passage)
- 7.** arrêt de la Cour d'Appel de LYON du 8 janvier 2009 (servitude de passage)