

**VENTE
SUR LIQUIDATION JUDICIAIRE**

**Extrait des Minutes du Greffe du Tribunal Judiciaire de
SAINT ETIENNE**

**REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

**Le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de
SAINT ETIENNE, a tranché en l'audience publique du**

la sentence d'adjudication suivante :

CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE Clauses et Conditions
--

**auxquelles seront adjugés, à l'audience de vente du
Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de
ETIENNE, au plus offrant des enchérisseurs, les biens
et droits immobiliers qui sont désignés comme suit
dans l'Ordonnance ci-après indiquée :**

**SUR LA COMMUNE LE CHAMBON-FEUGEROLLES
(42500), 62 rue de la Malafolie, à savoir :**

- 1°) Une maison à usage d'habitation et de commerce en façade sur la rue de la Malafolie élevée sur caves, d'un rez-de-chaussée, un étage et greniers.
- 2°) Un bâtiment contigu au précédent, comprenant trois locaux à usage de garage au rez-de-chaussée, terrasse au-dessus.

Figurant au cadastre rénové de ladite Commune sous les relations suivantes :

SECTION	N°	LIEUDIT	Superficie
AX	110	62 rue de la Malafolie	00 ha 01 a 14 ca
AX	670	62 rue de la Malafolie	00 ha 00 a 51 ca

Total surface : 00 ha 01 a 65 ca

(Cf. annexes : actes de vente, matrice cadastrale, renseignements hypothécaires,)

Tel que ledit bien se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve.

Vendus à l'encontre de :

██████████, Société civile immobilière, ayant son siège social sis ██████████
██████████ immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT-ETIENNE sous le numéro ██████████

Aux requêtes, poursuites et diligences de :

La SELARL MJ SYNERGIE - MANDATAIRES JUDICIAIRES, Société d'exercice libéral à responsabilité limitée, ayant son siège social sis 136 cours Lafayette 69003 LYON et un établissement secondaire sis 8 rue Blanqui 42000 SAINT-ETIENNE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 538 422 056, **prise en la personne Maître Fabrice CHRETIEN**, nommée à cette fonction suivant jugement du Tribunal de Grande Instance de SAINT-ETIENNE en date du 28 mai 2018, ayant prononcé la liquidation judiciaire de ██████████

Ayant pour avocat constitué Maître Sabine MATHIEUX, SELARL UNITE DE DROIT DES AFFAIRES, avocats à SAINT-ETIENNE (Loire) 49 Rue de la Télématique 42000 SAINT-ETIENNE, laquelle se constitue sur la présente poursuite de vente et au Cabinet duquel il est fait élection de domicile,

Suivant Ordonnance sur requête rendue le 10 octobre 2023 par le Juge Commissaire à la liquidation judiciaire de la [REDACTED] près le Tribunal judiciaire de SAINT ETIENNE, publiée au Service de Publicité Foncière de SAINT ETIENNE, le 6 décembre 2023 sous les références Volume 2023 S n°00062.

(Cf. annexes : ordonnance du Juge Commissaire, DRSU sur formalités)

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 près le Tribunal Judiciaire de SAINT ETIENNE, en UN LOT, des biens et droits immobiliers suivants :

SUR LA COMMUNE LE CHAMBON-FEUGEROLLES (42500), 62 rue de la Malafolie, à savoir :

1°) Une maison à usage d'habitation et de commerce en façade sur la rue de la Malafolie élevée sur caves, d'un rez-de-chaussée, un étage et greniers, comprenant :

- Au rez-de-chaussée sur rue : un appartement d'une surface de 66,75 m², composé de quatre pièces, un dégagement, une salle d'eau-WC et une terrasse ;
- Au premier étage sur rue : un appartement d'une surface de 97,25 m², composé d'une entrée, d'un dégagement, de deux chambres, d'un séjour, d'une salle à manger/cuisine, et d'un salon,
- Greniers au 2^{ème} étage sur rue d'une surface de 98 m² ;
- Caves.

2°) Un bâtiment contigu au précédent, comprenant trois locaux à usage de garage au rez-de-chaussée, terrasse au-dessus.

Figurant au cadastre rénové de ladite Commune sous les relations suivantes :

SECTION	N°	LIEUDIT	Superficie
---------	----	---------	------------

AX	110	62 rue de la Malafolie	00 ha 01 a 14 ca
AX	670	62 rue de la Malafolie	00 ha 00 a 51 ca

Total surface : 00 ha 01 a 65 ca

*(Cf. annexes : actes de vente, matrice cadastrale,
renseignements hypothécaires,)*

Il résulte de l'acte d'acquisition reçu par Maître Hervé THIBOUD, notaire, le 27 janvier 2007, les servitudes suivantes :

3°/Sur les servitudes :

- Qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur le BIEN vendu et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune autre que celle rapportée ci-après :

1°) Aux termes de l'acte de vente du 3 janvier 2002, ci-dessus analysé, il a été rappelé la servitude suivante, ci-après littéralement rapportée :

"RAPPEL DE SERVITUDE

A cet égard, le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance L'IMMEUBLE dont partie est présentement vendue, n'est grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter ou résultant de la situation naturelle des lieux ou de la loi, et en outre ce qui suit :

CONDITIONS PARTICULIERES

En outre, les parties conviennent de ce qui suit :

A la suite du partage des immeubles situés au CHAMBON FEUGEROLLES, Rue de la Malafolie, n s 62, 64 et 66, tel qu'il résulte du présent acte, il est convenu d'un commun accord de maintenir l'état actuel des installations concourant à la fourniture de l'électricité, eau et gaz, et ce, jusqu'à l'installation des compteurs séparatifs pour chaque immeuble. Ces compteurs devront être obligatoirement installés par chacun des donataires dans un délai maximum d'un an suivant la cessation de l'usufruit de Monsieur Joannès Marcel ROBERT.

Quant aux canalisations d'eaux usées et d'eaux pluviales, il est institué une servitude réciproque de passage et d'implantation de toutes les canalisations existantes.

Tous les frais d'entretien et de réparations de ces canalisations seront supportés entre les donataires, par tiers entre eux pour les parties comprises entre le réseau public et le branchement séparatif de l'une ou de l'autre des propriétés attribuée à chacun des donataires.

Bien entendu, ces mêmes frais, mais en tant qu'ils s'appliqueront aux branchements privatifs de l'une ou de l'autre des propriétés seront supportés par le propriétaire de l'immeuble à qui ils profitent seul. Pour les besoins de la publicité foncière, il est ici précisé que ces servitudes grèveront et profiteront alternativement aux parcelles cadastrées section AX, n s 110, 468, 469 et 108 désignées ci-dessus.

En ce qui concerne la desserte de ces immeubles, il est précisé ce qui suit
Chacun d'eux est en façade sur la Rue de la Malafolie.

Toutefois, les bâtiments qui sont en retrait de la Rue de la Malafolie sont desservis depuis une entrée cochère située sous l'immeuble 64 rue de la Malafolie, qui est prolongée par une voie de circulation qui rejoint le Chemin de la Cité des Trois Ponts.

L'immeuble 64 rue de la Malafolie, cadastré section AX, n° 469 sera donc grevé d'une servitude de passage au profit :

- des immeubles 62 rue de la Malafolie, cadastrés section AX, n°s 110 et 468,
- et de l'immeuble 66 rue de la Malafolie, cadastré section AX, n° 108.

En revanche, la voie de circulation qui rejoint le Chemin de la Cité des Trois Ponts sera grevé d'une servitude de passage au profit des immeubles 64 et 66 rue de la Malafolie.

Cette servitude grève la parcelle section AX, n 468 et profite aux parcelles section AX, n s 469 et 108.

De même, la cour séparant l'immeuble élevé en façade sur la Rue de la Malafolie sur laquelle il porte le n 64 et le bâtiment à usage de four permet la desserte des étages de l'immeuble 66 rue de la Malafolie.

Il est donc instauré également une servitude de passage sur cette cour, laquelle grève la parcelle AX n° 469 et profite à la parcelle AX n° 108.

Ces servitudes de passage sont stipulées en tous temps et à tous usages.

Enfin, la desserte des niveaux des deux immeubles 64 et 66 rue de la Malafolie est assurée par une cage d'escalier qui dépend des maisons 64 et 66 rue de la Malafolie.

Cette cage d'escalier sera donc commune à ces deux immeubles.

Cette servitude grève et profite alternativement à la parcelle AX n° 469 et à la parcelle AX n° 108.

De même, la cour séparant l'immeuble élevé en façade sur la Rue de la Malafolie sur laquelle il porte le n 64 et le bâtiment à usage de four permet la desserte des étages de l'immeuble 66 rue de la Malafolie.

Il est donc instauré également une servitude de passage sur cette cour, laquelle grève la parcelle AX n° 469 et profite à la parcelle AX n° 108.

Ces servitudes de passage sont stipulées en tous temps et à tous usages.

Enfin, la desserte des niveaux des deux immeubles 64 et 66 rue de la Malafolie est assurée par une cage d'escalier qui dépend des maisons 64 et 66 rue de la Malafolie.

Cette cage d'escalier sera donc commune à ces deux immeubles.

Cette servitude grève et profite alternativement à la parcelle AX n° 469 et à la parcelle AX n° 108.

Tous les frais d'entretien et de réparations de ces voies, cour, cage d'escalier commune seront assumés et répartis proportionnellement au nombre d'utilisateurs, ainsi que chacun des donataires copartagés le reconnaît et s'engage expressément à en supporter les conséquences."

2°) Cette servitude a été modifiée aux termes de l'acte de vente du 3 janvier 2002, ci-dessus analysé, de la manière suivante :

"Les parties conviennent de modifier cette servitude, LE VENDEUR n'autorisant à l'ACQUEREUR ou à ses ayants-droit aucune sortie sur la rue des Noisetiers.

Pour les besoins de la publicité foncière il est ici précisé que le fonds dominant est le tènement immobilier sis au CHAMBON FEUGEROLLES cadastré section AX n° 110 lieudit 62 rue de la Malafolie pour 114 m², et section AX n° 670 même lieudit pour 51 m² objet de la présente vente

Et que le fonds servant était le tènement immobilier sis au CHAMBON FEUGEROLLES cadastré section AX N° 671, lieudit la Malafolie pour 1148 m², appartenant au vendeur ensuite de l'acte publié au 2ème bureau des Hypothèques de SAINT -ETIENNE le 8 mars 1985 volume 2645 n°23, et du décès de Monsieur Joannès Marcel ROBERT survenu le 6 septembre 1995."

Selon acte en date du 9 janvier 2024 dressé par la SARL AURALAW, Commissaires de justice à SAINT ETIENNE, il a été procédé à un procès-verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente, ci-après annexé.

(Cf. annexes : PVD)

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.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le bien a été acquis auprès de [REDACTED] [REDACTED] suivant acte reçu par Maître Hervé THIBOUD, notaire à RIVE-DE-GIER (42 - Loire), en date du [REDACTED], publié le [REDACTED] au service de la publicité foncière de SAINT-ETIENNE 2, sous les références Volume [REDACTED], Numéro [REDACTED].

(Cf. annexes : titres de propriété et état hypothécaire)

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

NEANT

OCCUPATION

Il résulte du procès-verbal descriptif que le bien est occupé au 1^{er} étage sur rue (dernier étage) par Monsieur et Madame [REDACTED] selon bail du 1^{er} février 2007, constaté par jugement du 9 novembre 2021 rendu par le juge de la protection, 4^{ème} chambre, près le Tribunal judiciaire de Saint Etienne, qui avait constaté la suspension des effets de la clause résolutoire dont le jeu avait été sollicité par la requérante.

Monsieur et Madame [REDACTED] n'occupent que l'appartement situé au premier étage.

Le loyer est de 600 euros par mois outre une provision pour charges de 10 euros par mois.

(Cf. Annexes PVD)

CLAUSES SPECIALES

A/ VENTE DANS UN IMMEUBLE EN COPROPRIETE

Dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, il est rappelé qu'en conformité avec le décret n° 67-223 du 17 mars 1967, art. 6, l'adjudicataire est tenu de notifier au syndic dès que la sentence d'adjudication sera définitive, par lettre recommandée avec avis de réception (article 63 du Décret), la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur et le cas échéant, le mandataire commun, si cette adjudication est faite au profit de plusieurs personnes ayant constitué une société propriétaire.

Toutes les stipulations du règlement de copropriété et, le cas échéant, de ses avenants ou annexes, s'imposeront à l'adjudicataire, même en cas de divergence avec les stipulations du présent cahier des charges.

Indépendamment de la notification ci-dessus, l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifié par la loi 94-624 du 21 juillet 1994) devra être notifié au syndic de copropriété sous la responsabilité de l'Avocat poursuivant.

Cette notification devra intervenir dès la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle est à signifier au domicile de l'Avocat ayant poursuivi la vente.

(Cf Annexes PVD)

B/ RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Les renseignements d'urbanisme sont annexés au présent cahier des charges ou feront l'objet d'un dire ultérieur.

OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

C/ SUPERFICIE

Loi Carrez

Conformément aux termes de la loi 96-1107 du 18 décembre 1996 et du décret 97-532 du 23 mai 1997 et selon mesures établies par le Cabinet d'expertise AGENCE DIAGNOSTIC IMMOBILIER.

La superficie totale l'appartement situé au rez-de-chaussée sur rue est de **66,75 m²**.

La superficie totale l'appartement situé au 1^{er} étage sur rue est de **97,25 m²**.

La superficie totale des garages et caves est de **135,50 m²**.

(Cf. dossier de diagnostic technique ci-annexé)

D/ DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE UNIQUE

Conformément à l'article L 271-4 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)

E/ AUTRES CLAUSES

Toutes les informations qui précèdent ont été réunies par l'Avocat poursuivant et la SELARL MJ SYNERGIE, représentée par Maître Fabrice CHRETIEN, Mandataire Liquidateur de [REDACTED] à l'aide de renseignements qu'ils ont 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 des lots immobiliers mis en vente ainsi que de vérifier tous autres éléments.

DROITS DE PREEMPTION OU DROITS DE SUBSTITUTION

Selon la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 :

Article 108 :

Le titre 1^{er} du livre 6 du Code de la Construction et de l'Habitation est complété par un chapitre 6 ainsi rédigé :

Dispositions applicables en matière de saisie-immobilière du logement principal.

Article L 616 :

En cas de vente sur saisie-immobilière d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble constituant la résidence principale d'une personne qui remplit les conditions de ressources pour l'attribution d'un logement à loyer modéré, il est institué au bénéfice de la commune un droit de préemption destiné à assurer le maintien dans les lieux du saisi.

Ce droit de préemption est exercé suivant les modalités prévues par le Code de l'Urbanisme en matière de droit de préemption urbain.

En cas de vente par adjudication, lorsque cette procédure est rendue obligatoire de par la loi ou le règlement, la commune peut déléguer ce droit dans les conditions définies à l'article L 213-3 du Code de l'Urbanisme à un

*Office Public d'Habitation à Loyer Modéré ou Office Public
d'Aménagement et de Construction.*

CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

Le présent cahier des ventes s'applique à la vente des biens immobiliers régis par les articles L311-1 à L334-1 et R311-1 à R334-3 du code des procédures civiles d'exécution.

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

La vente aura lieu aux charges, clauses et conditions suivantes :

L'AUDIENCE D'ADJUDICATION AURA LIEU LE :

**JEUDI SEIZE MAI DEUX MILLE VINGT
QUATRE A QUATORZE HEURES**

(JEUDI 16/05/2024 à 14H00)

AU PALAIS DE JUSTICE DE SAINT ETIENNE, DEVANT LE JUGE DE L'EXECUTION, SITUE PLACE DU PALAIS DE JUSTICE ,42000 SAINT ETIENNE :

L'adjudication aura lieu en **UN LOT** pardessus la mise à prix telle que fixée par l'ordonnance du juge commissaire du 10 octobre 2023 ci-après indiquée :

SOIXANTE MILLE EUROS (60.000€)

**Avec faculté, en cas de carence, d'une baisse de mise à prix d'un quart, soit une nouvelle mise à prix de :
QUARANTE CINQ EUROS (45.000 €)**

La mise à prix a été fixée par Ordonnance du Juge Commissaire en date du 10 octobre 2023, après audition

des parties et du contrôleur, outre les clauses et conditions du présent cahier des conditions de la vente.

EXTRAIT DU REGLEMENT INTERIEUR NATIONAL DE LA PROFESSION D'AVOCAT

Article 12 : déontologie et pratique de l'avocat en matière de vente judiciaire (modifié par DCN n° 2008-002, âgé du Conseil National du 12.12.2008 publiées au J.O par décision du 24.04.09 J au 12 mai 2009)

Dispositions communes :

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

Enchères

12.2 l'avocat doit s'assurer de l'identité de son client, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

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

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

Lorsqu'un avocat s'est rendu adjudicataire pour le compte d'une personne, il ne peut accepter de former une surenchère au nom d'une autre personne sur cette adjudication, à défaut d'accord écrit de l'adjudicataire initial. En cas d'adjudication d'un lot de copropriétés, il appartient à l'avocat poursuivant de le notifier au syndic de copropriété.

Chapitre I^{er} Dispositions générales

Article 1^{er} - 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 - Préemption et droits assimilés

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 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 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'acquéreur

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10 % du montant de la mise à prix avec un minimum de 3 000 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 remise au liquidateur pour 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 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 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 - Versement du prix de la vente forcée

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 émoluments

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 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 juge de l'exécution 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 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-acquéreurs

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

Chapitre IV - Dispositions postérieures à la vente

Article 16 - Délivrance 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 - Entrée en jouissance

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

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère ;
- b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 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 ès-qualités 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 le 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 liquidateur et sur présentation du rôle acquitté.

Article 19 - Titres de propriété

Le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtu de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication. 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 de liquidation 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° 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 V - Clauses spécifiques

Article 22 - Immeubles en copropriété

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

1994). Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

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

Article 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 Sabine MATHIEUX
Avocat poursuivant

A SAINT ETIENNE, le

ANNEXES :

1. Extrait K BIS de de la [REDACTED]
2. Titre de propriété du 27/01/2007
3. Jugement liquidation judiciaire du 28/05/2018
4. Ordonnance du 23/01/2023
5. Ordonnance sur requête du Juge Commissaire du 10 octobre 2023, notifications et signification, et CNA
6. Procès-verbal descriptif
7. Diagnostics techniques
8. DRSU hors formalités
9. DRSU sur formalités
10. Matrice cadastrale
11. Plan cadastral
12. Expertise immobilière de M. SCALZO
13. Projet de sommation aux créanciers inscrits

