



**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 SAINT-ETIENNE, au plus offrant des enchérisseurs, les biens et droits immobiliers suivants :

SUR LA COMMUNE de L'HORME (LOIRE) (42152), ZAC Pasteur, 12 avenue Pasteur, un terrain sur lequel est édifié un bâtiment en très mauvais état, abritant un transformateur électrique.

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

SECTION	N°	LIEUDIT	Superficie
F	541	Avenue Pasteur	12a 04ca

(Cf. annexes : acte 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 :

Aux requêtes, poursuites et diligences de :

La **SELARL MJ ALPES**, au capital de 2 117 €, dont le siège social est situé 91/93 rue de la Libération, 38300 BOURGOIN JALLIEU, avec un établissement secondaire sis 9 Bd Mendès France, 42000 SAINT ETIENNE, immatriculée au RCS de VIENNE sous le n° 830 490 413, **prise en la personne de Maître Caroline JAL, agissant en qualité de Liquidateur Judiciaire de** _____ nommée à cette fonction par jugement du 14 avril 2023 du Tribunal judiciaire SAINT-ETIENNE, ayant prononcé la liquidation judiciaire

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 de laquelle il est fait élection de domicile.

Suivant Ordonnance sur requête rendue le 2 octobre 2024 par le Juge Commissaire à la liquidation judiciaire _____ près le Tribunal judiciaire de SAINT ETIENNE, publiée au Service de Publicité Foncière de SAINT ETIENNE, le 28 novembre 2024 sous les références Volume 2024 S n°00087.

(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 qui sont désignés comme suit dans l'Ordonnance sus indiquée :

SUR LA COMMUNE de L'HORME (LOIRE) (42152), ZAC Pasteur, 12 avenue Pasteur, un terrain sur lequel est édifié un bâtiment en très mauvais état, abritant un transformateur électrique.

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

SECTION	N°	LIEUDIT	Superficie
F	541	Avenue Pasteur	12a 04ca

(cf. matrice cadastrale)

A SAVOIR :

Un terrain sur lequel est édifié un bâtiment en très mauvais état.

Ce bâtiment est composé :

- D'une partie haute qui constitue un ancien transformateur,
- D'une partie basse qui constitue un ancien atelier, composée de trois pièces, d'un WC, et d'une cage d'escalier, d'une surface de 122 m².

Selon acte en date du 27 décembre 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)

Il est précisé que le bien est grevé des servitudes ci-après désignées résultant de l'acte reçu le 20 juin 2002 par Me MEILLER, notaire à SAINT CHAMOND, publié au Service de Publicité Foncière de SAINT-ETIENNE le 5 août 2002, volume 2022 P n°3884 :

1) Concernant les différents réseaux

Monsieur et Madame PASCAL vendeurs aux présentes, consentent à titre de servitude réelle et perpétuelle au profit de la parcelle présentement vendue dans le sous sol de la parcelle cadastrée sous le numéro 502 de la Section F, leur appartenant un droit de passage pour, savoir :

- une ou plusieurs canalisations d'eaux usées,
- une ou plusieurs canalisations d'eaux pluviales,

- une canalisation d'eau potable depuis le réseau existant pour rejoindre la parcelle présentement vendue,
- un fourreau et des câbles électriques à l'intérieur de celui-ci pour desservir en électricité ladite parcelle,
- un fourreau et des câbles à l'intérieur de celui-ci pour desservir en téléphone ladite parcelle,
- et une colonne de gaz pour desservir le terrain présentement vendu.

Le représentant de la SCI ARIS ou ses ayants droit aura le droit de pénétrer sur la propriété des vendeurs pour la mise en place et l'entretien de ces ouvrages. La propriété des vendeurs devra être remise ensuite en l'état.

Cette constitution de servitude est consentie sans indemnité de part ni d'autre.

Fonds servant : Section F n° 502.

Fonds dominant : Section F n° 503.

Pour les besoins de la publicité foncière il est ici précisé :

- que le fonds servant appartient à Monsieur et Madame PASCAL en vertu des actes ci-dessus relatés.

- que la présente constitution de servitude est évaluée à QUINZE Euros VINGT QUATRE Cents.

2/ Servitude de passage

Monsieur et Madame PASCAL consentent à titre de servitude réelle et perpétuelle au profit de la parcelle cadastrée sous le n° 503 de la section F, présentement vendue, qui sera le fonds dominant, un droit de passage en tous temps et à tous usages sur la parcelle cadastrée sous le n° 502 de la section F restant la propriété du vendeur, qui sera le fonds servant.

Le propriétaire du fonds dominant aura le droit d'utiliser cette servitude pour un passage à pieds, avec tout véhicule, pour les besoins de son exploitation, pour aller ou venir de la rue Pasteur.

Il ne sera pas permis au bénéficiaire de la servitude de stationner sur l'assiette de la servitude. En aucun cas l'assiette du droit de passage ci-dessus défini ne pourra être utilisée pour le dépôt de marchandises ou de matériaux.

La présente constitution de servitude est consentie à titre purement gratuit et sans aucune stipulation d'indemnité de part ni d'autre.

Toutefois les dégâts ou dommages qui pourraient être occasionnés à la propriété du vendeur devront toujours être réparés ou indemnisés par le bénéficiaire de la servitude, sans que celui-ci puisse arguer du caractère gratuit de la présente convention pour s'en exonérer totalement ou partiellement.

Fonds servant : Section F n° 502.

Fonds dominant : Section F n° 503.

La présente constitution de servitude est évaluée à QUINZE Euros VINGT QUATRE Cents.

(Cf Annexe Acte de propriété)

Etant précisé que la parcelle cadastrée F 502 correspond désormais aux parcelles F 563, F 655, F 656, F 657 et F 658, et que la parcelle F 541 est issue de la division de la parcelle cadastrée F 503.

De plus, il est également précisé que le bien est grevé de la servitude suivante résultant de l'acte reçu le 18 avril 2011 par Me COURTET, notaire à SAINT ETIENNE, publié au Service de Publicité Foncière de SAINT-ETIENNE le 14 juin 2011, volume 2011 P n°3057 :

Servitude de passage en tréfonds de gaines et canalisations pour tous réseaux secs et humides

Fonds dominant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds dominant : SCCV LES LOFTS DE PASTEUR

Commune : 42152 L'HORME

Désignation cadastrale : F 540 vendue aux présentes

Fonds servant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant : SCI ARIS

Commune : 42152 L'HORME

Désignation cadastrale : F 541 sus désignée d'une contenance de 1204 m²

Origines de propriété :

Fonds dominant : appartient à la SCCV LES LOFTS DE PASTEUR par suite de la présente vente

Fonds servant : acte visé au paragraphe EFFET RELATIF.

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de passage en tréfonds de gaines et canalisations pour tous réseaux secs et humides (dont notamment le passage des gaines permettant l'alimentation en gaz et électricité du fonds dominant).

(Cf Annexes : Acte notarié de Me COURTET du 18/04/2011)

Il est également apporté les précisions et informations suivantes concernant **la situation environnementale du terrain notamment sur l'existence d'installations classées exploitées par le passé, et sur les dangers ou les inconvénients qui en résultent**, ainsi que cela ressort de l'acte de vente de la parcelle voisine cadastrée Section F 540, également issue de la parcelle cadastrée F 503 reçu par Maître COURTET, notaire à SAINT ETIENNE, le 18 avril 2011 publié le 14 juin 2011 volume 2011 P 3057 :

INFORMATION DE L'ACQUEREUR SUR LES INSTALLATIONS CLASSEES EXPLOITEES PAR LE PASSE :

Il est précisé que les parcelles vendues appartenaient originellement, et avec d'autres parcelles pour plus grande contenance, à la société dénommée BROYET-SRAC, société anonyme ayant son siège social à L'HORME (42152) 12 Avenue Pasteur, identifiée au SIREN sous le numéro 564501823 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT-ETIENNE, qui exerçait sur les lieux des activités d'industrie métallurgique. Cette société a été mise en liquidation judiciaire par jugement du tribunal de commerce en date du 23 mars 1994.

Les biens immobiliers ayant appartenu à ladite société ont été cédés en partie à Monsieur Christian PASCAL (et à des sociétés dont il est le gérant dont la SCI ARIS vendeur aux présentes) et pour partie également à la commune de L'HORME.

Est ci-après littéralement retranscrit en italique le contenu d'un courrier de la Préfecture de la Loire – Direction Départementale de la protection des populations – Environnement et prévention des risques, en date du 21 janvier 2011 :

« ...

Maître,

Par lettre en date du 5 janvier 2011, référence /AC/SH/, vous sollicitez de mes services qu'ils vous indiquent si une installation relevant de la législation sur les

installations classées pour la protection de l'environnement a été exploitée à L'HORME, rue Pasteur Gonnet sous les enseignes ACIERIES du NORD, RICHIER ou RHONE ALPES CONSTRUCTION.

Je vous signale que :

La Société Nouvelle Industrielle Richier sise à L'HORME – 12 rue Pasteur, a fait l'objet :

- le 26 mai 1982 d'un arrêté préfectoral d'autorisation pour la production de pelles hydrauliques et rouleaux compacteurs.

- le 30 juin 1984, la cessation d'activités a été enregistrée par mes services.

L'entreprise RAMOS sise à L'HORME - 12 rue Pasteur – a fait l'objet :

- le 8 novembre 1990, d'un récépissé de déclaration pour un atelier de peintures de véhicules industriels. A ce jour, aucun dossier de cessation d'activités n'a été transmis à mes services.

Je vous prie d'agréer, Maître, l'expression des mes salutations distinguées.

Pour le Directeur Départemental de la Protection des Populations, et par délégation,

Le chef du Service Environnement et Prévention des Risques

Signé Geneviève CASCHETTA.

... »

INFORMATION DE L'ACQUEREUR SUR LES DANGERS OU INCONVENIENTS QUI EN RESULTENT

Il est précisé qu'une étude environnementale a été effectuée à la demande de l'EPORA (qui a acquis un tènement jouxant les biens vendus) par la société HYDRATEC situé 58 Quai de la Rapée 75583 PARIS Cedex 12. Cette étude environnementale est résumée dans deux rapports qui ont été annexés à un acte reçu Me BALAY, notaire à Saint-Etienne le 15 décembre 2009, savoir :

- une étude historique du site en juin 2007
- un rapport sur les résultats de la campagne d'analyses de sol en mars 2008

Les conclusions de ces rapports sont ci-après littéralement retranscrites en italique :

*** concernant l'étude historique de juin 2007**

« CONCLUSION :

Les cartes de synthèse 11 et 12 par une discrétisation à la fois spatiale et temporelle, permettent de traduire l'amplitude de risque potentiel environnemental sur les sols et la nappe, et permettent ainsi d'orienter la campagne d'investigation et de reconnaissances in situ sur les sols et la nappe :

- la partie centrale autour de l'ancienne Hall de 1868 constitue en quelque sorte un noyau potentiellement générateur de désordres environnementaux sur les sols et la nappe ; il en est de même au droit de la zone isolée, exutoire des anciens réseaux, situés en arrière de l'actuel bâtiment,*
- l'ancien méandre du Gier mérite aussi une attention particulière : zone remblayée, puis zone de desserte et de stockage. »*

*** concernant le rapport sur les résultats de la campagne d'analyse de sol**

« CONCLUSION ET PERSPECTIVE

Les caractéristiques du projet d'aménagement, telles que retenues à cette date et dans le présent rapport, sont les suivantes :

- constructions sans décaissé de terrain, ni sous sol,*
- pas d'aménagement sur terre - plain avec sol mis à nu,*

- aménagements isolés des terres par une dalle de couverture, y compris en zone de jardin intérieur et cour.

Dans ce contexte, le schéma conceptuel d'exposition se résume à la prise en compte de la volatilisation potentielle de composés hydrocarbures les plus légers (HCT, HAP), voire, exceptionnellement, de mercure sous forme volatile.

Sur la base de la reconnaissance de sol effectuée en Février 2008, une contamination résiduelle apparaît effectivement sur site à des teneurs supérieures au seuil de mise en décharge de classe CET III. Cette contamination apparaît essentiellement induite par des hydrocarbures HCT aliphatiques moyens à lourds, sans solliciter les chaînes d'hydrocarbures les plus légères.

Cependant, des anomalies en tri et tétrachloréthylène (COHV) ont été détectées dans la petite Halle (sondage S14) et l'occupation actuelle du site n'a pas permis d'échantillonner au droit du local de stockage de trichloréthylène (local nettoyage).

Dans ce contexte, nous préconisons les dispositions suivantes :

- neutralisation par une entreprise spécialisée des cuves à fuel enterrées en S1, puis purge des sols contaminés, pour régler cette contamination qui apparaîtrait isolée et locale,*

- réalisation de trois piézomètres à une quinzaine de mètres de profondeur afin de vérifier la qualité de la nappe, susceptible d'avoir été altérée depuis le point S1 (ou tout autre source de pollution dans l'emprise du site ou à l'extérieur),

- réalisation de piézo-gaz, de trois mètres de profondeur environ, afin de préciser les concentrations résiduelles en gaz du sol sur les secteurs reconnus désormais suspects (au moins S1, S9 et S11) ou encore non reconnus en Février 2008 (au moins l'ancien atelier d'entretien et stockage de trichloréthylène près du sondage S16 qui a été décalé de ce site), et d'une manière plus générale, les autres secteurs sollicités par le projet afin de confirmer les résultats de la campagne de Février 2008.

On veillera à analyser le panel complet d'hydrocarbures ainsi que la composante volatile du mercure.

D'autre part, des interrogations subsistent sur le rôle effectif des anciens réseaux et aqueducs enterrés sous l'usine, vis-à-vis de la nappe ou du Gier : ces réseaux, susceptibles d'avoir accumulés des contaminants à l'époque de pleine activité du site, pourraient alors être un vecteur encore actif de transfert de contamination dans le Gier ou la nappe, s'ils devaient être repris pour l'assainissement pluvial de la future plateforme réalisée dans le cadre du projet.

Il apparaît ainsi judicieux de procéder à une évaluation spécifique de la qualité sanitaire de ce réseau enterré (mesure de l'air ambiant dans les galeries, sondages pour prises d'échantillons de sédiments dans les collecteurs) qui permettra de préciser le devenir des ouvrages : réintégration des collecteurs en tant qu'exutoire du futur réseau pluvial pour les réseaux encore sains ou, au contraire, neutralisation définitive et rebouchage.

Au stade de la présente étude, et sur la base de la reconnaissance effectuée en Février 2008 sur site (site encore en activité), un projet de construction sur simple dalle porteuse, sans vide sanitaire ou dispositif drainant équivalent (tapis drainant sous dallage ou sur-ventilation de locaux), ne peut être accepté compte tenu des concentrations mesurées.

Les dispositions constructives ne pourront en fait être actées qu'après la réalisation d'une étude fine d'exposition au risque de dégazage des composés hydrocarbures les plus volatils, composés issus soit des sols, soit de la nappe qui doit aussi être reconnue.

La réalisation d'un vide sanitaire (ou la sur-ventilation des locaux les moins exposés) serait alors l'une des mesures compensatoires à étudier et à dimensionner dans le cadre d'une EQRS - Etude quantitative du risque sanitaire. »

(Cf Annexes : Acte notarié de Me COURTET du 18/04/2011 ; Etat de pollution des sols ; Rapport de risques Géorisques)

L'adjudicataire est donc pleinement informé du passé industriel du tènement immobilier, des risques de pollution affectant la parcelle, et de la pollution avérée des parcelles voisines et devra donc en faire son affaire personnelle sans possibilité de recours.

Il est également précisé que la Mairie de L'HORME a par courrier du 31 octobre 2023 requis la remise en état urgente de l'ouvrage présent sur le terrain et indiqué engager la phase contradictoire préalable à la prise d'un arrêté de mise en sécurité ordinaire.

(Cf Annexes Courrier de la Mairie de L'HORME en date du 31/10/2023)

Il appartiendra à l'adjudicataire pleinement informé de la décision de la Mairie de L'HORME de faire son affaire de la mise en sécurité sollicitée par celle-ci sans recours possible.

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 Madame Dominique KLIMEK épouse PASCAL, et de Monsieur Christian PASCAL suivant acte du 20 juin 2002 reçu par Maître Michel MEILLER, notaire à Saint-Chamond, publié au service de la publicité foncière le 5 août 2022 volume 2002 n°P3884.

(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 libre de toute d'occupation.

(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.

B/ RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Les renseignements d'urbanisme sont annexés au présent cahier des charges.

(Cf Annexes Dossier de renseignement d'urbanisme)

OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

C/ SUPERFICIE

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 du rez-de-chaussée du bâtiment édifié sur le terrain est de **122 m²**, étant précisé que l'étage est non accessible et n'a donc pas pu être mesuré (Plancher effondré).

(Cf. dossier de diagnostic technique ci-annexé)

DI/ 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 ALPES, représentée par Maître Caroline JAL, Mandataire Liquidateur de la SCI ARIS, 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 DIX SEPT AVRIL DEUX MILLE VINGT CINQ A
QUATORZE HEURES**

(JEUDI 17/04/2025 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 2 octobre 2024 ci-après indiquées :

SOIXANTE DIX NEUF MILLE EUROS (79.000€)

Avec faculté, en cas de carence, d'une baisse de mise à prix d'un quart

La mise à prix a été fixée par Ordonnance du Juge Commissaire en date du 2 octobre 2024, 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 1^{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 23/01/2025

ANNEXES :

1. Extrait K BIS
2. Titre de propriété du 20/06/2002
3. Ordonnance sur requête du Juge Commissaire du 2 octobre 2024, notifications et CNA,
4. Procès-verbal descriptif et règlement du PLU
5. Diagnostics techniques
6. Dossier de renseignements d'urbanismes
7. Etat de pollution des sols
8. Fiche infos sols
9. Rapport de risques Géorisques
10. Courrier Mairie de L'HORME du 31/10/2023
11. Projet de sommation à créanciers inscrits
12. DRSU sur formalités
13. Plan cadastral