

VENTE
SUR SAISIE-IMMOBILIERE

Extrait des Minutes du Greffe du Tribunal Judiciaire de SAINT-ETIENNE, Département de la LOIRE.

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

Le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de SAINT-ETIENNE, Département de la LOIRE, a tranché en l'audience publique du

la sentence d'adjudication suivante :

Tribunal Judiciaire de SAINT-ETIENNE
Service civil spécialisé
Juge de l'Exécution
Greffes des Ventes – Saisie Immobilière

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés, à l'audience de vente du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire – Service Civil Spécialisé de SAINT-ETIENNE, au plus offrant des enchérisseurs, les biens et droits immobiliers dont la désignation est indiquée ci-dessous.

Les candidats adjudicataires, l'ensemble des parties et leurs conseils sont tenus de respecter le présent Cahier des Conditions de Vente.

Les biens saisis sont ci-après désignés et situés :

Sur la Commune de RIVE-DE-GIER (42800) 21 Rue Jules Ferry, dans le département de la LOIRE :

Dans un tènement d'immeubles situé entre la rue Jules Ferry où il porte le numéro 21 et le Cours de Verdun sans numéro, avec entrée commune par la rue Jules Ferry, comprenant :

- un immeuble dit "IMMEUBLE A" en façade sur le Cours Verdun, élevé sur caves de rez-de-chaussée, deux étages d'habitation et combles perdus au-dessus,
- un immeuble dit "IMMEUBLE B" en façade sur la Rue Jules Ferry où il porte le numéro 21, élevé sur caves de rez-de-chaussée à usage commercial, deux étages d'habitation et greniers,
- cour entre ces deux immeubles et dans cette cour un water-closet et escalier d'accès commun aux étages desdits immeubles.

Figurant au cadastre de la manière suivante :

Section	Numéro	Lieudit	Surface
AC	49	21 rue Jules Ferry	00 ha 02 a 39 ca

Et plus particulièrement les lots de copropriété suivants :

- Lot numéro cinq (5) :

Un appartement de 72,70 m2 au premier étage du BATIMENT A, comprenant hall, séjour, cuisine, deux chambres salle d'eau, WC et dépendances.

Et les cent cinquante-sept millièmes (157 / 1000 èmes) des parties communes générales,

- Lot numéro un (1) :

Une cave au sous-sol du bâtiment A.

Et les quatre millièmes (4 / 1000 èmes) des parties communes générales.

Tel au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent se poursuivent et comportent avec toutes leurs aisances, appartenances et dépendances, communauté et mitoyenneté, droits de jour, vue, passage et autres droits actifs quelconques y attachés, sans aucune exception ni réserve.

A L'ENCONTRE DE :

©AVOVENTES.FR

DEBITICE SAISIE

Aux requêtes, poursuites et diligences de :

La CAISSE DE CRÉDIT MUTUEL LYON BROTTAUX MASSENA, société coopérative de crédit à capital variable, immatriculée au RCS de LYON sous le numéro 315 795 500, dont le siège social est 36 cours Vitton 69006 LYON, poursuites et diligences de son représentant légal en exercice domicilié es qualité audit siège,

Faisant élection de domicile et constitution d'avocat au cabinet de la SELARL BOST AVRIL, société d'avocats inter barreaux, aux barreaux de Saint Etienne et Lyon, représentée par son associé et cogérant **Maître Olivier BOST**, du barreau de SAINT ETIENNE, y demeurant 15, rue Georges Teissier, 42000 SAINT ETIENNE, tél. 04.77.21.31.93, mail : obost@ba-avocats.fr, où pourront être notifiés les actes d'opposition à

commandement, les offres réelles et toutes significations relatives à la saisie dont il s'agit,
Et élisant domicile en son Cabinet en tant que de besoin, ainsi qu'en les bureaux des Mairies de tous lieux d'exécution.

Et ayant pour avocat plaident, la SELARL B2R & Associés, et pour elle **Maître Géraldine ROUX**, Avocat au Barreau de LYON, y demeurant 57 place de la République, 69002 LYON, Toque 781,

Suivant commandement de payer valant saisie immobilière par exploit de Maître Victor RAVOIRE, commissaire de justice associé de la SARL AURALAW, commissaires de justice associés, 17A rue de la Presse 42000 SAINT-ETIENNE, en date du 28 janvier 2026 signifié à

En vertu et pour l'exécution :

D'une copie exécutoire d'un acte notarié contenant VENTE, PRÊT et AFFECTATION HYPOTHÉCAIRE en date du 4 mars 2022 reçu par Maître Guillaume FERRAND, Notaire associé membre de la Société à Responsabilité Limitée dénommée « N.R.GI », titulaire d'un Office Notarial à RIVE DE GIER (42800), 16 boulevard Fleurdelix, et par lequel la CAISSE DE CRÉDIT MUTUEL LYON BROTEAUX MASSENA a consenti un prêt au profit de d'un montant de 132 000,00 Euros (Prêt MODULIMMO N° 10278 07320 00020893104) pour une durée de 300 mois, au taux d'intérêt annuel fixe, hors assurance, de 1,35 %, la première échéance intervenant le 10 mars 2022 et la dernière échéance intervenant le 10 avril 2047,

Le tout garanti par :

- une inscription d'hypothèque conventionnelle a été publiée au Service de la Publicité Foncière de SAINT-ETIENNE 1 le 17 mars 2022, sous la référence 4204P01 Volume 2022V N° 1822, pour un montant de 18 000 € en principal et 3 600 € en accessoires soit un total de 21 600 € ayant effet jusqu'au 10 avril 2048,
- une inscription d'hypothèque légale spéciale du prêteur de deniers a été publiée au Service de la Publicité Foncière de SAINT-ETIENNE 1 le 17 mars 2022, sous la référence 4204P01 Volume 2022V N° 1823, pour un montant de 114 000 € en principal et 22 800 € en accessoires soit un total de 136 800 € ayant effet jusqu'au 10 avril 2048.

Pour avoir paiement de la somme de :



Sud Est

LYON, le 28/08/2025

**ADRESSER TOUTES
CORRESPONDANCES A :**
CAISSE REGIONALE CMSE
CONTENTIEUX LYON PARTICULIERS
8 RUE DE LA REPUBLIQUE

69001 LYON

Décompte de créance en EUR au 28/08/2025

Dossier
Produit
Personnes

Intérêts 1,350 %
Assurance 0,500 %

Décompte à la date d'exigibilité

Capital restant au 08/07/2025 (I)		-117 250,87
Echéances en retard se décomposant en :		-3 247,65
- Capital (II)	-2 311,40	
- Intérêts (III)	-800,56	
- Assurance (IV)	-135,69	
Intérêts courus arrêtés au 08/07/2025 (V)		-133,89
Assurance courue arrêtée au 08/07/2025 (VI)		-20,44
Indemnité conventionnelle de 7,000 %		-8 369,36
Total en EUR au 08/07/2025		-129 022,21

Décompte au 28/08/2025

Capital :	- solde dû au 08/07/2025 (I + II)	-119 562,27	
	- régularisation du 09/07/2025 au 28/08/2025	-154,33	
	sous-total Capital		-119 716,60
Intérêts :	- solde dû au 08/07/2025 (III + V)	-934,45	
	- courus du 09/07/2025 au 28/08/2025	-225,82	
	sous-total Intérêts		-1 160,27
Assurance :	- solde dû au 08/07/2025 (IV + VI)	-156,13	
	- courue du 09/07/2025 au 28/08/2025	-84,40	
	sous-total Assurance		-240,53
Frais :	- solde dû au 08/07/2025 (VII)	0,00	
	sous-total Frais		0,00
Indemnité conventionnelle			
Non compris les intérêts et l'assurance 29/08/2025 jusqu'à la date effective du paiement, les frais de recouvrement.			pour mémoire
Total en EUR en date du 28/08/2025			-129 486,76

Frais de procédure

mémoire

TOTAL GENERAL outre mémoire**129 486,76 €**

**(CENT VINGT NEUF MILLE QUATRE CENT QUATRE VINGT SIX
EUROS ET SOIXANTE SEIZE CENTIMES, OUTRE mémoire)**

Le coût du commandement et tous frais conséquents faits ou à faire, susceptibles d'être avancés par le créancier pour le recouvrement de sa créance et la conservation de son gage et sous réserve et sans préjudice de tous autres dus, droits et actions, des intérêts sur intérêts en cours, de tous autres frais et légitimes accessoires, offrant de tous détail et liquidation en cas de règlement immédiat et en tenant compte de tous acomptes qui auraient pu être versés.

Ce commandement de payer valant saisie contient les copies et énonciations prescrites par l'article R 321-3 du Code des Procédures civiles d'exécution, c'est à dire :

- 1) La constitution d'avocat au cabinet de la SELARL BOST AVRIL, société d'avocats inter barreaux, aux barreaux de Saint Etienne et Lyon, représentée par son associé et cogérant **Maitre Olivier BOST**, du barreau de SAINT ETIENNE, y demeurant 15, rue Georges Teissier, 42000 SAINT ETIENNE, tél. 04.77.21.31.93, mail : obost@ba-avocats.fr, avec élection de domicile en son cabinet ;
- 2) L'indication de la date et de la nature du titre exécutoire en vertu duquel le commandement est délivré ;
- 3) Le décompte des sommes réclamées en principal, frais et intérêts échus, ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires ;
- 4) L'avertissement que le débiteur doit payer lesdites sommes dans un délai de huit jours, qu'à défaut de paiement, la procédure à fin de vente de l'immeuble se poursuivra et qu'à cet effet, le débiteur sera assigné à comparaître à une audience du juge de l'exécution pour voir statuer sur les modalités de la procédure ;
- 5) La désignation de chacun des biens ou droits sur lesquels porte la saisie immobilière, telle qu'exigée par les règles de la publicité foncière, ainsi qu'une copie de la matrice cadastrale ;
- 6) L'indication que le commandement vaut saisie de l'immeuble et que le bien est indisponible à l'égard du débiteur à compter de la signification de l'acte et à l'égard des tiers à compter de la publication de celui-ci au service de publicité foncière de SAINT-ETIENNE 1 ;
- 7) L'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que le débiteur en est séquestre ;
- 8) L'indication que le débiteur garde la possibilité de rechercher un acquéreur de l'immeuble saisi pour procéder à sa vente amiable ou de donner mandat à cet effet et la mention que cette vente ne pourra néanmoins être conclue qu'après autorisation du juge de l'exécution ;

- 9) La sommation, lorsque le bien fait l'objet d'un bail, d'avoir à indiquer à l'huissier de justice les nom, prénom et adresse du preneur ou, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination et son siège social ;
- 10) L'indication qu'un huissier de justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble
- 11) L'indication que le juge de l'exécution territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie et des contestations et demandes incidentes y afférentes est Madame ou Monsieur le Juge de l'Exécution, Tribunal Judiciaire de SAINT-ETIENNE, Palais de Justice, Place du Palais de Justice, SAINT-ETIENNE (42022) ;
- 12) L'indication que le débiteur qui en fait préalablement la demande peut bénéficier, pour la procédure de saisie, de l'aide juridictionnelle s'il remplit les conditions de ressources prévues par la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique et le décret n° 91-1266 du 19 décembre 1991 portant application de ladite loi ;
- 13) L'indication, si le débiteur est une personne physique, que s'il s'estime en situation de surendettement, il a la faculté de saisir la commission de surendettement des particuliers instituée par les articles L.712-4 et R.712-1 du code de la consommation.
- 14) Si le créancier saisissant agit en vertu d'une transmission, à quelque titre que ce soit, de la créance contenue dans le titre exécutoire fondant les poursuites, le commandement vise en outre l'acte de transmission à moins que le débiteur n'en ait été régulièrement avisé au préalable.

Ledit commandement n'ayant pas reçu satisfaction, il a été régulièrement publié le 23 mars 2026, Volume 2026S N° 31 au Service de publicité foncière de SAINT-ETIENNE 1.

Le Service de publicité foncière de SAINT-ETIENNE 1 a délivré le 24 mars 2026 le certificat ci-annexé certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie immobilière.

(Cf certificat ci-annexé)

Par exploit en date du 20 mai 2026 délivré par Maître Victor RAVOIRE, commissaire de justice associé de la SARL AURALAW, commissaires de justice associés, 17A rue de la Presse 42000 SAINT-ETIENNE, la CAISSE DE CRÉDIT MUTUEL LYON BROTEAUX MASSENA a fait délivrer à une assignation à comparaître à l'audience d'orientation de Madame ou Monsieur le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de SAINT-ETIENNE pour le Jeudi 2 juillet 2026 à 13h30.

(Cf assignation ci-annexée)

DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS A VENDRE

En conséquence, 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, des biens et droits immobiliers qui sont désignés comme suit au commandement sus indiqué :

Les biens saisis sont ci-après désignés et situés :

Sur la Commune de RIVE-DE-GIER (42800) 21 Rue Jules Ferry, dans le département de la LOIRE :

Dans un tènement d'immeubles situé entre la rue Jules Ferry où il porte le numéro 21 et le Cours de Verdun sans numéro, avec entrée commune par la rue Jules Ferry, comprenant :

- un immeuble dit "IMMEUBLE A" en façade sur le Cours Verdun, élevé sur caves de rez-de-chaussée, deux étages d'habitation et combles perdus au-dessus,
- un immeuble dit "IMMEUBLE B" en façade sur la Rue Jules Ferry où il porte le numéro 21, élevé sur caves de rez-de-chaussée à usage commercial, deux étages d'habitation et greniers,
- cour entre ces deux immeubles et dans cette cour un water-closet et escalier d'accès commun aux étages desdits immeubles.

Figurant au cadastre de la manière suivante :

Section	Numéro	Lieudit	Surface
AC	49	21 rue Jules Ferry	00 ha 02 a 39 ca

Et plus particulièrement les lots de copropriété suivants :

- Lot numéro cinq (5) :

Un appartement de 72,70 m² au premier étage du BATIMENT A, comprenant hall, séjour, cuisine, deux chambres salle d'eau, WC et dépendances.

Et les cent cinquante-sept millièmes (157 / 1000 èmes) des parties communes générales,

- Lot numéro un (1) :

Une cave au sous-sol du bâtiment A.

Et les quatre millièmes (4 / 1000 èmes) des parties communes générales.

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.

Le procès-verbal de description a été dressé par Maître Victor RAVOIRE, commissaire de justice associé de la SARL AURALAW, commissaires de justice associés, 17A rue de la Presse 42000 SAINT-ETIENNE, en date du 27 février 2026.

(Cf. procès-verbal ci-annexé)

La copie de la matrice cadastrale délivrée par le Service départemental Centre des Impôts fonciers de la LOIRE le 8 septembre 2025 est jointe au commandement.

(Cf. extraits cadastraux et relevé de propriété ci-annexés)

RENSEIGNEMENTS SUR LA DATE D'ACHEVEMENT des immeubles récemment construits (C.G.I. Ann. II, art. 258)

Il convient de se référer au titre de propriété et au procès-verbal descriptif de l'huissier.

(Cf. titre de propriété et procès-verbal de description ci-annexés)

ORIGINE DE PROPRIETE

IMMÉDIATE

Les biens immobiliers susvisés appartiennent en toute propriété à par suite de l'acquisition qu'elle en a faite, seule, de aux termes d'un acte de vente reçu le 4 mars 2022 par Maître Guillaume FERRAND, Notaire associé à RIVE DE GIER (42800).

Une copie authentique de cet acte d'acquisition a été publiée au 1^{er} bureau du Service de publicité foncière de SAINT-ETIENNE le 17 mars 2022, sous la référence 4204P01 Volume 2022P n° 5451.

ANTÉRIEURE

Il convient de se référer au titre de propriété.

Cf. titre de propriété au paragraphe « Origine de propriété » qui demeure ci-joint et annexé aux présentes.

(Cf. titre de propriété ci-annexé)

PLUS ANTÉRIEURE

Cf. titre de propriété au paragraphe « Origine de propriété antérieure » qui demeure ci-joint et annexé aux présentes.

(Cf. titre de propriété ci-annexé)

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 tout droit et toute servitude pouvant y être attachés, et toute augmentation et amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve.

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.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE :

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître PEYRIEUX, notaire à SAINT-CHAMOND (42400), le 1er février 1988 publié au Service de la publicité foncière de SAINT-ETIENNE 2ème, le 19 février 1988 volume 3129 numéro 11.

SERVITUDES :

À la connaissance actuelle du poursuivant et de ses mandataires, aucune servitude, active ou passive, ne grève les biens saisis.

Si de telles servitudes devaient se révéler ultérieurement, elles seraient mentionnées au cahier des conditions de la vente par un Dire.

(Cf. titre de propriété ci-annexé)

Loi Carrez

Il ressort du certificat de mesurage établi par la société JURITEC EXPERTISES DIAGNOSTICS contenu dans le rapport de diagnostics techniques dressé le 27 février 2026, que l'appartement présente une surface habitable de **72,70 m2**.

B/ SYNDIC

Il est indiqué dans le procès-verbal de description dressé le 27 février 2026 que :

« Le tènement 21 rue Jules Ferry consiste en un immeuble en copropriété, dont le syndic est la SARL CITYA NOVA, inscrite au registre du commerce et des sociétés de SAINT-ETIENNE sous le numéro 809 078 041 dont le siège social est situé 32 Place de la Liberté à SAINT CHAMOND (42400). »

C/ RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Le certificat d'urbanisme est annexé au cahier des conditions de ventes.

(Cf. renseignements d'urbanisme ci-annexés)

D/ DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE UNIQUE

Les dossiers de diagnostic dressés par la société JURITEC EXPERTISES DIAGNOSTICS sont annexés au Cahier des Ventes.

(Cf. dossier de diagnostics techniques ci-annexé)

E/ AUTRES CLAUSES

Il ressort du Procès-Verbal de description que le bien immobilier est actuellement occupé par la propriétaire.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de toute occupation, sans recours contre le vendeur poursuivant la vente.

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.

DROITS DE PREEMPTION OU DROITS DE SUBSTITUTION

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

- S.A.F.E.R.
- Locataires fermier
- Locataires dans immeuble en copropriété
- Zones à périmètre sensible
- Z.I.F.
- Etc...

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

Article 108 :

Le titre 1°/ 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 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 :

ARTICLE PREMIER

Élection de domicile - Titres de propriété

Domicile reste élu, pour le poursuivant, au Cabinet de l'Avocat par lui constitué dans la présente poursuite. A défaut par l'adjudicataire d'avoir notifié par acte d'Avocat, au poursuivant dans les dix jours de la vente, une autre élection de domicile à SAINT-ETIENNE, elle aura lieu, de plein droit, au Cabinet de l'Avocat qui aura misé et sera resté adjudicataire pour lui. Ces domiciles élus sont attributifs de juridiction. Toutes significations, et notamment celles relatives à la réitération des enchères, aux offres réelles, à l'appel, et tous actes d'exécution, pourront y être faits aussi valablement qu'aux domiciles réels.

Le poursuivant n'ayant pas en sa possession les titres de propriétés des biens à vendre, l'adjudicataire n'en pourra exiger aucun ; mais il sera subrogé aux droits de la partie saisie, pour retirer, en en payant le coût, tous extraits ou toutes expéditions des actes établissant la propriété des immeubles adjugés.

ARTICLE DEUXIEME

Audience d'orientation - Mise à prix - Adjudication

L'audience d'orientation aura lieu le

Jeudi 2 Juillet 2026 à 13 h 30

**(LE JEUDI DEUX JUILLET DEUX MILLE VINGT SIX
À TREIZE HEURES TRENTE)**

Conformément aux dispositions de l'article R 322-15 du Code des Procédures civiles d'exécution ci-après reproduit :

Article R 322-15 :

A l'audience d'orientation, le juge de l'exécution, après avoir entendu les parties présentes ou représentées, vérifie que les conditions des articles 2191 et 2193 du code civil sont réunies, statue sur les éventuelles contestations et demandes incidentes et détermine les modalités de poursuite de la procédure, en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou en ordonnant la vente forcée.

Lorsqu'il autorise la vente amiable, le juge s'assure qu'elle peut être conclue dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la situation du bien, des conditions économiques du marché et des diligences éventuelles du débiteur.

L'adjudication aura lieu en 1 lot pardessus la mise à prix ci-après indiquée :

50.000,00 € (CINQUANTE MILLE EUROS)

offerte par le poursuivant, outre les clauses et conditions du présent cahier des charges.

ARTICLE TROISIEME

Vente amiable sur autorisation judiciaire

Conformément aux dispositions des articles R 322-20 et suivants du Code des Procédures civiles d'exécution ci-après reproduit :

Article R 322-20 :

La demande tendant à la vente amiable de l'immeuble peut être présentée et jugée avant la signification de l'assignation à comparaître à l'audience d'orientation, sous réserve pour le débiteur de mettre en cause les créanciers inscrits sur le bien.

La décision qui fait droit à la demande suspend le cours de la procédure.

Article R 322-21 :

Le juge de l'exécution qui autorise la vente amiable fixe le montant du prix en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu eu égard aux conditions économiques du marché ainsi que, le cas échéant, les conditions particulières de la vente.

Le juge taxe les frais de poursuite à la demande du créancier poursuivant.

Il fixe la date de l'audience à laquelle l'affaire sera rappelée dans un délai qui ne peut excéder quatre mois.

A cette audience, le juge ne peut accorder un délai supplémentaire que si le demandeur justifie d'un engagement écrit d'acquisition et qu'à fin de permettre la rédaction et la conclusion de l'acte authentique de vente. Ce délai ne peut excéder trois mois.

Article R 322-22 :

Le débiteur doit accomplir les diligences nécessaires à la conclusion de la vente amiable. Il rend compte au créancier poursuivant, sur sa demande, des démarches accomplies à cette fin.

Le créancier poursuivant peut, à tout moment, assigner le débiteur devant le juge aux fins de voir constater sa carence et ordonner la reprise de la procédure sur vente forcée.

Lorsque la reprise de la procédure est postérieure à l'audience d'orientation, le juge fixe la date de l'audience d'adjudication qui doit se tenir dans un délai compris entre deux et quatre mois. La décision est notifiée au débiteur saisi, au créancier poursuivant et aux créanciers inscrits.

La décision qui ordonne la reprise de la procédure n'est pas susceptible d'appel.

Article R 322-23 :

Le prix de vente de l'immeuble ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur à quelque titre que ce soit sont consignés et acquis aux créanciers participant à la distribution ainsi que, le cas échéant, au débiteur, pour leur être distribués.

En cas de défaut de conclusion de la vente du fait de l'acquéreur et sous réserve des dispositions législatives ou réglementaires relatives à son droit de rétractation, les versements effectués par celui-ci restent consignés pour être ajoutés au prix de vente dans la distribution.

Article R 322-24 :

Le notaire chargé d'établir l'acte de vente peut obtenir, contre récépissé, la remise par le créancier poursuivant des documents recueillis pour l'élaboration du cahier des conditions de vente.

Les frais taxés sont versés directement par l'acquéreur en sus du prix de vente.

Article R 322-25 :

A l'audience à laquelle l'affaire est rappelée, le juge s'assure que l'acte de

vente est conforme aux conditions qu'il a fixées, que le prix a été consigné et que l'état ordonné des créances a été dressé. Il ne constate la vente que lorsque ces conditions sont remplies. Il ordonne alors la radiation des inscriptions d'hypothèque et de privilège prises du chef du débiteur.

Le jugement ainsi rendu n'est pas susceptible d'appel.

Le conservateur des hypothèques qui procède à la publication du jugement en fait mention en marge de la publication de la copie du commandement et procède aux radiations des inscriptions correspondantes.

A défaut de pouvoir constater la vente amiable, le juge ordonne la vente forcée dans les conditions prévues aux troisième et quatrième alinéas de l'article R 322-22.

ARTICLE QUATRIEME

La vente forcée

Conformément aux dispositions des articles R 322-26 et suivants du Code des Procédures civiles d'exécution ci-après reproduits :

Article 322-26 :

Lorsque le juge de l'exécution ordonne la vente forcée, il fixe la date de l'audience à laquelle il y sera procédé dans un délai compris entre deux et quatre mois à compter du prononcé de sa décision.

Le juge détermine les modalités de visite de l'immeuble à la demande du créancier poursuivant.

Article R 322-27 :

Au jour indiqué, le créancier poursuivant ou, à défaut, tout créancier inscrit, alors subrogé dans les poursuites, sollicite la vente.

Si aucun créancier ne sollicite la vente, le juge constate la caducité du commandement de payer valant saisie. Dans ce cas, le créancier poursuivant défaillant conserve à sa charge l'ensemble des frais de saisie engagés sauf décision contraire du juge spécialement motivée.

Article R 322-28 :

La vente forcée ne peut être reportée que pour un cas de force majeure ou sur la demande de la commission de surendettement formée en application de l'article L. 331-5 ou de l'article L 331-3-1 du code de la consommation.

Article R 322-29 :

Lorsque la vente forcée est renvoyée à une audience ultérieure, il est procédé à une nouvelle publicité dans les formes et délais de la première vente forcée.

ARTICLE CINQUIEME

Les enchères

Conformément aux dispositions des articles R 322-40 et suivants du Code des Procédures Civiles d'exécution ci-après reproduits :

Article R 322-40 :

*Les enchères doivent être portées par le ministère d'un avocat.
L'avocat doit être inscrit au barreau du tribunal Judiciaire devant lequel la vente est poursuivie.
Il ne peut être porteur que d'un seul mandat.*

Article R 322-41 :

*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 ou du consignataire désigné dans le cahier des conditions de vente, représentant 10 % du montant de la mise à prix, sans que le montant de cette garantie ne puisse être inférieur à 3.000 €. Le récépissé reproduit les dispositions des troisième et quatrième alinéas du présent article.
La somme encaissée par le séquestre ou le consignataire est restituée dès l'issue de l'audience d'adjudication à l'enchérisseur qui n'a pas été déclaré adjudicataire.
Lorsque l'adjudicataire est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux créanciers participant à la distribution et, le cas échéant, au débiteur pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.*

Article R 322-42 :

Les frais de poursuite dûment justifiés par le créancier poursuivant et, le cas échéant, par le surenchérisseur, sont taxés par le juge et publiquement annoncés avant l'ouverture des enchères. Il ne peut rien être exigé au-delà du montant de la taxe. Toute stipulation contraire est réputée non écrite.

Article R 322-43 :

Le juge rappelle que les enchères partiront du montant de la mise à prix fixé, selon le cas, dans le cahier des conditions de vente ou par la décision judiciaire prévue au second alinéa de l'article 2206 du code civil.

Article R 322-44 :

*Les enchères sont pures et simples.
Chaque enchère doit couvrir l'enchère qui la précède.*

Article R 322-45 :

*Les enchères sont arrêtées lorsque trois minutes se sont écoulées depuis la dernière enchère. Ce temps est décompté par tout moyen visuel ou sonore qui signale au public chaque minute écoulée.
Le juge constate sur le champ le montant de la dernière enchère, laquelle emporte adjudication.*

Article R 322-46 :

L'avocat dernier enchérisseur est tenu de déclarer au greffier, avant l'issue de l'audience, l'identité de son mandant.

Article R 322-47 :

A défaut d'enchère et lorsque le montant de la mise à prix a été modifié par le juge, le bien est immédiatement remis en vente sur baisses successives de ce montant, le cas échéant jusqu'au montant de la mise à prix initiale.

Article R 322-48 :

Les dispositions de la présente section sont prescrites à peine de nullité de l'enchère soulevée d'office.

Toute nouvelle enchère régulièrement portée couvre la nullité des enchères précédentes.

La nullité de la dernière enchère entraîne de plein droit la nullité de l'adjudication.

Article R 322-49 :

Les contestations relatives à la validité des enchères sont formées verbalement à l'audience, par ministère d'avocat. Le juge statue sur le champ et, le cas échéant, reprend immédiatement les enchères dans les conditions prévues à l'article R 322-43.

En sus de la consignation prévue à l'article R 322-41, l'adjudicataire sera tenu de consigner entre les mains de son conseil une somme équivalente au montant des frais prévisibles, ce comprenant notamment les frais taxés et les divers émoluments de la vente.

ARTICLE SIXIEME

La surenchère

Conformément aux dispositions des articles R 322-50 et suivants du Code des Procédures civiles d'exécution ci-après reproduits :

Article R 322-50 :

Toute personne peut faire une surenchère du dixième au moins du prix principal de la vente.

Article 322-51 :

A peine d'irrecevabilité, la surenchère est formée par acte d'avocat et déposée au greffe du juge de l'exécution dans les dix jours suivant l'adjudication. Elle vaut demande de fixation d'une audience de surenchère.

L'avocat doit attester s'être fait remettre de son mandant une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque du dixième du prix principal de la vente.

La déclaration de surenchère ne peut être rétractée.

Article 322-52 :

Au plus tard le troisième jour ouvrable suivant la déclaration de surenchère, le surenchérisseur la dénonce par acte d'huissier de justice au créancier poursuivant, à l'adjudicataire et au débiteur saisi, à peine d'irrecevabilité. L'acte de dénonciation rappelle les dispositions de l'article R 311-6 et du second alinéa du présent article ; une copie de l'attestation prévue au deuxième alinéa de l'article R 322-51 y est jointe.

La validité de la surenchère peut être contestée dans les quinze jours de sa dénonciation.

Article 322-53 :

L'audience de surenchère est fixée par le juge de l'exécution à une date comprise dans un délai de deux à quatre mois suivant la déclaration de surenchère.

En cas de contestation de la déclaration de surenchère, ce délai court à compter de la date de la décision de rejet.

Le débiteur saisi, le créancier poursuivant, les créanciers inscrits, l'adjudicataire et le surenchérisseur sont avisés par le greffe de la date de l'audience par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Article R 322-54 :

Les formalités de publicité sont réalisées à la diligence du surenchérisseur ou à son défaut du créancier poursuivant, sur la mise à prix modifiée par la surenchère.

Les frais qu'elles engendrent sont taxés et inclus dans le prix de vente.

Article R 322-56 :

Le jour de l'audience, les enchères sont reprises dans les conditions prévues par les articles R 322-39 à R 322-49, sur la mise à prix modifiée par la surenchère.

Si cette surenchère n'est pas couverte, le surenchérisseur est déclaré adjudicataire.

Aucune surenchère ne pourra être reçue sur la seconde adjudication.

ARTICLE SEPTIEME

Formalités après l'adjudication

Consignation du prix

Intérêts

Article R 322-56 :

Le versement au séquestre ou la consignation auprès de la Caisse des Dépôts et consignations du prix auquel est tenu l'adjudicataire en application de l'article L 322-12 est opéré dans un délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive, à peine de réitération des enchères. Passé ce délai, le prix de vente est augmenté de plein droit des intérêts au taux légal jusqu'au versement complet du prix ou sa consignation.

Article R 322-57 :

Lorsque les fonds sont séquestrés, ils produisent intérêt à un taux fixé par le cahier des conditions de vente et qui ne peut être inférieur au taux d'intérêt servi par la Caisse des Dépôts et consignations. Les intérêts sont acquis aux créanciers et, le cas échéant, au débiteur, pour leur être distribués avec le prix de l'immeuble.

Article R 322-58 :

Les frais de poursuite et, le cas échéant, de surenchère taxés et les droits de mutation sont payés par l'adjudicataire par priorité en sus du prix. Il en est fourni justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date d'adjudication définitive, à peine de réitération des enchères.

Toute stipulation contraire est réputée non écrite.

Ladite consignation du prix devra être réalisée entre les mains de CARPA VENTE, et qui en sera constitué séquestre avec affectation spéciale à la distribution à faire aux créanciers saisissants ou inscrits qui exerceront sur le prix leurs droits préférentiels sur l'immeuble, puis éventuellement et sous réserve d'autres oppositions, aux paiements à faire à la partie saisie.

Si le prix n'est pas versé dans le délai de trois mois, le taux de l'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration de ce délai.

Si l'adjudicataire est premier créancier inscrit ou venant en rang utile au vu de l'état ordonné des créances, il n'est obligé, ni à ce paiement, ni à cette consignation à due concurrence du montant principal dudit état.

Si le prix est consigné dans les 45 jours de l'adjudication définitive, la notification qui leur en sera faite interdira aux Avocats poursuivants de prendre l'inscription de privilège du vendeur. S'il est consigné au-delà, l'adjudicataire paiera, outre les frais indiqués à l'article 6 qui précède, le coût de l'expédition levée de la sentence et de l'inscription prise du privilège, y compris les émoluments de l'Avocat rédacteur du bordereau.

L'intervention du séquestre prévue au présent article est uniquement destinée à garantir au profit des vendeurs et des créanciers inscrits la conservation du prix leur revenant. Le séquestre ne pourra en aucune façon être tenu pour responsable ou garant à l'égard de quiconque des obligations de l'adjudicataire, hors celle de représenter en temps voulu la somme consignée.

L'avocat chargé de la distribution du prix ou du paiement de celui-ci tant dans le cadre de la vente amiable que de la vente forcée percevra, au titre de sa mission, par privilège avant tous autres, une rétribution par la perception d'émoluments conformément à l'article A 444-192 du Code de Commerce se référant aux émoluments perçus par les mandataires judiciaires en application de l'article A 663-28 du Code de Commerce, calculée sur les sommes en distribution.

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.

Dans les trois mois de la date d'adjudication définitive, ainsi qu'il est prévu à l'article 33 B du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955, l'adjudicataire devra faire publier la sentence d'adjudication au Bureau des Hypothèques de la situation des biens.

A défaut pour l'adjudicataire d'avoir procédé à ladite publication, le créancier poursuivant pourra y procéder en ses lieu et place aux frais de l'adjudicataire défaillant.

Le créancier poursuivant de premier rang devenu acquéreur, sous réserve des droits des créanciers privilégiés pouvant le primer, aura la faculté par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation légale totale ou partielle du prix, dans les conditions de l'article 1347 et suivants du Code Civil.

ARTICLE HUITIEME **Frais et droits d'Enregistrement**

L'adjudicataire sera tenu d'acquitter en sus de son prix et dans les vingt jours qui suivront l'adjudication définitive, ou éventuellement le jugement qui aura annulé la surenchère, tous les droits d'enregistrement, de Greffe et autres auxquels donnera lieu l'adjudication.

Il sera tenu de payer également en sus de son prix et dans le même délai tous les frais, depuis le commandement de saisie inclus, pour parvenir à la vente, dont le montant sera indiqué, après taxe, avant la mise en adjudication.

Si plusieurs lots sont mis en adjudication dans la même poursuite, les frais de poursuite seront supportés par les adjudicataires au prorata des mises à prix.

L'adjudicataire devra payer également en sus de son prix et dans le même délai le montant des émoluments dus aux Avocats poursuivants.

Il devra quarante-huit heures au moins avant l'expiration du délai de trente jours qui suivra l'adjudication, ou éventuellement le jugement définitif qui aura déclaré nulle la surenchère, rapporter au Greffier du Tribunal la justification du paiement de tous les frais sus-indiqués ; la quittance de ces frais demeurera jointe et annexée à la minute du

jugement d'adjudication qui ne pourra être expédiée à l'adjudicataire qu'au vu de cette justification.

ARTICLE NEUVIEME

Fiscalité immobilière

En cas de vente assujettie à la T.V.A. par application de l'article 257 C.G.I., le montant de la T.V.A. dont la charge incombe au vendeur sera acquitté par l'adjudicataire comme il sera indiqué ci-après.

Dans certains cas exceptionnels, prévus par l'article 285 3° du C.G.I. où la loi met la T.V.A. à la charge de l'acquéreur (vente de certains terrains à bâtir notamment), celui-ci paiera la T.V.A. en sus de son prix.

Dans tous les autres cas, il appartiendra au vendeur dans le délai de dix jours à compter de l'adjudication définitive, de déposer entre les mains de l'Inspecteur des Impôts du lieu de la situation de l'immeuble, la déclaration qui permettra la liquidation de la T.V.A., cette déclaration devant s'accompagner de toutes les pièces justificatives.

A défaut par le vendeur de satisfaire à cette obligation, l'adjudicataire règlera **en sus du prix** le montant de cette dernière d'ordre et pour le compte du saisi ou du vendeur et compte tenu de ses droits à déduction, le tout sans recours possible contre la partie saisissante, le vendeur ou son Conseil.

Si lors de la distribution amiable ou par voie de distribution judiciaire du prix d'adjudication, le règlement des créances inscrites absorbe l'intégralité du prix ou ne laisse par une somme suffisante pour permettre le règlement intégral de la T.V.A., cette taxe sera réputée avoir été payée par l'acquéreur en l'acquit de son vendeur auprès de qui il pourra en recouvrer le montant par toutes les voies de droit, bénéficiant pour l'exercice de cette action en répétition du privilège de l'article 1926 C.G.I. comme subrogé dans le bénéfice du privilège du Trésor, conformément aux dispositions des articles 1346 et suivants du Code Civil.

L'adjudicataire devra, au moment du règlement de la taxe, se faire délivrer par le Receveur des Impôts une quittance subrogative.

A défaut d'acquitter la T.V.A. avant enregistrement, l'adjudicataire sera redevable en sus du prix du droit d'enregistrement dû en matière de vente immobilière.

ARTICLE DIXIEME **Réitération des enchères**

Conformément aux dispositions des articles R 322-66 et suivants du Code des procédures civiles d'exécution ci-après reproduits :

Article R 322-66:

A défaut pour l'adjudicataire de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du créancier poursuivant, d'un créancier inscrit ou du débiteur saisi, aux conditions de la première vente forcée.

Article R 222-67 :

Toute personne qui poursuit la réitération des enchères se fait délivrer par le greffe un certificat constatant que l'adjudicataire n'a pas justifié de la consignation du prix ou du paiement des frais taxé ou des frais de mutation.

La personne qui poursuit la réitération des enchères fait signifier le certificat au saisi, à l'adjudicataire et, le cas échéant, au créancier ayant sollicité la vente.

Outre les mentions prescrites pour les actes d'huissier de justice, la signification faite à l'acquéreur comporte, à peine de nullité :

- 1° La sommation d'avoir à payer le prix et les frais de la vente dans un délai de huit jours ;*
- 2° Le rappel des dispositions du second alinéa de l'article L 322-12 et des articles R 311-6, R 322-56, R 322-58, R 322-68, R 322-69 et R 322-72.*

Article R 322-68 :

L'adjudicataire peut contester le certificat dans un délai de quinze jours suivant sa signification. La décision du juge de l'exécution statuant sur cette contestation n'est pas susceptible d'appel.

Article R 322-69 :

Faute pour l'adjudicataire de satisfaire à la sommation qui lui a été faite, l'immeuble est remis en vente par la voie d'une nouvelle adjudication.

La nouvelle audience de vente est fixée par le juge de l'exécution sur requête de la partie qui poursuit la réitération des enchères, à une date comprise dans un délai de deux à quatre mois suivant la date de la signification du certificat du greffe à l'acquéreur.

En cas de contestation du certificat prévu à l'article R 322-67, ce délai court à compter de la date de la décision de rejet.

Le débiteur saisi, le créancier poursuivant, les créanciers inscrits et l'adjudicataire défaillant sont avisés par le greffe de la date de l'audience par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Article R 322-70:

*Les formalités de publicité sont réitérées dans les formes et conditions prévues par les articles R 322-31 à R 322-36.
Elles comportent, en outre, le montant de l'adjudication.*

Article R 322-71 :

Le jour de l'audience, les enchères sont réitérées dans les conditions prévues par les articles R 322-39 à R 322-49.

Article R 322-72 :

L'adjudicataire défaillant de la vente initiale conserve à sa charge les frais taxés lors de cette adjudication. Passé un délai de deux mois suivant celle-ci, il est tenu des intérêts au taux légal sur son enchère jusqu'à la nouvelle vente.

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

ARTICLE ONZIEME

Solidarité

Il y aura solidarité pour le paiement du prix et l'exécution du présent cahier des charges entre tous les acquéreurs cointéressés sur le même lot dans les trois cas suivants :

- 1°) Si plusieurs personnes se réunissent pour enchérir ;
- 2°) Si l'adjudicataire revend tout ou partie des immeubles adjugés avant son entière libération.

Dans le cas où l'adjudicataire ou l'une des personnes coobligées ci-dessus indiquées décèderaient avant complète libération, il y aura indivisibilité de la dette entre ses héritiers.

ARTICLE DOUZIEME

Prohibition de détériorer l'immeuble

Avant le paiement intégral de son prix, l'adjudicataire ne pourra se livrer à aucune entreprise de démolition, à aucun changement de nature à diminuer la valeur de l'immeuble, ni à aucune coupe de bois, à peine de poursuite en folle enchère ou de consignation immédiate de son prix.

ARTICLE TREIZIEME

Paiement provisionnel

Après la publication du titre de vente, le créancier hypothécaire de premier rang mentionné dans l'état ordonné pourra demander par l'intermédiaire de son Avocat le paiement à titre provisionnel du principal de sa créance selon ledit état, dans la limite des fonds séquestrés et sous déduction des frais prévisibles de poursuite d'ordre et de radiation des inscriptions.

A l'appui de sa demande, il devra être fourni :

- Un état hypothécaire datant de moins de trois mois ou la copie de l'état sur publication de la sentence d'adjudication.
- En cas de vente de lots en copropriété :
 - La justification d'un certificat émanant du syndic, de moins d'un mois de date attestant que les lots vendus sont libres de toute obligation à l'égard du syndicat, ou à défaut, la justification par l'Avocat poursuivant de l'envoi de l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi du 10 Juillet 1965 (modifiée par la loi 94-624 du 21 Juillet 1994).
 - La justification de la notification de la demande de règlement provisionnel par lettre recommandée avec accusé de réception, adressée à chacun des autres créanciers inscrits et à la partie saisie, ainsi qu'à toute personne ou organisme pouvant bénéficier d'un privilège, laquelle notification devra rappeler que les intéressés disposeront d'un délai de quinze jours pour s'opposer au règlement par le séquestre.
 - En l'absence de certificat du syndic, ou d'avis de mutation tel qu'énoncé ci-dessus, la demande de règlement provisionnel sera en outre adressée au syndic de copropriété et devra comporter avis de mutation conforme aux dispositions de l'article 20 de la loi précitée.
- Une caution bancaire, sauf s'il s'agit d'une banque ou d'un établissement assimilé.
- Un engagement de donner quittance et mainlevée de l'inscription lors de l'attribution définitive.
- Si le débiteur saisi est commerçant ou une Société civile, le séquestre devra également exiger la production d'un extrait du Registre du Commerce et des Sociétés attestant que l'intéressé n'est pas en état de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire.

Les intérêts, frais et accessoires de cette créance seront payés une fois le projet de distribution devenu définitif.

L'attribution définitive de la somme réglée par le séquestre n'interviendra que dans le cadre des procédures prévues par la loi.

Dans le cas où un créancier serait tenu à restitution de tout ou partie de la somme reçue à titre provisionnel, celle-ci serait productive d'un intérêt au taux légal à compter du règlement opéré par le séquestre.

En cas d'opposition régulière du syndic de copropriété faite par acte extra-

judiciaire, le règlement provisionnel ne pourra intervenir que sous déduction du montant de l'opposition.

ARTICLE QUATORZIEME **Formalités après la consignation** **Distribution du prix**

L'adjudicataire devra, dans les trois mois de l'adjudication, notifier par acte du Palais à l'Avocat poursuivant la date de la publication avec indication des volume et numéro.

I/ Lorsqu'il n'existe qu'un créancier répondant aux conditions de l'article L 331-1 du code des procédures civiles d'exécution.

Celui-ci adresse à la CARPA ou au consignataire, une demande de paiement de sa créance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans un délai de deux mois suivant la publication du titre de vente.

La demande de paiement est motivée et accompagnée :

- d'un état hypothécaire certifié à la date de la publication du commandement de payer valant saisie,
- d'une copie revêtue de la formule exécutoire du jugement d'orientation et, selon le cas, du jugement d'adjudication ou du jugement constatant la fin de l'instance à laquelle est annexée une copie du contrat de vente amiable
- d'un certificat du greffe du juge de l'exécution attestant qu'aucun créancier inscrit après la date de la publication du commandement n'est intervenu dans la procédure. Le certificat du greffe ne peut être délivré avant l'expiration d'un délai de quinze jours suivant la publication du titre de vente.

La CARPA ou le consignataire procède au paiement dans le mois de la demande. A l'expiration de ce délai, les sommes dues portent intérêt au taux légal.

Dans le même délai, il informe le débiteur du montant versé au créancier et, le cas échéant, lui remet le solde.

La CARPA ou le consignataire ne peut refuser le paiement que si les documents produits démontrent l'existence d'un autre créancier répondant aux conditions de l'article L 331-1 du CPCE. En cas de contestation, le juge de l'exécution est saisi par le créancier poursuivant ou le débiteur.

II/ Lorsqu'il existe plusieurs créanciers répondant aux conditions de l'article L 331-1 du code des procédures civiles d'exécution.

Conformément aux dispositions des articles R 332-2 et suivants du Code des procédures civiles d'exécution ci-après reproduits :

Article R 332-2 :

La partie poursuivante notifie, dans le mois suivant la publication du titre de vente, une demande d'actualisation des créances aux créanciers inscrits, ainsi que, si elle en a connaissance, aux créanciers énumérés à l'article 2375 du code civil.

Le décompte actualisé est produit par conclusions d'avocat, dans les quinze jours suivants la demande qui en est faite.

A défaut, le créancier est déchu des intérêts postérieurs à la déclaration prévue au 4° de l'article R 322-7 ou à l'article R 322-13.

Lorsqu'une déclaration de créance n'a pas été faite en vertu de ces dispositions, la demande de déclaration actualisée de créance vaut sommation au sens de l'article L 331-2.

Nonobstant la déchéance qu'ils encourent dans la procédure de distribution en application de l'article L 331-2, les créanciers sommés de déclarer leur créance et qui ont omis de le faire peuvent y procéder dans les formes prévues par l'alinéa ci-dessus aux fins de se voir répartir le solde éventuel.

Article R 332-3 :

L'avocat de la partie poursuivante élabore un projet de distribution. A cette fin, il peut convoquer les créanciers.

Article R 332-4 :

Le projet de distribution est établi et notifié aux créanciers mentionnés à l'article R 322-2 et au débiteur, ainsi que, par lettre recommandée A.R. au syndic qui a formé l'opposition prévue par l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, dans un délai d'un mois suivant l'expiration du délai imparti aux créanciers pour actualiser leur créance.

Article R 332-5 :

A peine de nullité, la notification mentionne :

1° Qu'une contestation motivée peut être formée par acte d'avocat à avocat, auprès de la partie poursuivante, accompagnée des pièces justificatives nécessaires ;

2° Qu'à défaut de contestation dans le délai de quinze jours suivant la réception de la notification, le projet est réputé accepté et qu'il sera soumis au juge de l'exécution aux fins d'homologation.

Article R 332-6 :

A défaut de contestation ou de réclamation dans les quinze jours suivant la réception de la notification, la partie poursuivante, ou, à défaut, toute partie au projet de distribution, sollicite son homologation par le juge. A peine

d'irrecevabilité, la requête doit être formée dans un délai de quinze jours à compter de l'expiration du délai précédent.

Le juge de l'exécution confère force exécutoire au projet de distribution, après avoir vérifié que tous les créanciers parties à la procédure et le débiteur ont été en mesure de faire valoir leurs contestations ou réclamations dans le délai prévu à l'article R 332-5.

Article R 332-7 :

Lorsque le projet de distribution fait l'objet d'une contestation, le requérant convoque les créanciers parties à la procédure et le débiteur. Les intéressés doivent être réunis dans un délai compris entre quinze jours et un mois suivant la première contestation.

Article R 332-8 :

Si les créanciers parties à la procédure et le débiteur parviennent à un accord sur la distribution du prix et, lorsqu'il est fait application de l'article R 331-3, sur la mainlevée des inscriptions et publications, il en est dressé un procès-verbal signé des créanciers et du débiteur.

Une copie en est remise ou adressée au débiteur et aux créanciers.

A la requête de la partie la plus diligente, le juge de l'exécution confère force exécutoire au procès-verbal d'accord sur production de celui-ci, après en avoir vérifié la régularité.

Article R 332-9 :

Les notifications et les convocations auxquelles donne lieu le présent chapitre sont faites conformément aux règles des notifications entre avocat, sauf à procéder par voie de signification à l'égard du débiteur qui n'a pas constitué avocat. L'article 652 du nouveau code de procédure civile est applicable.

Article R 332-10 :

Aux requêtes mentionnées aux articles R 332-6 et R 332-8 sont joints :

- 1° Un état hypothécaire postérieur à la publication de la vente ;*
- 2° Les justificatifs de réception du projet de distribution ;*
- 3° Le projet de distribution ou le procès-verbal d'accord contenant, le cas échéant, autorisation de mainlevée des inscriptions et radiation du commandement de payer valant saisie.*

Lorsque le prix de vente provient d'une saisie immobilière, il est joint en outre :

- 1° Le cahier des conditions de vente ;*
- 2° Le jugement d'orientation ;*
- 3° Selon le cas, le jugement constatant la vente auquel est annexée la copie du contrat de vente amiable ou le jugement d'adjudication.*

L'ordonnance statuant sur la requête n'est pas susceptible d'appel.

Article R 333-1 :

A défaut de procès-verbal d'accord revêtu de la formule exécutoire, la partie poursuivante saisit le juge de l'exécution en lui transmettant le projet de

distribution, un procès-verbal exposant les difficultés rencontrées ainsi que tous documents utiles.

A défaut de diligence de la partie poursuivante, toute partie intéressée peut saisir le juge de l'exécution d'une requête aux fins de distribution judiciaire. Lorsque la distribution porte sur des sommes provenant d'une saisie immobilière, la demande est formée conformément à l'article R 311-6. A défaut, elle est formée par assignation.

Article R 333-2 :

Lorsqu'il y a lieu à ventilation du prix de plusieurs immeubles vendus collectivement, le juge, à la demande des parties ou d'office, peut désigner un expert par ordonnance. Le juge fixe le délai dans lequel l'expert devra déposer son rapport au vu duquel la ventilation sera prononcée.

Article R 333-3 :

Le juge établit l'état des répartitions et statue sur les frais de distribution. Le cas échéant, le juge ordonne la radiation des inscriptions des hypothèques et privilèges sur l'immeuble prises du chef du débiteur.

L'appel contre le jugement établissant l'état de répartition a un effet suspensif.

ARTICLE QUINZIEME

A) Transmission de propriété - B) Servitudes

- A) L'adjudicataire sera propriétaire par le seul fait de l'adjudication, sauf exercice d'un droit de préemption ou assimilé. Il prendra les biens dans l'état où ils seront au jour de l'adjudication, sans pouvoir prétendre à aucune diminution du prix ni à aucune indemnité contre le vendeur pour, surenchère, dégradation, réparation, curage de puits, de fosses d'aisances, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance, lors même que la différence excéderait un vingtième. La vente est faite sans garantie de la nature ou de la solidité du sol et du sous-sol, en raison des fouilles ayant pu être faites sous sa surface, des excavations ayant pu se produire, des remblais qui ont pu être apportés, des éboulements et des glissements de terre, sans garantie non plus à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant les biens vendus des propriétés voisines. L'adjudicataire devra en faire son affaire personnelle, étant subrogé tant activement que passivement dans tous les droits réels ou personnels attachés aux biens et appartenant au saisi contre qui la vente est poursuivie.
- B) L'adjudicataire, qu'il y en ait ou non déclaration, jouira des servitudes actives et souffrira les servitudes passives, occultes ou apparentes, quels que soient leur nature, leurs caractères, leur importance et leurs origines, y compris les servitudes de zone militaire ou de zone sanitaire, celles créées dans l'intérêt de la navigation aérienne ou des monuments

historiques, et celles résultant des plans d'aménagement des circonscriptions d'urbanisme, ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à défendre les autres à ses risques, périls et fortune, sans aucun recours contre le poursuivant, le saisi ou ses créanciers, et sans que la présente clause puisse attribuer à l'adjudicataire, ni aux tiers, d'autres et plus amples droits que ceux résultant des titres ou de la loi. Tout enchérisseur devra faire son affaire personnelle de la situation des biens vendus au regard de la réglementation d'urbanisme et sera censé s'être renseigné directement et personnellement auprès de toute administration compétente à cet effet, indépendamment des renseignements précisés au présent cahier des charges.

ARTICLE SEIZIEME **Entrée en jouissance**

L'adjudicataire, bien que propriétaire par le seul fait de l'adjudication n'entrera néanmoins en jouissance :

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation, qu'à l'expiration du délai de surenchère, et, en cas de surenchère, que le jour de l'adjudication définitive sur surenchère.
- 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 adjudication et, en cas de surenchère, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra l'adjudication 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.
- d) Si l'immeuble est 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 du jour de l'adjudication définitive.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle, sans aucun recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions et indemnités d'occupation qui s'avèreraient nécessaires

L'acquéreur sera tenu de notifier au locataire éventuel son nom ou sa dénomination et son domicile ou siège social, ainsi que le cas échéant, ceux de son mandataire.

Conformément aux dispositions de l'article L 322-9 du CPCE, l'adjudicataire ne peut avant la consignation du prix et le paiement des frais de la vente, 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.

ARTICLE DIX-SEPTIEME **Charges et impôts**

Les impôts et taxes de toute nature seront dus par les propriétaires ou occupants au 1er Janvier précédant la date d'adjudication définitive.

L'adjudicataire supportera les charges de toute nature dont les biens sont grevés, à compter ou à ventiler du jour de l'adjudication définitive.

Il pourra retenir sur les intérêts de son prix, et éventuellement sur le prix lui-même, le montant des impôts, taxes ou charges qu'il aurait été tenu de payer à la décharge de la partie saisie et le montant des fruits civils qui auraient été perçus par la partie saisie pour un temps postérieur à l'adjudication définitive.

ARTICLE DIX-HUITIEME **Locations - Fermages**

L'adjudicataire devra maintenir et exécuter, pour le temps restant à courir ou à proroger, les baux à loyers ou à fermage et les contrats de jouissance qui ont été consentis par le saisi, ainsi que toutes les occupations légales résultant de l'application de la loi, toutes contestations avec les locataires, fermiers ou occupants lui demeureront personnelles ; toutefois, ceux de ces baux qui n'auront pas acquis date certaine avant le commandement ou qui seraient entachés de fraude, pourront sous réserve des dispositions légales sur le maintien dans les lieux, être annulés à la demande de l'adjudicataire, qui est, à cet égard, pleinement subrogé aux droits du créancier poursuivant ou des créanciers inscrits.

L'adjudicataire tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires ou fermiers, des dépôts de garantie ou des loyers qu'ils justifieront avoir constitués ou versés d'avance, s'ils ont été déclarés dans le présent cahier des charges ou, dans un dire, trois jours avant l'adjudication. A défaut de déclaration, il en retiendra le montant sur le prix de son adjudication.

La clause ci-dessus, qui concerne les loyers payés avant leur exigibilité, ne s'applique pas aux termes des loyers qui sont stipulés payables par anticipation.

ARTICLE DIX-NEUVIEME **Assurances**

L'adjudicataire, dès le prononcé de l'adjudication, devra souscrire ou maintenir à ses frais, auprès de telle compagnie qu'il avisera, toutes

polices d'assurances contre l'incendie, les dégâts des eaux, la responsabilité civile... Il paiera, s'il y a lieu, toutes les primes et les droits venant à échéance, à compter de l'adjudication.

En cas de sinistre, l'indemnité allouée par l'assurance appartiendra à due concurrence aux créanciers poursuivants ou inscrits et, éventuellement, à la partie saisie, à l'effet de quoi l'adjudication en vaudra délégation et transport à leur profit.

Ainsi fait et dressé par Maître Olivier BOST, Avocat au barreau de SAINT- ETIENNE.

Avocat poursuivant

À SAINT-ETIENNE

Le

22/05/

2026

