

**R O M A I N M A Y M O N**  
a v o c a t

4 rue Georges Teissier, 42000 Saint Etienne – Tel : 0477259797  
E-mail : maymon@maymon.fr

**CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**

Affaire : **CREDIT MUTUEL /**

Audience d'orientation du Juge de l'Exécution du Tribunal  
Judiciaire de Saint Etienne, du :

**VENDREDI 16 FEVRIER 2024 à 13 h 30**

**CLAUSES ET CONDITIONS****DESCRIPTION**

Sur la commune de SAINT ETIENNE (42000), dans un ensemble immobilier situé 2 – 4 rue de la Richelandière, comprenant :

- Une aile Nord en façade sur la rue de la Richelandière, élevée d'un rez-de-chaussée, d'un rez-de-jardin en façade arrière, et d'un étage ;
- Une aile Est perpendiculaire à la première, avec sous-sol partiel, rez-de-chaussée et un étage.

Ledit ensemble immobilier cadastré : EY 93 – 6 Allée Drouat - d'une contenance de 38a 10ca.

Et plus précisément les lots :

**LOT NUMERO CINQUANTE-TROIS (53)**

Aile Est, côté Ouest, une place de stationnement pour un véhicule, dont l'accès s'effectue par la zone de circulation pour piétons et véhicules.

Et les six - dix mille cent cinquante-sixièmes (6/10156èmes) des parties communes générales.

**LOT NUMERO SOIXANTE-DIX-NEUF (79)**

Aile Nord, étage, côté Ouest, un local à usage d'habitation et/ou bureau,

Et les deux cent cinquante-deux - dix mille cent cinquante-sixièmes (252/10156èmes) des parties communes générales.

**RAPPEL DE DIVISION**

Pour la bonne compréhension des présente, il est ici rappelé que le lot n°79 est issu de la division après réunion des lots n°11 et 22.

**Le local à usage d'habitation et/ou de bureau a été scindé en cinq parties composées d'un couloir qui dessert quatre studios, mais aucune division cadastrale n'a été réalisée ; ainsi, les appartements sont toujours regroupés sous le même lot de copropriété n° 79.**

Cet ensemble immobilier a fait l'objet :

- d'un état descriptif de division - règlement de copropriété reçu par Maître BALAY, notaire à SAINT ETIENNE, le 30 janvier 1986, dont une copie authentique a été publiée au Service de la Publicité Foncière de SAINT-ETIENNE 1, le 18 mars 1986, volume 3102 numéro 5.
- d'un état descriptif de division modificatif reçu par Maître BALAY, notaire à SAINT ETIENNE, le 23 décembre 1986, dont une copie authentique a été publiée au Service de la Publicité Foncière de SAINT-ETIENNE 1, le 23 janvier 1987, volume 3268 numéro 9.
- d'un règlement de copropriété modificatif reçu par Maître BALAY, notaire à SAINT ETIENNE, le 19 juin 1987, dont une copie authentique a été publiée au Service de la Publicité Foncière de SAINT-ETIENNE 1, le 3 août 1987, volume 3392 numéro 4.
- d'un état descriptif de division - règlement de copropriété modificatif reçu par Maître GASTALDI, notaire à PARIS, le 5 décembre 1988, dont une copie authentique a été publiée au Service de la Publicité Foncière de SAINT-ETIENNE 1, le 19 décembre 1988, volume 3698 numéro 3.
- d'un état descriptif de division modificatif reçu par Maître BALAY, notaire à SAINT ETIENNE, le 7 mars 1996, dont une copie authentique a été publiée au Service de la Publicité Foncière de SAINT-ETIENNE 1, le 3 mai 1996, volume 1996P, numéro 1256.
- d'un état descriptif de division modificatif reçu par Maître DENIEUIL, notaire à SAINT ETIENNE, le 24 juin 2003, dont une copie authentique a été publiée au Service de la Publicité Foncière de SAINT-ETIENNE 1, le 4 juillet 2003, volume 2003P, numéro 2919.
- d'un état descriptif de division modificatif reçu par Maître BALAY, notaire à SAINT ETIENNE, le 29 janvier 2009, dont une copie authentique a été publiée au Service de la Publicité Foncière de SAINT-ETIENNE 1, le 12 mars 2009, volume 2009P, numéro 1136.
- suivi d'une attestation rectificative valant reprise pour ordre reçue par Maître BALAY, notaire à SAINT ETIENNE, le 3 avril 2009, dont une copie authentique a été publiée au Service de la Publicité Foncière de SAINT-ETIENNE 1, le 7 avril 2009, volume 2009P, numéro 1508.
- d'un état descriptif de division modificatif reçu par Maître BALAY, notaire à SAINT ETIENNE, le 4 février 2010, dont une copie authentique a été publiée au Service de la Publicité Foncière de SAINT-ETIENNE 1, le 15 avril 2010, volume 2010P, numéro 1686.
- d'un état descriptif de division - règlement de copropriété modificatif reçu par Maître Jean-Jacques DACQMINE, notaire à SAINT ETIENNE, le 7 mars 2016, en cours de publication.

## PROCÉDURE DE SAISIE

Saisie immobilière à l'encontre de :

-  (AVOVENTES.FR)

Aux requête, poursuites et diligences de :

- **La CAISSE DE CREDIT MUTUEL SAINT ETIENNE SUD**, Société Coopérative de crédit à capital variable et à responsabilité statutairement limitée, ayant son siège social sis 81 Cours Fauriel 42100 SAINT ETIENNE, immatriculée au RCS de SAINT ETIENNE sous le n° 379 068 398, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié ès qualités de droit audit siège.

Ayant pour avocat plaidant Maitre Romain MAYMON, inscrit au barreau de SAINT ETIENNE, demeurant 4, rue Georges Teissier,

Lequel se constitue sur la présente poursuite de vente.

Suivant commandement du ministère de la SELARL AUXIL'HUIS, en date du 10 AOUT 2023,

En vertu de :

- La copie exécutoire d'un acte de vente contenant prêt reçu le 03/06/2016 par Maitre Jean-Jacques DACQMINE, notaire à Saint Etienne (42000), 12 Place de l'Hôtel de Ville, consenti à
- Un privilège de prêteurs deniers du 30/06/2016 publié le 01/07/2016 Volume 2016 V 1244 et son bordereau rectificatif du 03/06/2016 publié le 04/08/2016 Volume 2016 V 1582, ainsi qu'une hypothèque conventionnelle du 30/06/2016 publiée le 01/07/2016 Volume 2016 V 1245 et son bordereau rectificatif du 03/06/2016 publié le 04/08/2016 Volume 2016 V 1581,
- La mise en demeure adressée le 12/07/2022 à Monsieur
- La déchéance du terme du 09/12/2022 adressée à Monsieur

Pour avoir paiement de la somme de :

Décompte de créance en EUR au 19/06/2023		
Dossier	00142201009 -	
Produit	102780732800021121502 - EUR - MODULIMMO	
Personnes	CAVOVENTES.FR	
Intérêts	2,050 %	
Assurance	0,500 %	
<b>Décompte à la date d'exigibilité</b>		
Capital restant au 18/10/2022 (I)		-80 222,82
Echéances en retard se décomposant en :		-6 411,20
- Capital (II)	-5 308,04	
- Intérêts (III)	-991,23	
- Assurance (IV)	-111,93	
Intérêts courus arrêtés au 18/10/2022 (V)		162,27
Assurance courue arrêtée au 18/10/2022 (VI)		6,25
Indemnité conventionnelle de 7,000 %		-5 987,16
<b>Total en EUR au 18/10/2022</b>		<b>-92 789,70</b>
<b>Décompte au 19/06/2023</b>		
Capital :	- solde dû au 18/10/2022 (I + II)	-85 530,86
	<b>sous-total Capital</b>	<b>-85 530,86</b>
Intérêts :	- solde dû au 18/10/2022 (III + V)	-1 153,50
	- courus du 19/10/2022 au 19/06/2023	-1 172,12
	<b>sous-total Intérêts</b>	<b>-2 325,62</b>
Assurance :	- solde dû au 18/10/2022 (IV + VI)	-118,18
	- courue du 19/10/2022 au 19/06/2023	-290,13
	<b>sous-total Assurance</b>	<b>-408,31</b>
Frais :	- solde dû au 18/10/2022 (VII)	0,00
	<b>sous-total Frais</b>	<b>0,00</b>
Indemnité conventionnelle		-5 987,16
Non compris les intérêts et l'assurance 20/06/2023 jusqu'à la date effective du paiement, les frais de recouvrement.		pour mémoire
<b>Total en EUR en date du 19/06/2023</b>		<b>-94 251,95</b>

Le commandement délivré satisfait aux exigences posées par les articles R. 321-1 à R. 321-5 du Code des procédures civiles d'exécution, et contient l'ensemble des mentions prescrites par la loi.

Ce commandement de payer valant saisie, n'ayant pas reçu satisfaction, a été publié pour valoir saisie au service chargé de la publicité foncière de SAINT ETIENNE 1 le 04/10/2023  
Volume 2023 S n° 56.

## DÉSIGNATION DES IMMEUBLES À VENDRE

### DESIGNATION DES BIENS SAISIS :

Le bien immobilier, d'une surface totale de 115 m<sup>2</sup>, se situe au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment sur Cour et dont l'entrée se fait par le n° 8 de la rue de la Richelandière. Il s'agit de la porte palière de droite à la sortie de l'escalier. Cette porte dessert un couloir de 15 m<sup>2</sup> distribuant 4 studios d'environ 24 m<sup>2</sup>, vacants, équipés d'une pompe à chaleur air/air eau chaude et froide, initialement créés pour la location touristique, chacun composé d'une pièce principale avec coin cuisine, d'une chambre, d'une salle de bain avec bloc sanitaire complet.

Ces quatre logements sont indépendants, mais regroupés sous un même lot de copropriété (le lot n° 79).

A ces quatre studios s'ajoute UNE place de stationnement pour un véhicule (lot n° 53) qui porte le n° 16

### ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

La partie saisie est devenue propriétaire desdits biens, appartenant initialement à la société

suivant acte reçu par Maître Jean-Jacques DACQMINE, notaire à SAINT ETIENNE, en date du 03/06/2016, publié le 01/07/2016 *Volume 2016 P n° 2788.*

### SYNDIC

Le Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble Parc Giron est représenté par son Syndic en exercice, le **Cabinet DELOMIER**, 9 rue du Général Foy 42000 SAINT ETIENNE.

### RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

La fiche de renseignements d'urbanisme du 25/04/2023, est annexée au présent cahier des conditions de la vente.

### SERVITUDES

A la lecture de la fiche de renseignements d'urbanisme produite, datée du 25/04/2023, le terrain est grevé des servitudes suivantes :

- Périmètre de protection des monuments historiques : inscrit, classé
- Exploitation des mines et carrières

## SUPERFICIES

Les Certificat de mesurage de la société JURITEC, dans les dossiers de diagnostics techniques font état des surfaces suivantes :

**Superficie globale Loi Carrez : 115 m<sup>2</sup>**

Lot N° 79 divisé en 4 logements et une partie couloir à usage commun surface totale : 115 m <sup>2</sup>			
	surface en m <sup>2</sup>	état / chauffage	situation locative
studio 1	26,5	PAC air / air - bon	vacant
studio 2	23,8	PAC air / air - bon	vacant
studio 3	23,9	PAC air / air - bon	vacant
studio 4	23,7	PAC air/ air - bon	vacant
couloir	15,1		

surface appartements seule : 98 m<sup>2</sup>

couloir d'accès commun			
	3		1
4		2	

## DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE UNIQUE

Conformément à l'article L.271-4-1 du titre 7 du livre II du Code de la Construction et de l'Habitation, il est annexé au présent cahier des conditions de la vente, les trois dossiers de diagnostics techniques.

(Cf. dossiers de diagnostics techniques du 21/11/2023 ci-annexés)

## OCCUPATION

Les biens sont libres de toute occupation

## DROITS DE PREEMPTION OU DROITS DE SUBSTITUTION

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

### Article 108 :

*Le titre 1<sup>o</sup>/ 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.*

## AUDIENCE D'ORIENTATION

Le débiteur a été régulièrement assigné le 1<sup>er</sup> Décembre 2023 à comparaître à l'audience du juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire de SAINT ETIENNE, en vue de l'audience du 16 FEVRIER 2024, l'acte comportant les mentions prescrites par l'article R. 322-5 du Code des procédures civiles d'exécution.

Le commandement de payer valant saisie a été régulièrement dénoncé aux créanciers inscrits, la dénonciation, comportant les mentions prescrites par l'article R. 322-7 du même code et valant assignation à comparaître à l'audience d'orientation.

L'affaire doit être examinée à l'audience d'orientation du juge de l'exécution du 16 FEVRIER 2024, au cours de laquelle le juge vérifiera que les conditions des articles L. 311-2, L. 311-4 et L. 311-6 du code précité sont réunies, statuera sur les éventuelles contestations et demandes incidentes, déterminera les modalités de poursuite de la procédure en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou en ordonnant la vente forcée.

### **PIÈCES JOINTES AU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**

Afin de satisfaire aux exigences posées par l'article R. 322-10, alinéa 1er, "in fine" du Code des procédures civiles d'exécution, sont joints au présent cahier des conditions de vente : la copie de l'assignation délivrée au débiteur et un état hypothécaire certifié à la date de la publication du commandement de payer valant saisie.

Il est également joint au Cahier des Conditions de Vente une copie des assignations à créanciers inscrits.

### **VENTE FORCÉE. MISE À PRIX**

À défaut pour le débiteur d'avoir sollicité l'autorisation de vente amiable ou si la vente amiable, précédemment autorisée, n'a pas abouti, l'adjudication de l'immeuble aura lieu aux enchères publiques à l'audience que fixera le juge de l'exécution, dans un délai compris entre deux et quatre mois à compter du prononcé de sa décision.

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

#### **Réquisition de la vente**

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

#### **Absence de réquisition de 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.

### Report de la vente

Quand elle a été ordonnée, la vente forcée ne peut être reportée qu'en vertu d'une décision du juge chargé de la saisie immobilière, saisi à cette fin par la commission de surendettement, pour causes graves et dûment justifiées (C. Conso., art. L. 331-5, al. 2).

Toutefois, lorsqu'un appel a été formé contre un jugement ordonnant la vente par adjudication et que la cour n'a pas statué au plus tard un mois avant la date prévue pour l'adjudication, le juge de l'exécution peut, à la demande du créancier poursuivant, reporter la date de l'audience de vente forcée, comme il est dit à l'article R. 322-19, alinéa 2, du Code des procédures civiles d'exécution.

Lorsqu'une suspension des poursuites résultant de l'application de l'article R. 121-22 du même code, interdit de tenir l'audience d'adjudication à la date qui était prévue et que le jugement ordonnant l'adjudication a été confirmé en appel, la date de l'adjudication est fixée sur requête par ordonnance du juge de l'exécution.

### MISE À PRIX

À l'audience de vente forcée qui sera, en tout état de cause, fixée par le juge, l'adjudication aura lieu, après l'accomplissement des formalités prescrites par la loi, en UN LOT :

- sur la mise à prix de **50.000 €**, fixée par le poursuivant, outre les clauses et conditions du présent cahier des conditions de vente,

### RETRIBUTION DU SEQUESTRE REPARTITEUR

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 le montant des droits et émoluments prévus au Décret n° 2017-862 du 9 mai 2017 et par le code de commerce.

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.

## CHAPITRE Ier. - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

### Article 1er . - Cadre juridique

« Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles du code des procédures civiles d'exécution relatifs à la saisie immobilière. »

### Article 2 . - Modalités de la vente

« La saisie immobilière tend à la vente forcée de l'immeuble du débiteur ou, le cas échéant, du tiers détenteur en vue de la distribution de son prix.

« Le saisi peut solliciter à l'audience d'orientation l'autorisation de vendre à l'amiable le bien dont il est propriétaire.

« Le juge peut autoriser la vente amiable selon des conditions particulières qu'il fixe et à un montant en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu.

« A défaut de pouvoir constater la vente amiable conformément aux conditions qu'il a fixées, le juge ordonne la vente forcée. »

### Article 3 . - État de l'immeuble

« L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à

raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

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

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

#### **Article 4 . - Baux, locations et autres conventions**

« L'acquéreur fera son affaire personnelle, pour le temps qui restera à courir, des baux en cours.

« Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur. La preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen.

« L'acquéreur sera subrogé aux droits des créanciers pour faire annuler s'il y a lieu les conventions qui auraient pu être conclues en fraude des droits de ceux-ci.

« 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 à la partie saisie et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de la partie saisie. »

#### **Article 5 . - Prémption et droits assimilés**

« Les droits de prémption 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 6 . - 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 appartiendra de plein droit à la partie saisie ou aux créanciers visés à l'article L. 331-1 du code des procédures civiles d'exécution 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 7 . - 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 8 . - 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 9 . - 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 €.

« La caution ou le chèque lui est restitué, faute d'être déclaré acquéreur.

« En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque est restitué en l'absence de contestation de la surenchère.

« Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux vendeurs et à leurs créanciers ayants droit à la distribution et, le cas échéant, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble. »

#### **Article 10 . - Surenchère**

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

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

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

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

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

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

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

#### **Article 11 . - 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 créancier poursuivant, d'un créancier inscrit ou du débiteur saisi, 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 passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive, conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 du code monétaire et financier.

« En aucun cas, l'enchérisseur défaillant ne pourra prétendre à la répétition des sommes versées.

« Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra aux créanciers et à la partie saisie.

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

### **CHAPITRE III. - VENTE**

#### **Article 12 . - 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 13 . - Désignation du séquestre**

« Les fonds à provenir de la vente décidée par le juge de l'exécution seront séquestrés entre les mains du bâtonnier de l'ordre des avocats du barreau de l'avocat postulant pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L. 331-1 du code des procédures civiles d'exécution.

« Le séquestre désigné recevra également l'ensemble des sommes de toute nature résultant des effets de la saisie.

« Les fonds séquestrés produisent intérêts au taux de 105 % de celui servi par la Caisse des dépôts et consignations au profit du débiteur et des créanciers, à compter de leur encaissement et jusqu'à leur distribution.

« En aucun cas, le séquestre ne pourra être tenu pour responsable ou garant à l'égard de quiconque des obligations de l'acquéreur, hors celle de représenter en temps voulu, la somme séquestrée et les intérêts produits. »

### **Article 14 . - Vente amiable sur autorisation judiciaire**

« Le débiteur doit accomplir les diligences nécessaires à la conclusion de la vente amiable.

« L'accomplissement des conditions de la vente amiable décidée au préalable par le juge sera contrôlé par lui.

« Le prix de vente de l'immeuble, ses intérêts, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente à quelque titre que ce soit, sont versés entre les mains de la Caisse des dépôts et consignations conformément à l'article R. 322-23 du code des procédures civiles d'exécution. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

« Toutefois, les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon le tarif en vigueur sont versés directement par l'acquéreur, conformément à l'article 1593 du code civil, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

« 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 les frais taxés et émoluments de l'avocat poursuivant ont été versés, et ne constate la vente que lorsque ces conditions sont remplies. A défaut, il ordonne la vente forcée. »

#### **Article 15 . - Vente forcée**

« Au plus tard à l'expiration du délai de deux mois à compter de la vente définitive, l'acquéreur sera tenu impérativement et à peine de réitération des enchères de verser son prix en principal entre les mains du séquestre désigné, qui en délivrera reçu.

« Si le paiement intégral du prix intervient dans le délai de deux mois de la vente définitive, l'acquéreur ne sera redevable d'aucun intérêt.

« Passé ce délai de deux mois, le solde du prix restant dû sera augmenté de plein droit des intérêts calculés au taux légal à compter du prononcé du jugement d'adjudication.

« Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication, conformément à l'article L. 313-3 du code monétaire et financier.

« L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de deux mois supportera le coût de l'inscription du privilège du vendeur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

« 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, à ses risques et périls, dans les conditions des articles 1347 et suivants du code civil. »

#### **Article 16 . - 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 vente avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du juge de l'exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de vente, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

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

#### **Article 17 . - 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 18 . - 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 19 . - Délivrance et publication du jugement**

« L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans le mois de sa remise par le greffe :

« a) de le publier au service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;

« b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, 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 à l'avocat poursuivant.

« A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du créancier poursuivant la distribution 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 20 . - 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.

« L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du saisi, 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 21 . - 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 portant sur la vente forcée.

« Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété dues, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

« En ce qui concerne la taxe foncière, il la remboursera au prorata temporis à première demande du précédent propriétaire et sur présentation du rôle acquitté. »

#### **Article 22 . - Titres de propriété**

« En cas de vente forcée, le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

« Pour les titres antérieurs, le poursuivant n'en ayant aucun en sa possession, l'acquéreur ne pourra pas en exiger, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

« En cas de vente amiable sur autorisation judiciaire, le titre de vente consiste dans l'acte notarié et le jugement constatant la réalisation des conditions de la vente passé en force de chose jugée. »

#### **Article 23 . - Purge des inscriptions**

« Le séquestre ou 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.

« L'acquéreur peut demander, avant la procédure de distribution, 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 le remboursement dans le cadre de la distribution du prix au titre des dispositions de l'article 2375, 1<sup>o</sup> du code civil. »

#### **Article 24 . - Paiement provisionnel du créancier de premier rang**

« Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de premier rang pourra, par l'intermédiaire de son avocat, demander au juge de l'exécution, dans la limite des fonds séquestrés, le paiement à titre provisionnel de sa créance en principal.

« Les intérêts, frais et accessoires de la créance sont payés une fois le projet de distribution devenu définitif.

« Le paiement effectué en vertu de la présente clause est provisionnel et ne confère aucun droit à son bénéficiaire, autre que celui de recevoir provision à charge de faire admettre sa créance à titre définitif dans le cadre de la procédure de distribution, à peine de restitution.

« 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 jour du règlement opéré par le séquestre. »

#### **Article 25 . - Distribution du prix de vente**

« La distribution du prix de l'immeuble, en cas de vente forcée ou de vente amiable sur autorisation judiciaire, sera poursuivie par l'avocat du créancier saisissant ou, à défaut, par l'avocat du créancier le plus diligent ou du débiteur, conformément aux articles R. 331-1 à R. 334-3 du code des procédures civiles d'exécution.

« Les frais de la distribution et la rétribution de l'avocat chargé de la distribution, calculés conformément au tarif en vigueur, seront prélevés sur les fonds à répartir. »

#### **Article 26 . - Élection 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 27 . - 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 28 . - 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 Romain MAYMON,  
Avocat du créancier poursuivant.

À SAINT ETIENNE,  
Le 4 décembre 2023

#### Pièces jointes :

1. La copie exécutoire d'un acte de vente contenant prêt reçu le 03/06/2016 par Maître Jean-Jacques DACQMINE, notaire à Saint Etienne (42000), 12 Place de l'Hôtel de Ville, consenti à
2. Un privilège de prêteurs deniers du 30/06/2016 publié le 01/07/2016 *Volume 2016 V 1244* et son bordereau rectificatif du 03/06/2016 publié le 04/08/2016 *Volume 2016 V 1582*, ainsi qu'une hypothèque conventionnelle du 30/06/2016 publiée le 01/07/2016 *Volume 2016 V 1245* et son bordereau rectificatif du 03/06/2016 publié le 04/08/2016 *Volume 2016 V 1581*,
3. La mise en demeure adressée le 12/07/2022 à Monsieur

4. La déchéance du terme du 09/12/2022 adressée à Monsieur
5. Etat sur formalité du 05/10/2023 et hors formalité du 06/04/2023
6. Décomptes au 16/02/2024 et au 19/06/2023
7. Commandement du 10/08/2023 publié le 04/10/2023
8. Procès-verbal descriptif du 21/11/2023
9. Dossiers de Diagnostics Techniques du 21/11/2023
10. Rapport d'évaluation immobilière du 21/11/2023
11. LRAR au Syndic du 13/11/2023 + dossier fourni en réponse par le Syndic
12. Assignment débiteur du 01/12/2023
13. Assignations créanciers inscrits des 01/12/2023
14. Certificat d'urbanisme du 25/04/2023
15. relevé de propriété du 22/03/2023 et plan cadastral du 08/06/2023
16. Trait de fusion du CREDIT MUTUEL SAINT ETIENNE FAURIEL avec le CREDIT MUTUEL SAINT ETIENNE BELLEVUE du 15/11/2022
17. Un certificat du Tribunal de Commerce et un extrait Kbis du 21/11/2023
18. Carte d'identité Monsieur
19. Règlement de Copropriété/EDD du 30/01/1986 et les modificatifs (cf dossier du Syndic - pièce 11)