# 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 :**

AVOVENTES.FR-AVOVENTES-AVOVENTES.FR-AVOVENTES.FR-AVOVENTES.FR

# CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE
## Clauses et Conditions

**Auxquelles seront adjugés, à l'audience de vente du Juge de l'Exécution près le Tribunal de Judiciaire de SAINT ETIENNE, au plus offrant des enchérisseurs, les biens et droits immobiliers suivants :**

Sur la commune de SAINT CHAMOND
Un tènement immobilier à usage d'habitation, en arrière de la rue Général de Gaulle,
Figurant au plan cadastral rénové de ladite commune de la manière suivante :

| Section | Numéro | Lieudit | Contenance |
|---|---|---|---|
| 258AC | 475 | Rue Général de Gaulle | 5 a 04 ca |
| 258AC | 477 | La Croix Berthaud | 11 a 12 ca |
| 258AC | 483 | Rue Général de Gaulle | 2 a 98 ca |
| 258AC | 484 | Rue Général de Gaulle | 2 a 55 ca |
| | | Total ..... | 21 a 69 ca |

ET PLUS PRECISEMENT LES LOTS SUIVANTS :

DEUX PLACES DE PARKING enregistrées au service du Cadastre, au 31 rue du Général de Gaulle 42400 SAINT CHAMOND, Section 258 AC 475, lot 24 et lot 25. :

Lot numéro VINGT QUATRE (24), soit :
Un parking intérieur, portant le n° 24 sur le plan du rez-de-chaussée ci-annexé,
Avec les 3/1 000èmes des parties communes générales.

Lot numéro VINGT CINQ (25), soit :
Un parking intérieur, portant le n° 25 sur le plan du rez-de-chaussée ci-annexé,
Avec les 3/1 000èmes des parties communes générales.

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 Michel MEILLER, Notaire à SAINT CHAMOND, SCP « Michel MEILLER et Jean-Philippe CAMUS, notaires associés » le 26/12/2001, dont une copie authentique a été publiée au Service de la Publicité Foncière de SAINT ETIENNE, le 12/02/2002 *Volume 2002 P n° 782.*

## PROCEDURE

La présente procédure de saisie immobilière et de distribution du prix est poursuivie

**A l'encontre de :**

•

**Aux requêtes, poursuites et diligences de LA SELARL MJ-SYNERGIE, en la personne de Maître Fabrice CHRETIEN,** en qualité de liquidateur judiciaire, dont le siège est sis 8 rue Blanqui, le Century, 42000 ST ETIENNE, agissant en qualité de liquidateur de **la**

nommé à ces fonctions par Jugement de liquidation judiciaire du Tribunal Judiciaire de SAINT ETIENNE (4ème Chambre Civile) en date du 14/04/2023 rendus à l'encontre de la

Et faisant élection de domicile et constitution d'avocat en la personne et au Cabinet de Maître Romain MAYMON, avocat, 4 rue Georges Teissier 42000 ST ETIENNE, lequel se constitue sur la présente poursuite des ventes.

**En vertu et pour exécution de** :

- L'ordonnance du Tribunal de Judiciaire de SAINT ETIENNE rendue le 28 janvier 2025 par le Juge Commissaire à la liquidation de la devenue définitive suivant certificat de non-appel du 21/02/2025 publiée le 24/03/2025 volume 2025S n° 26,

ordonnant la vente aux enchères publiques en **DEUX LOTS** des biens sis à SAINT CHAMOND (42400), sis 31 rue du Général de Gaulle, appartenant à la à savoir deux places de parking cadastrées section 258 AC 475, lots 24 et 25, d'une superficie approximative et globale de 28,60 m².

**L'adjudication aura lieu en DEUX LOTS sur la mise à prix ci-après indiquée :**

**1.000 € pour chacun des lots**
**(Mille euros pour chacun des lots)**

Offerte par le poursuivant, outre les clauses et conditions du présent cahier des ventes.

**Le titre, en vertu duquel la saisie est faite, a été publié au Service de la Publicité Foncière SAINT ETIENNE 1, le 24/03/2025, *volume 2025 S n° 26.***

**Le Service de la Publicité Foncière SAINT ETIENNE 1 a délivré le 25/03/2025 l'état hypothécaire ci-annexé, certifié à la date de publication de l'ordonnance de vente après liquidation valant saisie.**

*(Cf État hypothécaire ci-annexé)*

La date de l'audience de vente est fixée au :

**18 SEPTEMBRE 2025 à 14 heures**
**(Dix-huit septembre deux mille vingt-cinq à quatorze heures)**

## CLAUSES ET CONDITIONS SPECIALES

### A- 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 en DEUX LOTS, des biens et droits immobiliers qui sont désignés comme suit à l'ordonnance du Juge Commissaire sus indiquée :**

Sur la commune de SAINT CHAMOND
Un tènement immobilier à usage d'habitation, en arrière de la rue Général de Gaulle,
Figurant au plan cadastral rénové de ladite commune de la manière suivante :

| Section | Numéro | Lieudit | Contenance |
|---|---|---|---|
| 258AC | 475 | Rue Général de Gaulle | 5 a 04 ca |
| 258AC | 477 | La Croix Berthaud | 11 a 12 ca |
| 258AC | 483 | Rue Général de Gaulle | 2 a 98 ca |
| 258AC | 484 | Rue Général de Gaulle | 2 a 55 ca |
| | | Total ..... | 21 a 69 ca |

ET PLUS PRECISEMENT LES LOTS SUIVANTS :

DEUX PLACES DE PARKING enregistrées au service du Cadastre, au 31 rue du Général de Gaulle 42400 SAINT CHAMOND, Section 258 AC 475, lot 24 et lot 25. :

Lot numéro VINGT QUATRE (24), soit :
Un parking intérieur, portant le n° 24 sur le plan du rez-de-chaussée ci-annexé,
Avec les 3/1 000èmes des parties communes générales.

Lot numéro VINGT CINQ (25), soit :
Un parking intérieur, portant le n° 25 sur le plan du rez-de-chaussée ci-annexé,
Avec les 3/1 000èmes des parties communes générales.

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 Michel MEILLER, Notaire à SAINT CHAMOND, SCP « Michel MEILLER et Jean-Philippe CAMUS, notaires associés » le 26/12/2001, dont une copie authentique a été publiée au Service de la Publicité Foncière de SAINT ETIENNE, le 12/02/2002 *Volume 2002 P n° 782.*

Désignation des biens :

Il s'agit de deux places de parking contigües, non pas alignées l'une à côté de l'autre, mais deux places accolées qui, à elles deux, font l'angle du tènement, avec un pilier de soutènement entre les deux lots, qui rend le stationnement impossible pour les voitures, mais fonctionnel pour les petites motos ou les vélos :




**selon PV descriptif dressé par la SELARL AURALAW en date du 21 mars 2025, contrairement au plan d'origine fourni par la Copropriété.**

*(Cf. PV Descriptif ci-annexé)*

Tels que ces biens se poursuivent et se comportent avec toutes leurs dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve.

**Le relevé de propriété a été délivré par la Direction Générale des Finances Publiques.**

*(Cf. relevé de propriété ci-annexé)*

## B- RENSEIGNEMENTS SUR LA DATE D'ACHEVEMENT

inconnue

## C- ORIGINE DE PROPRIETE

**Origine de propriété immédiate :**

Les biens ci-dessus désignés appartiennent à la suivant acte de vente du 03/02/1999 de Maître Michel MEILLER, Notaire à SAINT CHAMOND, SCP « Michel MEILLER et Jean-Philippe CAMUS, notaires associés », publié le 23/04/1999 *Volume 1999 P n° 2032.*

## D- SYNDIC

Les biens sont en copropriété, par suite de l'EDD et Règlement de Copropriété établi par la le 26/12/2001.

Le SYNDIC est chargé de cette copropriété est le Cabinet **CITYA NOVA**, 32 Place de la Liberté 42400 SAINT CHAMOND.

## E- RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

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

*(Cf. Fiche de Renseignements d'Urbanisme du 05/11/2024 ci-annexée)*

## F- SERVITUDES

Les servitudes sont listées dans l'acte d'acquisition du 03/02/1999 (pages 4 à 6), à savoir :

- Canalisations d'eaux usées et d'eaux pluviales
- Réseau d'eau potable, électricité basse tension, gaz et téléphone
- Droit de passage depuis le portail électrique en façade sur rue jusqu'aux lots vendus,
- Sur le mur Sud de l'immeuble, neuf ouvertures pour les trois niveaux de la copropriété

## G- SUPERFICIE

La superficie a été mesurée approximativement et globalement pour les deux places de parking à 28,60 m² environ.

## H- DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE UNIQUE

Conformément à l'article L.271-4-1 du titre 7 du livre II du Code de la Construction et de l'Habitation, il est annexé au présent cahier des conditions de la vente, le dossier de diagnostic technique.

## I- OCCUPATION

Libre

## J- 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 fermiers
-
- 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.*

## K- 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.

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

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

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

CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

## CHAPITRE 1ER : DISPOSITIONS GENERALES

### ARTICLE 1er – CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles L. 642-18 et suivants et les articles R. 642-22 et suivants du code de commerce.

### ARTICLE 2 – ETAT DE L'IMMEUBLE

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant ou le débiteur pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

En vertu des dispositions de l'article 1649 du Code civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés. L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit.

### ARTICLE 3 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

L'acquéreur fera son affaire personnelle, pour le temps qui restera à courir, des baux régulièrement conclus.

L'acquéreur pourra faire annuler les conventions qui auraient été conclues en fraude des règles du droit des entreprises en difficulté.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient payés d'avance ou de tous dépôts de garantie versés au débiteur et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de celui-ci.

## ARTICLE 4 – PREEMPTION ET DROITS ASSIMILES

Les droits de préemption ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur conformément à la loi.

Si l'acquéreur est évincé du fait de l'un de ces droits, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

## ARTICLE 5 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements relatifs à l'immeuble qui auraient pu être souscrits ou qui auraient dû l'être, sans aucun recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur du cahier des conditions de vente.

La responsabilité du poursuivant ne peut en aucun cas être engagée en cas d'absence d'assurance.

L'acquéreur sera tenu de faire assurer l'immeuble dès la vente contre tous les risques, et notamment l'incendie, à une compagnie notoirement solvable et ce pour une somme égale au moins au prix de la vente forcée.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité sera remise au liquidateur à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

En cas de sinistre non garanti du fait de l'acquéreur, celui-ci n'en sera pas moins tenu de payer son prix outre les accessoires, frais et dépens de la vente.

## ARTICLE 6 – SERVITUDES

L'acquéreur jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, qu'elles résultent des lois ou des règlements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, de la prescription et

généralement quelles que soient leur origine ou leur nature ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre qui que ce soit.

## CHAPITRE II. - ENCHÈRES

### ARTICLE 7 – RECEPTION DES ENCHERES

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le tribunal judiciaire devant lequel la vente est poursuivie.

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état-civil ou à la dénomination de ses clients ainsi que s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

### ARTICLE 8 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

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 restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est remise au liquidateur pour être distribuée avec le prix de l'immeuble.

### ARTICLE 9 – SURENCHERE

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le tribunal de grande instance compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée.

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

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

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

L'acquéreur sur surenchère doit régler les frais de la première vente en sus des frais de son adjudication sur surenchère. L'avocat du surenchérisseur devra respecter les dispositions générales en matière d'enchères.

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

## ARTICLE 10 – REITERATION DES ENCHERES

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du poursuivant ou du liquidateur s'il n'est pas poursuivant, aux conditions de la première vente forcée.

Si le prix de la nouvelle vente forcée est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article L.322-12 du Code des procédures civiles d'exécution.

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère à compter du jour où la vente est devenue définitive. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de cinq mois à compter de la date de la première vente définitive, conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

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

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra au liquidateur.

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

## CHAPITRE III. - VENTE

### ARTICLE 11 – TRANSMISSION DE PROPRIETE

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption, ou des droits assimilés conformément à la loi.

L'acquéreur ne pourra, avant le versement du prix et le paiement des frais, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien.

Avant le paiement intégral du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition ni aucune coupe extraordinaire de bois, ni commettre aucune détérioration dans les biens, à peine d'être contraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réitération des enchères.

### ARTICLE 12 – VERSEMENT DU PRIX DE LA VENTE FORCEE

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

**L'acquéreur sera redevable d'un intérêt au taux légal à compter de l'adjudication définitive**.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de trois mois fixé par l'article R. 643-3 du Code de commerce, supportera le coût de l'inscription du privilège du liquidateur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

### ARTICLE 13 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOLUMENTS

Conformément à l'article 1593 du Code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances de l'avocat poursuivant, en sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

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

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

## ARTICLE 14 – DROITS DE MUTATION

L'acquéreur sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, et par priorité, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels la vente forcée donnera lieu. Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive.

Si l'immeuble présentement vendu est soumis au régime de la TVA, le prix de vente est hors taxes. Dans ce cas, l'acquéreur devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur (partie saisie) et à sa décharge, en sus du prix de vente, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente forcée, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l'acquéreur à se prévaloir d'autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire.

Les droits qui pourront être dus ou perçus à l'occasion de locations ne seront à la charge de l'acquéreur que pour le temps postérieur à son entrée en jouissance, sauf son recours, s'il y a lieu, contre son locataire.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre quiconque du montant et des justificatifs des droits à déduction que le vendeur pourrait opposer à l'administration fiscale.

## ARTICLE 15 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES COACQUEREURS

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

## CHAPITRE IV. - DISPOSITIONS POSTÉRIEURES À LA VENTE

### ARTICLE 16 – DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans les deux mois de sa date ou, en cas d'appel, dans les deux mois de l'arrêt confirmatif, de le publier au service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, et de notifier au poursuivant l'accomplissement de cette formalité, le tout à ses frais.

Lors de cette publication, l'avocat de l'acquéreur sollicitera la délivrance d'états sur formalité. Ces états sont obligatoirement communiqués au liquidateur.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du poursuivant pourra procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.

A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par les articles 22 et 34 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur par acte d'avocat à avocat, lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification.

### ARTICLE 17 – ENTREE EN JOUISSANCE

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

a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère ;
b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier jour du terme qui suit la vente sur surenchère ;

c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a) ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b) du présent article.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues, le tout, sans préjudice pour le liquidateur judiciaire et pour l'adjudicataire qui en tient les droits ès-qualités de solliciter la nullité du bail sur le fondement de l'article L. 632-1, 2°, 3° ou 4° du Code de commerce ci-dessous rappelés :

« 2° Tout contrat commutatif dans lequel les obligations du débiteur excèdent notablement celles de l'autre partie ;

3° Tout paiement, quel qu'en ait été le mode, pour dettes non échues au jour du paiement ;

4° Tout paiement pour dettes échues, fait autrement qu'en espèces, effets de commerce, virements, bordereaux de cession visés par la loi n° 81-1 du 2 janvier 1981 facilitant le crédit aux entreprises ou tout autre mode de paiement communément admis dans les relations d'affaires ».

S'il se trouve dans les lieux, pour quelque cause que ce soit, un occupant sans droit ni titre, l'acquéreur fera son affaire personnelle de toutes les formalités à accomplir ou action à introduire pour obtenir son expulsion, sans recours quelconque contre les vendeurs ou le poursuivant.

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du débiteur, et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable, à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.

## ARTICLE 18 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

L'acquéreur supportera les contributions et charges de toute nature, dont les biens sont ou seront grevés, à compter de la date du prononcé du jugement d'adjudication.

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété dues, à compter de la date du prononcé du jugement d'adjudication.
En ce qui concerne la taxe foncière, il la remboursera au *prorata temporis* à première demande du liquidateur et sur présentation du rôle acquitté.

## ARTICLE 19 – TITRES DE PROPRIETE

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.

Le poursuivant n'ayant en sa possession aucun titre antérieur, l'acquéreur n'en pourra exiger aucun, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

## ARTICLE 20 – PURGE DES INSCRIPTIONS

La consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège dans les conditions prévues par le Code de commerce en matière de liquidation judiciaire.

L'acquéreur peut alors demander au juge de l'exécution la radiation des inscriptions grevant l'immeuble.

En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble dont il pourra demander la collocation au liquidateur, au titre des dispositions de l'article 2375, 1° du Code civil.

A défaut, le liquidateur judicaire doit solliciter la radiation conformément à l'article R. 643-8 du Code de commerce.

## ARTICLE 21 – ELECTION DE DOMICILE

Le poursuivant élit domicile au cabinet de l'avocat constitué.

L'acquéreur élit domicile au cabinet de son avocat par le seul fait de la vente.

Les domiciles élus conserveront leurs effets quels que soient les changements qui pourraient survenir dans les qualités ou l'état des parties.

# CHAPITRE V. - CLAUSES SPÉCIFIQUES

## ARTICLE 22 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 juillet 1994).

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

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

## ARTICLE 23 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devra notifier au représentant légal de l'Association syndicale libre ou de l'Association syndicale autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004.

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

Ainsi fait et dressé par Maître Romain MAYMON,
Avocat poursuivant

A SAINT ETIENNE
Le 22 MAI 2025

**Bordereau de Pièces :**

1/ ANNEXES PROCEDURALES

- Jugement du Tribunal Judiciaire de Saint Etienne du 14/04/2023 désignant la SELARL MJ SYNERGIE liquidateur judiciaire de la
- Estimation notariée des places de parking au 09/11/2023
- Fiche INSEE de la du 09/09/2024
- Attestation INPI de la du 01/10/2024
- Requête et Ordonnance du Juge Commissaire du 21/01/2025 + CNA du 21/02/2025
- Projet de sommation à créancier inscrit

2/ ANNEXES CCV

1. Plan cadastral du 15/10/2024
2. Relevé de propriété du 15/10/2024
3. Etats hypothécaires des 25/10/2024 et 25/03/2025
4. Renseignements d'urbanisme du 05/11/2024
5. Plan initial de la Copropriété
6. PV descriptif du 21/03/2025 de la SELARL AURALAW
7. Dossier de diagnostics techniques du 06/03/2025
8. Acte de vente du 03/02/1999 de Me MEILLIER
9. EDD et Règlement de Copropriété du 26/12/20201
10. Courriel au Syndic CITYA NOVA du 14/05/2025 et réponse du Syndic du même jour