

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 :

**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 :

A SAINT ETIENNE (42100), dans un ensemble immobilier en copropriété, sis 134 Boulevard Valbenoite cadastré Section LM 122, d'une surface totale de 08 a 97 ca, les lots 7, 8, 10, 11, 22, 23, 24, et 25

PROCEDURE

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

A Pencontre 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 CAVOVENTES.FR **ommé à ces fonctions par Jugement du Tribunal de Commerce de ST ETIENNE en date du 27/11/2024.**

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 Commerce de SAINT ETIENNE rendue le 23 juin 2025 par le Juge Commissaire à la liquidation de de la CAVOVENTES.FR devenue définitive suivant certificat de non-appel du 11/08/2025 publiée le 18/08/2025 *volume 2025 S n° 53.*

ordonnant la vente aux enchères publiques en **UN LOT** des biens appartenant à la **S.A. AVOVENTES** sis à SAINT ETIENNE (42100) 134 Bd Valbenoite, cadastrés Section LM 122, les lots 7, 8, 10, 11, 22, 23, 24 et 25 et plus précisément :

Lot 7 : une cave située en sous-sol. Et les quarante-quatre /dix millièmes (44/10000 èmes) des parties communes générales.

Lot 8 : une cave située en sous-sol. Et les cent trente-trois /dix millièmes (133/10000 èmes) des parties communes générales.

Lot 10 : un local au rez-de-chaussée. Et les huit cent soixante-quatre /dix millièmes (864/10000 èmes) des parties communes générales.

Lot 11 : un local au rez-de-chaussée. Et les huit cent cinquante-cinq /dix millièmes (855/10000 èmes) des parties communes générales.

Lot 22 : un terrain en arrière à usage de jeu de boules. Et les vingt /dix millièmes (20/10000 èmes) des parties communes générales.

Lot 23 : une cave située en sous-sol. Et les quarante-cinq /dix millièmes (45/10000 èmes) des parties communes générales.

Lot 24 : une cave située en sous-sol. Et les onze /dix millièmes (11/10000 èmes) des parties communes générales.

Lot 25 : le palier d'accès aux lots 23, 24 et 7. Et les cinq /dix millièmes (5/10000 èmes) des parties communes générales.

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un Etat Descriptif de Division et Règlement de Copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître GONON, Notaire à SAINT ETIENNE, le 23 octobre 1981, publié au 1^{er} bureau des Hypothèques de SAINT ETIENNE le 3 novembre 1981, Volume 2212 n° 20.

L'Etat Descriptif de Division – Règlement de Copropriété a été modifié aux termes d'un acte reçu par Maître GARONNAIRE, Notaire à SAINT ETIENNE, le 4 septembre 1989, publié au 1^{er} bureau des Hypothèques de SAINT ETIENNE le 3 octobre 1989, Volume 3887 n° 13.

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

50.000 €
(Cinquante mille euros)

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

Disons que faute d'enchères, le Tribunal pourra ordonner de suite une nouvelle adjudication avec pour chaque poste **une baisse de mise à prix d'un tiers (soit une nouvelle mise à prix de 33.334 €)**, en cas d'absence d'enchères, outre charges.

Le titre, en vertu duquel la saisie est faite, a été publié au Service de la Publicité Foncière SAINT ETIENNE 1, le 18/08/2025, *volume 2025 S n° 53*

Le Service de la Publicité Foncière SAINT ETIENNE 1 a délivré le 19/08/2025 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 DECEMBRE 2025 à 14 heures
(Dix-huit décembre 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 **UN LOT**, des biens et droits immobiliers qui sont désignés comme suit à l'ordonnance du Juge Commissaire sus indiquée :

Dans un ensemble immobilier situé à SAINT ETIENNE (42100) 134 Boulevard Valbenoite, comprenant :

- Une maison en façade sur la rue élevée sur caves, de rez-de-chaussée, ; deux étages et greniers, avec construction attenante en arrière, élevée sur cave de rez-de-chaussée et deux niveaux séparés chacun en deux niveaux (anciens ateliers) ;

- Cour et terrain à la suite.

Etant observé que l'accès à l'arrière du terrain s'effectue par un passage dans un immeuble attenant mais que depuis la couverture du Furan, l'accès peut se pratiquer par un cheminement sur la dalle de couverture du Furan.

Figurant au Cadastre **SECTION LM 122** d'une surface totale de 08 a 97 ca.

Et plus précisément les lots :

Lot 7 : une cave située en sous-sol. Et les quarante-quatre /dix millièmes (44/10000 èmes) des parties communes générales.

Lot 8 : une cave située en sous-sol. Et les cent trente-trois /dix millièmes (133/10000 èmes) des parties communes générales.

Lot 10 : un local au rez-de-chaussée. Et les huit cent soixante-quatre /dix millièmes (864/10000 èmes) des parties communes générales.

Lot 11 : un local au rez-de-chaussée. Et les huit cent cinquante-cinq /dix millièmes (855/10000 èmes) des parties communes générales.

Lot 22 : un terrain en arrière à usage de jeu de boules. Et les vingt /dix millièmes (20/10000 èmes) des parties communes générales.

Lot 23 : une cave située en sous-sol. Et les quarante-cinq /dix millièmes (45/10000 èmes) des parties communes générales.

Lot 24 : une cave située en sous-sol. Et les onze /dix millièmes (11/10000 èmes) des parties communes générales.

Lot 25 : le palier d'accès aux lots 23, 24 et 7. Et les cinq /dix millièmes (5/10000 èmes) des parties communes générales.

En pratique :

Les deux locaux du rez-de-chaussée (lots 10 et 11) ont été rassemblés pour constituer un unique local à usage de micro - crèche, structure d'accueil de jeunes enfants. Ce local se compose :

- d'un espace de vie,
- de deux dortoirs,
- de sanitaires pour enfants,
- d'un espace cuisine,
- d'une buanderie,
- d'un WC pour adultes,
- d'un espace bureau,
- d'un espace Repos

S'agissant des caves, deux caves ont été visitées par le commissaire de justice, sans qu'il n'ait pu identifier les deux autres caves.

Il conviendra à l'acquéreur de se rapprocher du Syndic de Copropriété pour que les autres caves soient identifiées.

Selon PV descriptif dressé par la SELARL AURALAW en date du 01/10/2025.

(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.

La copie de la matrice cadastrale a été délivrée par le Service du Cadastre de ST ETIENNE.

(Cf. extrait cadastral 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 par l'acquisition qu'elle en a faite en date du 12/07/2018 publiée le 31/07/2018 *Volume 2018 P 4020* par Me BRIET-BERNAUD notaire à ST ETIENNE auprès du Service de la Publicité Foncière de SAINT ETIENNE 1.

D- SYNDIC

Le Syndic en charge de cette copropriété est le Cabinet CITYA MONTCHALIN, sis 2 rue de la République 42000 SAINT ETIENNE

E- RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

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

(Cf. Renseignements d'Urbanisme du 05/07/2025 ci-annexé)

F- SERVITUDES

Le terrain est touché par les servitudes suivantes :

- AC1 : périmètre de protection des monuments historiques : inscrit partiellement
- PM1 : plans de prévention des risques inondation : Rouge

Il est par ailleurs inscrit à l'acte d'acquisition du 12/07/2018 au paragraphe Servitudes :

L'ACQUEREUR profite des servitudes ou les supporte, s'il en existe.

À la connaissance du VENDEUR, outre les servitudes pouvant résulter le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux et environnementale du BIEN, de la loi, de l'urbanisme, du règlement de copropriété et de ses modificatifs, il n'en existe pas d'autres que celles relatées ci-après :

Le vendeur déclare qu'il n'a conféré ni laisser acquérir aucune servitude et qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles résultant d'un acte reç par Maître BORIE, notaire à SAINT ETIENNE le 22 JANVIER 1880, contenant vente par après littéralement rapportées:

Les vendeurs s'interdisent pour eux, leurs héritiers ou acquéreur de construire aucune maison ou clôture sur l'espace de terrain qui se trouve entre la maison vendue, les maisons réservées et la rue Boulevard Valbenoîte, terrain dont la propriété leur reste en entier. Néanmoins

aura le droit de passage dans l'allée de la maison réservée aux vendeurs pour aier dans le jardin, mais ces derniers se réservent le droit de transporter cette allée contre le mur mitoyen séparatif de deux immeubles en lui donnant une largeur minimum d'un mètre.

Le mur séparatif des deux maisons sera mitoyen jusqu'à hauteur de la maison la plus élevée, le mur séparatif des jardins sera mitoyen dans toute sa hauteur actuelle et le mur de la maison réservée, en tant qu'il limite soit avec la cour soit avec le jardin, sera mitoyen jusqu'à la hauteur de la banquette de la croisée de cette maison la plus rapochée du sol.

Les croisées de cette maison réservée, resteront dans leur état actuel; il en sera de même, des conduits d'égoûts qui traversent le jardin vendu et que les vendeurs pourront faire réparer lorsqu'il y aura lieu.

G- SUPERFICIE

La superficie de la partie privative des lots de copropriété est de :

104,70 m² pour les lots n° 10 et 11

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 daté du 02/10/2025.

I- OCCUPATION

Libre

J- DROITS DE PREEMPTION OU DROITS DE SUBSTITUTION

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

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

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 1^{ER} : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1^{er} – CADRE JURIDIQUE

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

ARTICLE 2 – ETAT DE L'IMMEUBLE

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

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

ARTICLE 3 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

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

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

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

ARTICLE 4 – 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 *pro rata 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 revêtu de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

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

ARTICLE 20 – PURGE DES INSCRIPTIONS

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

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

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

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

ARTICLE 21 – ELECTION DE DOMICILE

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

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

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

CHAPITRE V. - CLAUSES SPÉCIFIQUES

ARTICLE 22 – IMMEUBLES EN COPROPRIÉTÉ

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

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

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

ARTICLE 23 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devra notifier au représentant légal de l'Association syndicale libre ou de l'Association syndicale autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} 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 13 Octobre 2025

Bordereau de Pièces :**1/ ANNEXES PROCEDURALES**

- Jugement du Tribunal de Commerce de Saint Etienne du 27/03/2024
- Jugement du Tribunal de Commerce de Saint Etienne du 27/11/2024
- Extrait Kbis de la SAVOVENTES.FR et extrait Pappers du 21/01/2025
- Requête et Ordonnance du Juge Commissaire du 23/06/2025 + CNA du 11/08/2025
- Projet de sommation à créancier inscrit

2/ ANNEXES CCV

1. Rapport d'expertise immobilière du 13/01/2025
2. Plan cadastral du 30/01/2025
3. Relevé de propriété du 10/03/2025
4. Etats hypothécaires des 21/03/2025 et 19/08/2025
5. Renseignements d'urbanisme du 05/02/2025
6. PV descriptif du 01/10/2025
7. Dossier de diagnostics techniques du 02/10/2025
8. Acte de vente du 12/07/2028 de Me BRIET-BERNAUD
9. EDD et Règlement de Copropriété du 23/10/1981
10. Modificatif EDD du 04/09/1989
11. Courriel au Syndic du 30/01/2025 et réponse du Syndic CITYA du 11/02/2025 avec ses pièces jointes