

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 : **SDC** «

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

5 JUIN 2025 à 13 h 30

CLAUSES ET CONDITIONS

DESCRIPTION

**A SAINT ETIENNE (42000) 12 Cours Pierre-Lucien
BUISSON :**

Dans un ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété comprenant :

- un bâtiment à usage principal d'habitation élevé sur sous-sol, de rez-de-chaussée avec mezzanine, huit étages et terrasses, ledit bâtiment dénommé "Bâtiment A" ;
- un bâtiment à usage de garages adossé au mur Nord de la cour élevé de simple rez-de-chaussée sur terre-plein, ledit bâtiment dénommé "Bâtiment B" ;
- deux emplacements de parking non couverts dans la cour côté Sud.

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
OV	12	12 Cours P. Lucien Buisson	00 ha 11 a 15 ca

Le lot de copropriété suivant :

Lot numéro soixante-trois (63)

Un local commercial avec galerie au niveau de l'entresol, situé au rez-de-chaussée du bâtiment A au sud de l'entrée de l'immeuble.

Et les trois cent soixante-trois /dix mille cent quatre-vingt-douzièmes (363 /10192 èmes) des parties communes générales.

Etat descriptif de division – Règlement de copropriété

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 BALAY, notaire à SAINT ETIENNE, le 21 avril 1970 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de SAINT-ETIENNE 1ER, le 12 mai 1970 volume 3561 numéro 32.

L'état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître BALAY, notaire à SAINT ETIENNE le 30 avril 1971 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de SAINT-ETIENNE 1ER le 1er juin 1971, volume 76, numéro 8.

- aux termes d'un acte reçu par Maître DENIEUIL, notaire à SAINT ETIENNE le 28 décembre 2004 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de SAINT-ETIENNE 1ER le 27 janvier 2005, volume 2005P, numéro 531.

- aux termes d'un acte reçu par Maître GUIBERT, notaire à CHAMBON FEUGEROLLES le 28 septembre 2023 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de SAINT-ETIENNE 1^{ER} le 06 octobre 2023, volume 2023P, numéro 17123.

PROCÉDURE DE SAISIE

Saisie immobilière à l'encontre de :

Aux requête, poursuites et diligences du :

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE « LE ZODIAC », situé 12 Cours Pierre-Lucien Buisson 42000 SAINT ETIENNE, représenté par son **Syndic le CABINET TARDY**, SA immatriculée au RCS de Saint Etienne sous le n° 316 186 295, ayant son siège social 8 rue de Badouillère 42000 SAINT ETIENNE, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux, domiciliés es qualité audit siège.

Ayant pour avocat plaissant Maître Romain MAYMON, avocat au barreau de SAINT ETIENNE (42000), y demeurant 4, rue Georges Teissier,

Lequel se constitue sur la présente poursuite de vente.

Suivant commandement du ministère de la SELARL ACT-e-Huissiers.42, commissaires de justice, en date du 08/01/2025

En vertu de :

- Un jugement rendu selon la procédure accélérée au fond, réputé contradictoire et en premier ressort par le Président du Tribunal Judiciaire de Saint Etienne en date du 23/02/2023 précédemment signifié, et à ce jour définitif suivant certificat de non-appel du 02/02/2024
- Une inscription d'hypothèque légale du 02/08/2023 publiée le 07/08/2023 *Volume 2023 V 4605*

Pour avoir paiement de la somme de :

• Principal d'ouverture	10 743,64
• Domages et Intérêts	
• Clause pénale	
• Article 700 CPC	800,00
• Intérêts acquis <i>au taux actuel de 9,92%</i>	1 626,52
• Accessoires et Divers	
• Frais de procédure	1 307,10
• Emolument Proportionnel (art. A444-31 C.Com.)	26,77
• Coût de l'acte ttc	169,31
<i>A DEDUIRE LE(S) ACOMPTE(S) REÇU(S)</i>	200,00
SOLDE A PAYER en Euros	14 473,34

DETAIL DES INTERETS

Date de départ	Base de calcul	Nombre de jours	Taux en %	Montant des intérêts
02.11.22	10595,98	60	0,77	13,41
01.01.23	10595,98	145	2,06	86,71
26.05.23	10595,98	36	7,06	73,78
01.07.23	10595,98	184	9,22	492,49
01.01.24	10595,98	114	10,07	332,36
24.04.24	10595,98	68	10,07	198,24
01.07.24	10595,98	142	9,92	407,81
				1804,79
23.02.23	147,66	92	2,06	0,77
26.05.23	147,66	36	7,06	1,03
01.07.23	147,66	184	9,22	6,86
01.01.24	147,66	182	10,07	7,39
01.07.24	147,66	142	9,92	5,68
				21,73
INTERETS CALCULES				1626,52
INTERETS ACQUIS				
TOTAL				1626,52

Me Hervé LIOTARD

© AVOVENTES.FR

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 26/02/2025
Volume 2025 S n° 22.

DÉSIGNATION DES IMMEUBLES À VENDRE

DESIGNATION DES BIENS SAISIS :

Il s'agit :

- d'un local commercial à usage de coiffure (cadastré OV 12 - lot 63) situé au rez-de-chaussée de la Copropriété sise 12 Cours Pierre-Lucien Buisson 42000 SAINT ETIENNE, à l'enseigne BARBER-SHOP, loué à la société AS COIFFURE en vertu d'un bail sous seing privé non produit, d'une surface de 27,39 m²
- mais également trois appartements, non conformes aux règles de l'Art, créés sans autorisation de la copropriété, situés au 1^{er} étage de l'immeuble :
 - un T1 loué de 13,14 m² avec bail
 - un T3 loué de 49,14 m² avec bail
 - un T2 loué de 33,48 m² sans bail
- un seuil d'entrée commun : 2,58 m²
- un palier commun aux trois appartements : 1,97 m²

Initialement, dans l'acte d'acquisition du 15/11/2017 de Me Laetitia RICHARD-PICHON, notaire à Andrézieux-Bouthéon, le lot était uniquement un local commercial d'une superficie de **118,93 m²**.

Aujourd'hui, les appartements ayant été réalisés sans création de lots distincts, ils restent donc des espaces du local commercial, et le Diagnostiqueur a retenu une surface globale de **127,70 m²**.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

La partie saisie est devenue propriétaire desdits biens, appartenant initialement à _____, suivant acte reçu par Maître Laetitia RICHARD-PICHON, notaire à Andrézieux-Bouthéon, en date du 15/11/2017, publié le 27/11/2017 *Volume 2017 P 5608*.

SYNDIC

Le Syndic en charge de la copropriété est le **Cabinet TARDY**, 8 rue de Badouillère 42000 SAINT ETIENNE.

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Les fiches de renseignements d'urbanisme du 29/01/2025, sont annexées au présent cahier des conditions de la vente.

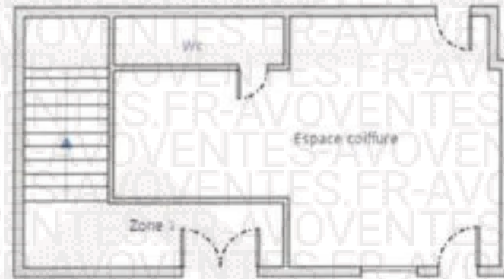
SERVITUDES

A la lecture des fiches de renseignements d'urbanisme produites, le terrain est grevé des servitudes suivantes :

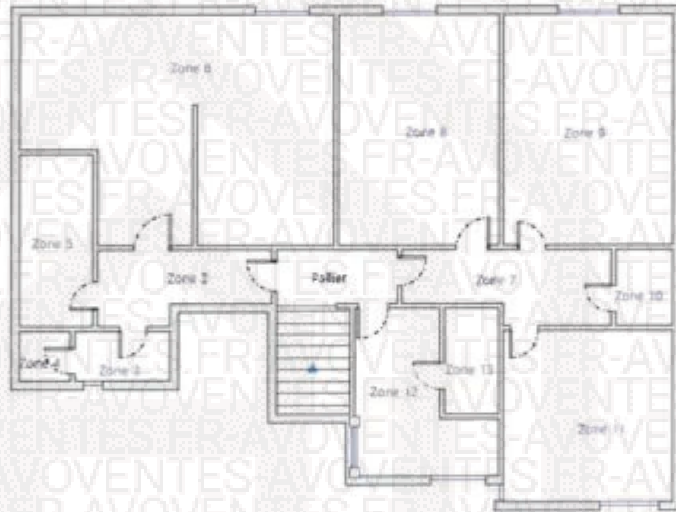
- Servitudes d'urbanisme :
 - Site matrimonial remarquable : Tarentaize Beaubrun
 - Plan de prévention des risques minier : zone bleu foncé, aléa puits
- Prescriptions d'urbanisme :
 - Secteur comportant des OAP
 - Linéaire commercial protégé
 - Hauteur des bâtiments
- Informations d'urbanisme :
 - Droit de préemption urbain renforcé
 - Schéma de réseau eaux usées
 - Secteur de taxe d'aménagement : 5 %
 - Périmètre d'Opération d'Intérêt National (OIN)
 - Périmètre EPASE
 - Secteur Centre-Ville

SUPERFICIES

Le Certificat de mesurage de la société DIAMCO, dans le dossier de diagnostics techniques fait état des surfaces suivantes :



Rez-de-chaussée



1er étage

Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

Parties de l'immeuble bâtis visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
Rez-de-chaussée - Espace coffrage	25,58	25,58	
Rez-de-chaussée - Wc	1,81	1,81	
Rez-de-chaussée - Zone 1	2,58	2,58	
1er étage - Palier	1,97	1,97	
1er étage - Zone 2	2,3	2,3	
1er étage - Zone 3	3,3	3,3	
1er étage - Zone 4	1,35	1,35	
1er étage - Zone 5	3,68	3,68	
1er étage - Zone 6	22,85	22,85	
1er étage - Zone 7	4,18	4,18	
1er étage - Zone 8	13,81	13,81	
1er étage - Zone 9	10,75	10,75	
1er étage - Zone 10	2,99	2,99	
1er étage - Zone 11	17,41	17,41	
1er étage - Zone 12	10,51	10,51	
1er étage - Zone 13	2,63	2,63	

Superficie privative en m² du ou des lot(s) :

Surface loi Carrez totale : 127,70 m² (cent vingt-sept mètres carrés soixante-dix)

Surface au sol totale : 127,70 m² (cent vingt-sept mètres carrés soixante-dix)

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 diagnostics techniques.

(Cf. dossier de diagnostics techniques du 28/02/2025 ci-annexé)

OCCUPATION

- le local commercial à usage de coiffure situé au rez-de-chaussée est loué à la société AS COIFFURE en vertu d'un bail sous seing privé non produit,
- S'agissant des trois appartements, non conformes situés au 1^{er} étage de l'immeuble :
 - le T1 est loué avec bail
 - le T3 est loué avec bail
 - le T2 est loué sans bail produit

DROITS DE PREEMPTION OU DROITS DE SUBSTITUTION

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

Article 108 :

Le titre 1^{er} du livre 6 du Code de la Construction et de l'Habitation est complété par un chapitre 6 ainsi rédigé :

Dispositions applicables en matière de saisie-immobilière du logement principal.

Article L 616 :

En cas de vente sur saisie-immobilière d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble constituant la résidence principale d'une personne qui remplit les conditions de ressources pour l'attribution d'un logement à loyer modéré, il est institué au bénéfice de la commune un droit de préemption destiné à assurer le maintien dans les lieux du saisi.

Ce droit de préemption est exercé suivant les modalités prévues par le Code de l'Urbanisme en matière de droit de préemption urbain.

En cas de vente par adjudication, lorsque cette procédure est rendue obligatoire de par la loi ou le règlement, la commune peut déléguer ce droit dans les conditions définies à l'article L 213-3 du Code de l'Urbanisme à un Office Public d'Habitation à Loyer Modéré ou Office Public d'Aménagement et de Construction.

AUDIENCE D'ORIENTATION

Le débiteur a été régulièrement assigné le 14/04/2025 à comparaître à l'audience du juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire de SAINT ETIENNE, en vue de l'audience du 05/06/2025, 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 05/06/2025, 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 **22.000 €**, 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 revêtu 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 depositaires, 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^o 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 16/04/2025

Pièces jointes :1/ ANNEXES PROCEDURALES

- Jugement du Tribunal Judiciaire de ST ETIENNE du 23/02/2023 + signification du 27/03/2023 + CNA du 02/02/2024
- Bordereau d'hypothèque légale publiée le 07/08/2023 *volume 2023 V n° 4605*
- PV AG 28/06/2024 (vote Saisie Immo.)
- Commandement de payer du 08/01/2025
- Assignation débiteur du 14/04/2025
- Assignation créancier inscrit du 16/04/2025

2/ ANNEXES CCV

1. Acte de vente du 15/11/2017
2. EDD et règlement de copropriété du 21/04/1970
3. Modificatif EDD du 30/04/1971
4. Modificatif EDD du 28/12/2004
5. Modificatif EDD du 28/09/2023
6. Etat sur formalité du 27/02/2025
7. Décompte de créances au 19/11/2024 et 05/06/2025
8. Fiche de renseignements d'urbanisme du 29/01/2025
9. Relevé de propriété du 06/02/2025,
10. Plan cadastral du 29/01/2025
11. Certificats du Tribunal de Commerce du 10/04/2025
12. Procès-verbal descriptif du 27/02/2025
13. Diagnostics Techniques du 28/02/2025
14. PV d'AG 2022, 2023 et 2024
15. Convocation AG SDC adressée à [REDACTED] du 30/05/2024
16. Notification PV d'AG 2024 SDC à [REDACTED] du 26/07/2024
17. Attestation SDC du 16/01/2025 (aucune contestation sur l'AG de 2024)
18. Dossier SDC (carnet d'entretien – Appel de provision N° 3 pour 2024 et relevé du compte Copropriétaire)