

VENTE SUR SAISIE-IMMOBILIERE

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

REPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

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 Judiciaire de SAINT-ETIENNE, au plus offrant des enchérisseurs, les biens et droits immobiliers suivants :

DESIGNATION DES BIENS :

Dans un ensemble immobilier « Le Palatin » situé à SAINT ETIENNE (42100), 4 Allée Giuseppe Verdi, cadastré section CX numéros 160 et sur les lots suivants :

- Lot treize (13) : une cave et les 3/4969èmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier ;
- Lot cinquante-huit (58) : un appartement et les 106/4969èmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier ;

Aux requêtes poursuites et diligences de

Syndicat des copropriétaires de l'Immeuble « Le Palatin », sis 4 Allée Giuseppe Verdi à 42000 SAINT-ETIENNE, représenté par son syndic le Cabinet FONCIA LOIRE AUVERGNE, S.A.S. immatriculée au RCS SAINT-ETIENNE sous le n° 406 880 039, ayant son siège social 5 rue du Lieutenant Morin à 42000 ST ETIENNE, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux, y domiciliés en cette qualité

Le Poursuivant

Faisant élection de domicile et constitution d'Avocat en la personne et au Cabinet de **Maître Olivier BOST de la SELARL BOST - AVRIL**, inscrit au Barreau de SAINT-ETIENNE (42000), demeurant en cette ville 15, Rue Georges Teissier,

Saisi à l'encontre de :

CAVOVENTES.FR

Suivant commandement :

Il a été délivré à un commandement de payer valant saisie par exploit de Maître Jean-Philippe MIREFLEUR, Commissaire de Justice associé au sein de la SELARL JURIKALIS située à SAINT-ETIENNE (42), y demeurant 5 place Jean Plotton, **en date du 13 janvier 2026**, régulièrement publié le **5 mars 2026** au Service de la Publicité Foncière de SAINT-ETIENNE 1, **Volume 2026 S n°24 selon état délivré le 06 mars 2026**.

(Cf Commandement de payer valant saisie ci-annexé et État hypothécaire ci-annexés)

En vertu de :

→ D'une part :

- D'un jugement dûment exécutoire réputé contradictoire et en premier ressort rendu par le Tribunal Judiciaire de SAINT-ETIENNE en date du 10 janvier 2023, signifié le 20 janvier 2023,

- D'un certificat de non-appel du 19 avril 2023,

A la garantie de sa créance, le Syndicat des copropriétaires de l'Immeuble « Le Palatin », sis 4 Allée Giuseppe Verdi à 42000 SAINT-ETIENNE dispose :

- D'une hypothèque légale à hauteur de 3.745,07 €, cette inscription ayant été publiée au Service de la Publicité Foncière de SAINT-ETIENNE le 7 avril 2025, Volume 2025 V n°1447 ; et bordereau rectificatif enregistré au Service de la Publicité Foncière de SAINT-ETIENNE le 9 mai 2025, Volume 2025 V n°2078 ;
- De l'hypothèque légale spéciale dont bénéficie le syndicat des copropriétaires prévue à l'article 2402, 3°, du Code civil, outre application de l'article 2418 du même Code ;

→ D'autre part :

- D'un jugement dûment exécutoire réputé contradictoire et en premier ressort rendu par le Tribunal Judiciaire de SAINT-ETIENNE en date du 11 juillet 2024, signifié le 26 juillet 2024,
- D'un certificat de non-appel du 30 septembre 2024,

A la garantie de sa créance, le Syndicat des copropriétaires de l'Immeuble « Le Palatin », sis 4 Allée Giuseppe Verdi à 42000 SAINT-ETIENNE dispose :

- D'une hypothèque légale à hauteur de 8.499,28 €, cette inscription ayant été publiée au Service de la Publicité Foncière de SAINT-ETIENNE le 7 avril 2025, Volume 2025 V n°1450 ; et bordereau rectificatif enregistré au Service de la Publicité Foncière de SAINT-ETIENNE le 19 mai 2025, Volume 2025 V n°2200 ;
- De l'hypothèque légale spéciale dont bénéficie le syndicat des copropriétaires prévue à l'article 2402, 3°, du Code civil, outre application de l'article 2418 du même Code ;

Pour avoir paiement des sommes suivantes :

→ Jugement du en date du 10 janvier 2023 :

• Principal d'ouverture	4.444,39 €
• Article 700 CPC	450,00 €
• Intérêts acquis au 1 ^{er} juillet 2025	870,09 €
• Droit de plaidoirie	13,00 €
• Frais de procédure ou dépens	1.644,32 €
• Émoluments Proportionnel (art. A444-31 C.Com)	25,52 €
• Coût du commandement de payer	63,93 €
• A déduire les acomptes reçus	- 3.503,70 €

Sous-total	4.007,55 €
-------------------	-------------------

→ Jugement du en date du 11 juillet 2024 :

• Principal d'ouverture	6.539,16 €
• Article 700 CPC	400,00 €
• Intérêts acquis au 1 ^{er} juillet 2025	1.187,01 €
• Droit de plaidoirie	13,00 €
• Frais de procédure ou dépens	1.165,57 €
• Émolument Proportionnel (art. A444-31 C.Com)	28,88 €
• Coût du commandement de payer	63,93 €
Sous-total	9.397,55 €

TOTAL : 13.405,10 Euros

(TREIZE MILLE QUATRE CENT CINQ EUROS ET DIX CENTIMES)

Sous réserve et sans préjudice de tous autres dus, droits et actions, des intérêts sur intérêts en cours, de tous autres frais et légitimes accessoires, offrant du tout détail et liquidation en cas de règlement immédiat, et en tenant compte de tous acomptes qui auraient pu être versés.

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 1 lot**, des biens et droits immobiliers qui sont désignés comme suit au commandement sus indiqué :

Dans un ensemble immobilier « Le Palatin » situé à SAINT ETIENNE (42100), 4 Allée Giuseppe Verdi, cadastré section CX numéros 160 et sur les lots suivants :

- Lot treize (13) : une cave et les 3/4969èmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier ;
- Lot cinquante-huit (58) : un appartement et les 106/4969èmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier ;

Ainsi qu'il résulte d'un extrait de la matrice cadastrale délivré 30 avril 2026 par le Centre des impôts de SAINT-ETIENNE.

Règlement de copropriété et état descriptif de division :

- Acte reçu le 7 novembre 1974 publié au bureau des hypothèques de SAINT ETIENNE le 15 novembre 1974, volume 732 n°2

Modificatifs :

- Acte du 10 mars 1977 publié au bureau des hypothèques de SAINT ETIENNE le 28 mars 1977 volume 1226 n°9
- Acte du 18 décembre 1980 publié au bureau des hypothèques de SAINT ETIENNE le 9 janvier 1981 volume 2031 n°23
- Acte du 27 novembre 2015 publié au bureau des hypothèques de SAINT ETIENNE le 13 avril 2016 volume 2016 P n°1498

Et tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, appartenances, dépendances, ensemble de tous immeubles par destination, et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination, et tout droit et toute servitude pouvant y être attaché, et toute augmentation et amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve.

Selon acte en date du **17 février 2026**, **Maître Jean-Philippe MIREFLEUR**, Commissaire de Justice associé au sein de la SELARL JURIKALIS située à SAINT-ETIENNE (42), y demeurant 5 place Jean Plotton, a procédé à un Procès-Verbal Descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente ci-après.

(Cf. PV Descriptif ci-annexé)

Il est joint au présent cahier des conditions de vente une matrice cadastrale du **30 avril 2026**.

(Cf. Relevé de propriété ci-annexé)

RENSEIGNEMENTS SUR LA DATE D'ACHEVEMENT

des immeubles récemment construits (C.G.I. Ann. II, art. 258)

Immeubles anciens

Occupation

Les biens sont actuellement occupés par les propriétaires.

Les adjudicataires devront faire leur affaire personnelle des conditions d'occupation mentionnées dans le présent cahier des conditions de la vente et au procès-verbal de description et il ne pourra être exercé aucun recours contre le poursuivant ou l'avocat rédacteur du cahier des conditions de vente.

Documents cadastraux

L'extrait de la matrice cadastrale est joint au présent cahier des charges.

(Cf. Relevé de propriété ci-annexé)

Urbanisme

Les renseignements d'urbanisme feront l'objet d'un Dire ultérieur.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle des servitudes et modifications pouvant résulter des plans d'urbanismes et des aménagements sauf à faire valoir les uns et se défendre aux autres et à ses risques et périls, sans qu'il puisse rechercher qui que ce soit de chef.

Origine de propriété

Les biens et droits immobiliers saisis appartiennent à

suivant Acte reçu par Maître Julien MACRET, notaire, le 3 avril 2017 publié et enregistré au bureau des hypothèques de SAINT ETIENNE le 20 juillet 2017 volume 4204P01 et 2017 P numéro 3441.

(Cf. acte de vente du 03 avril 2017 ci-annexé)

Droits de préemption ou droits de substitution

Il résulte des articles. R 211.1 et suivants du code de l'urbanisme qu'il existe un droit de préemption des communes, qui nécessite une déclaration du greffier de la juridiction ou du mandataire chargé de procéder à la vente faisant connaître la date et les modalités de celle-ci.

Il est rappelé les dispositions des articles R 213-14 et R 213-15 du code de l'urbanisme :

Art. R 213-14 (D N° 86-516 14 mars 1986)

Les dispositions de la présente sous-section sont applicables à toute vente par adjudication d'un bien soumis au droit de préemption lorsque cette procédure est rendue obligatoire par une disposition législative ou réglementaire, à l'exclusion de la vente mettant fin à une indivision créée volontairement et ne résultant pas d'une donation-partage.

Art. R 213-15 (D N° 86-516, 14 mars 1986)

Les ventes soumises aux dispositions de la présente sous-section doivent être précédées d'une déclaration du greffier de la juridiction ou du notaire chargé de procéder à la vente faisant connaître la date et les modalités de la vente. Cette déclaration est établie dans les formes prescrites par l'arrêté prévu par l'article R 213.5.

Elle est adressée au maire trente jours au moins avant la date fixée pour la vente par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La déclaration fait l'objet des communications et transmissions mentionnées à l'article R.213-6.

Le titulaire dispose d'un délai de trente jours à compter de l'adjudication pour informer le greffier ou le notaire de sa décision de se substituer à l'adjudicataire.

La substitution ne peut intervenir qu'au prix de la dernière enchère ou de la surenchère.

La décision de se substituer à l'adjudicataire est notifiée au greffier et au notaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Copie de cette décision est annexée au jugement ou à l'acte d'adjudication et publiée au Service de la Publicité Foncière en même temps que celui-ci.

Autres droits de préemption

La législation en vigueur prévoit également des droits de préemption au profit :

- * de la SAFER
- * des fermiers
- * des Locataires

En conséquence, l'adjudication des biens immobiliers vendus n'est prononcée que sous réserve de l'éventuel exercice des différents droits de préemption.

Il est également rappelé les dispositions de la loi 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.

CLAUSES SPECIALES

A. VENTE DANS UN IMMEUBLE EN COPROPRIETE :

Le bien immobilier saisi est soumis à un règlement de copropriété

L'attention de l'adjudicataire éventuel est portée sur le fait que si les règlements de copropriété et état descriptif de division ci-dessus visés dans la désignation de l'immeuble sont antérieurs à la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété, modifiée par la loi du 31 décembre 1985, et si aucun modificatif n'est intervenu depuis, ils peuvent être non conformes aux dispositions légales en vigueur.

En conséquence, l'adjudicataire devra faire son affaire personnelle pour éventuellement rendre le règlement de copropriété et état descriptif de division conforme aux dispositions légales en vigueur.

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre du créancier poursuivant ou de ses mandataires, notamment Avocats et Huissiers.

Dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, il est rappelé qu'en conformité avec le décret n° 67-223 du 17 mars 1967, art.6, l'adjudicataire est tenu de notifier au syndic dès que la sentence d'adjudication sera définitive, par lettre recommandée avec avis de réception (article 63 du Décret), la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur et le cas échéant, le mandataire commun, si cette adjudication est faite au profit de plusieurs personnes ayant constitué une société propriétaire.

Toutes les stipulations du règlement de copropriété et, le cas échéant, de ses avenants ou annexes, s'imposeront à l'adjudicataire, même en cas de divergence avec les stipulations du présent cahier des charges.

Indépendamment de la notification ci-dessus, l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifié par la loi 94-624 du 21 juillet 1994) devra être notifié au syndic de copropriété sous la responsabilité de l'avocat poursuivant.

Cette notification devra intervenir dès la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle est à signifier au domicile de l'Avocat ayant poursuivi la vente.

Loi Carrez

Voir Procès-Verbal Descriptif dressé par **Maître Jean-Philippe MIREFLEUR**, Commissaire de Justice associé au sein de la SELARL JURIKALIS située à SAINT-ETIENNE (42), y demeurant 5 place Jean Plotton, en date du **17 février 2026** et les diagnostics techniques ci-après annexés.

B. RENSEIGNEMENTS D'URBANISME :

Les renseignements d'urbanisme feront l'objet d'un Dire ultérieur.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle des servitudes et modifications pouvant résulter des plans d'urbanismes et des aménagements sauf à faire valoir les unes et se défendre aux autres et à ses risques et périls, sans qu'il puisse rechercher qui que ce soit de chef.

C. 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.

(Cf. Diagnostic technique ci-annexé)

AMIANTE

L'adjudicataire reconnaît par le présent contrat judiciaire avoir été informé des dispositions du décret 96-97 du 7 Février 1996 relatif à la réglementation de l'amiante.

PLOMB

L'adjudicataire reconnaît également par le présent contrat judiciaire avoir été informé des dispositions de la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 et plus particulièrement de l'article 123 créant une section 2 au chapitre IV du titre premier du livre de la Santé Publique relatif aux mesures d'urgences contre le saturnisme.

D. AUTRES CLAUSES :

Les adjudicataires devront faire leur affaire personnelle des conditions d'occupation mentionnées dans le présent cahier des conditions de la vente et au procès-verbal de description et il ne pourra être exercé aucun recours contre le poursuivant ou l'avocat rédacteur du cahier des conditions de vente.

DECHARGE DE RESPONSABILITE :

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

Toutes les dispositions qui précèdent ont été réunies par l'Avocat poursuivant, à l'aide des 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.

Il est rappelé que, conformément aux dispositions de l'article 1649 du Code Civil, la garantie des vices cachés n'est pas due en matière de vente par autorité de justice.

L'immeuble ci-dessus désigné est ainsi mis en vente sous les plus expresses réserves et sans aucune garantie de la part du poursuivant et de son avocat, lesquels déclinent toute responsabilité dans le cas d'erreur ou d'inexactitude de la désignation, n° de plan, contenance, celle-ci excédât-elle 1/20^{ème}, origine de propriété ou autres énonciations ; les futurs acquéreurs étant censé connaître les biens pour les avoir vus et visités avant l'adjudication, et en vue de celle-ci, et après avoir pris tous renseignements auprès des services municipaux compétents, et surtout auprès des services de l'urbanisme.

Ainsi, le poursuivant et son avocat ne pourront être recherchés à ce sujet et les futurs acquéreurs, du fait de leur acquisition, feront leur affaire personnelle de toutes les contestations qui pourraient ultérieurement survenir pour quelque cause que ce soit.

La présente clause ne pourra en aucune façon être considérée comme une clause de style mais doit être considérée comme une condition imposée à l'adjudicataire.

Il ne pourra en aucun cas rechercher la responsabilité du créancier poursuivant ou de ses mandataires, notamment Avocats et Huissiers, pour défaut de conformité des immeubles aux réglementations en vigueur.

Les différents diagnostics sont annexés au présent cahier des conditions de vente pour ceux qui ont pu être établis. Si d'autres diagnostics parviennent au poursuivant avant la vente, ils feront l'objet d'une annexion complémentaire ultérieure.

TAXE LOCALE D'EQUIPEMENT :

L'administration du Trésor prétend user à l'encontre des adjudicataires de l'article 1929-4 du Code Général des Impôts, au bénéfice d'une jurisprudence déclarant l'adjudicataire d'immeuble solidairement tenu du paiement de la taxe locale d'équipement (TPE) impayée, notamment en cas de construction illicite.

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de cette situation et de la demande de décharge de responsabilité nécessaire pour être exonéré de ce paiement, qui sera dû en sus des frais et du prix.

CHARGES - CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

Le présent cahier des ventes constitue un contrat judiciaire auquel sont tenus les candidats adjudicataires, l'ensemble des parties et leur conseil.

La vente aura lieu aux charges, clauses et conditions suivantes

ARTICLE 1° : ELECTION DE DOMICILE - TITRES DE PROPRIETE

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

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

ARTICLE 2° : AUDIENCE ORIENTATION - MISE A PRIX - ADJUDICATION

L'audience d'orientation aura lieu le :

Jeudi 18 juin 2026 à 13 heures 30

(Cf acte ci-annexé)

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

Article R. 322-15:

A l'audience d'orientation, le juge de l'exécution, après avoir entendu les parties présentes ou représentées, vérifie que les conditions des articles L. 311-2, L. 311-4 et L. 311-6 sont réunies, statue sur les éventuelles contestations et demandes incidentes et détermine les modalités de poursuite de la procédure, en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou en ordonnant la vente forcée.

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

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

13.000,00 €

(TREIZE MILLE EUROS)

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

ARTICLE 3° : VENTE AMIALE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE

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

Article R.322-20 :

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

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

Article R.322-21 :

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

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

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

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

Article R. 322-22 :

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

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

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

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

Article R. 322-23 :

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

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

Article R. 322-24 :

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

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

Article R. 322-25 :

A l'audience à laquelle l'affaire est rappelée, le juge s'assure que l'acte de vente est conforme aux conditions qu'il a fixées, et que le prix a été consigné. Il ne constate la vente que lorsque ces conditions sont remplies. Il ordonne alors la radiation des inscriptions d'hypothèque et de privilège prises du chef du débiteur. Le jugement ainsi rendu n'est pas susceptible d'appel.

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

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

ARTICLE 4° : LA VENTE FORCEE

Conformément aux dispositions des articles R.322-26 à R.322-29 du Code des Procédures Civiles d'Exécution ci-après reproduit :

Article R.322-26 :

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

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

Article R. 322-27 :

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

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

Article R. 322-28:

La vente forcée ne peut être reportée que pour un cas de force majeure ou sur la demande de la commission de surendettement formée en application des articles L. 722-4 ou L. 721-7 du code de la consommation.

Article R. 322-29 :

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

ARTICLE 5° : LES ENCHERES

Conformément aux dispositions des articles R.322-40 à R.322-49-2 du Code des Procédures Civiles d'Exécution ci-après reproduit :

Article R.322-40:

Les enchères sont portées par le ministère d'un avocat inscrit au barreau du tribunal judiciaire devant lequel la vente est poursuivie.

Celui-ci ne peut être porteur que d'un seul mandat.

Article R.322-41 :

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre ou de la Caisse des dépôts et consignations selon les indications du cahier des conditions de vente, représentant 10 % du montant de la mise à prix, sans que le montant de cette garantie puisse être inférieur à **3 000 €**.

Le récépissé reproduit les dispositions des troisième et quatrième alinéas du présent article.

La somme encaissée par le séquestre ou la Caisse des dépôts et consignations est restituée dès l'issue de l'audience d'adjudication à l'enchérisseur qui n'a pas été déclaré adjudicataire.

Lorsque l'adjudicataire est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux créanciers participant à la distribution et, le cas échéant, au débiteur pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

Article R322-41-1 :

Avant de porter les enchères, lorsque l'immeuble saisi est un immeuble à usage d'habitation ou un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement, l'avocat se fait en outre remettre par son mandant une attestation sur l'honneur indiquant s'il fait l'objet ou non d'une condamnation à l'une des peines mentionnées à l'article L. 322-7-1 et, lorsque le mandant est une personne physique, si le bien est destiné ou non à son occupation personnelle. Si le mandant est une société civile immobilière ou en nom collectif, il indique également si ses associés et mandataires sociaux font l'objet ou non d'une condamnation à l'une de ces peines.

Lorsque le mandant est une personne physique, l'attestation mentionne ses nom, prénoms, date et lieu de naissance et domicile, ainsi que, lorsqu'il est né à l'étranger, les nom et prénoms de ses parents. Lorsque le mandant est une personne morale, l'attestation mentionne sa dénomination et son numéro SIREN. S'il s'agit d'une société civile immobilière ou en nom collectif, l'attestation mentionne également pour ses associés et mandataires sociaux, l'ensemble des informations requises, tant pour les personnes physiques que morales. L'attestation est datée et signée par le mandant.

Article R. 322-42:

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

Article R. 322-43:

Le juge rappelle que les enchères partiront du montant de la mise à prix fixé, selon le cas, dans le cahier des conditions de vente ou par la décision judiciaire prévue au deuxième alinéa de l'article L. 322-6.

Article R. 322-44 :

Les enchères sont pures et simples.

Chaque enchère doit couvrir l'enchère qui la précède.

Article R. 322-45 :

Les enchères sont arrêtées lorsque quatre-vingt-dix secondes se sont écoulées depuis la dernière enchère. Ce temps est décompté par tout moyen visuel ou sonore qui signale au public chaque seconde écoulée.

Le juge constate sur-le-champ le montant de la dernière enchère, laquelle emporte adjudication.

Article R. 322-46 :

Avant l'issue de l'audience, l'avocat dernier enchérisseur déclare au greffier l'identité de son mandant et lui remet l'attestation mentionnée à l'article R. 322-41-1.

Article R.322-47 :

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

Article R.322-48 :

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

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

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

Article R. 322-49 :

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

Article R322-49-1 :

En l'absence de surenchère valide et lorsque l'attestation mentionnée à l'article R. 322-41-1 ne précise pas que le bien est destiné à l'occupation personnelle du mandant, le service du greffe demande le bulletin n° 2 du casier judiciaire de l'enchérisseur déclaré adjudicataire et, s'il s'agit d'une société civile immobilière ou en nom collectif, de ses associés et mandataires sociaux.

Lorsque l'enchérisseur déclaré adjudicataire ou, s'il s'agit d'une société civile immobilière ou en nom collectif, l'un de ses associés ou mandataires sociaux, a fait l'objet d'une condamnation à l'une des peines mentionnées à l'article L. 322- 7-1, le service du greffe en réfère au juge qui, après avoir sollicité les observations des parties, prononce d'office la nullité de l'adjudication par une ordonnance non susceptible d'appel dans laquelle il fixe la nouvelle audience de vente à une date comprise dans un délai de deux à quatre mois suivant le prononcé de sa décision.

L'ordonnance est notifiée par le greffe au débiteur saisi, au créancier poursuivant, aux créanciers inscrits et à l'adjudicataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Article R322-49-2 :

Lorsque l'immeuble est remis en vente par la voie d'une nouvelle adjudication en application des dispositions de l'article R. 322-49-1, il est fait application des dispositions des articles R. 322-70 à R. 322-72.

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

ARTICLE 6° : LA SURENCHERE

Conformément aux dispositions des articles R.322-50 à R.322-55 du Code des Procédures Civiles d'exécution ci-après reproduit :

Article R.322-50 :

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

Article R. 322-51 :

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

L'avocat atteste s'être fait remettre de son mandant une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque du dixième du prix principal de la vente. La déclaration de surenchère ne peut être rétractée.

Article R. 322-52 :

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

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

Article R. 322-53 :

L'audience de surenchère est fixée par le juge de l'exécution à une date comprise dans un délai de deux à quatre mois suivant la déclaration de surenchère. En cas de contestation de la déclaration de surenchère, ce délai court à compter de la date de la décision de rejet.

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

Article R. 322-54 :

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

Article R.322-55 :

Le jour de l'audience, les enchères sont reprises dans les conditions prévues par les articles R. 322-39 à R. 322-49, sur la mise à prix modifiée par la surenchère. Si cette surenchère n'est pas couverte, le surenchérisseur est déclaré adjudicataire.

Aucune surenchère ne pourra être reçue sur la seconde adjudication.

Les dispositions de l'article R. 322-49-1 sont applicables.

ARTICLE 7° : FORMALITES APRES ADJUDICATION - CONSIGNATION DU PRIX - INTERETS

Dans les deux mois de la date d'adjudication définitive, à peine de réitération des enchères, ainsi qu'il est prescrit par les articles R.322-56 et R.322-66 du Code des Procédures Civiles d'exécution, l'adjudicataire devra procéder au paiement du prix et des frais taxés.

Conformément à l'article R.322-56 du code susvisé, à défaut de consignation du prix de vente dans le délai de deux mois, celui-ci sera augmenté de plein droit des intérêts au taux légal jusqu'à la consignation complète du prix.

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

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

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

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

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

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

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

Conformément aux dispositions des articles R.322-62 et R.322-63 du Code des Procédures Civiles d'exécution et à défaut pour l'adjudicataire d'avoir procédé à ladite publication, le créancier poursuivant pourra y procéder en ses lieu et place aux frais de l'adjudicataire défaillant.

ARTICLE 8° : FRAIS ET DROITS D'ENREGISTREMENT

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

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

Si plusieurs lots sont mis en adjudication dans la même poursuite, les frais de poursuite seront supportés par les adjudicataires au prorata des mises à prix. L'adjudicataire devra payer également en sus de son prix et dans le même délai le montant des émoluments dus aux Avocats poursuivants.

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

ARTICLE 9° : DISPOSITIONS FISCALES :

I. Droits de mutation ou TVA :

Il convient ici de préciser que si le poursuivant reste adjudicataire du bien saisi, il s'engage à revendre le bien dans le délai de cinq ans, de sorte qu'il pourra bénéficier du taux minoré pour le calcul des droits de mutation.

L'adjudicataire devra, sous sa seule responsabilité, déterminer si la vente est soumise aux droits de mutation (articles 682 et suivants du Code Général des Impôts) ou à la TVA (article 257-7° du CGI).

- a- Si la vente est soumise aux droits de mutation, il supportera la charge du paiement de ces droits.
- b- Si la vente est soumise à la TVA :
 - 1) Si l'adjudicataire est le redevable légale de la taxe, il devra supporter, en sus du prix d'adjudication et indépendamment de tous autres frais, l'intégralité de la TVA calculée sur le prix d'adjudication.
 - 2) Si le débiteur saisi est le redevable légale de la taxe, l'adjudicataire devra supporter, en sus du prix d'adjudication et indépendamment de tous autres frais, la TVA nette à payer après utilisation des droits à déduction dont bénéficierait le débiteur saisi.

Il est précisé que :

- L'adjudicataire fera valoir ses droits à déduction susvisés à ses risques et périls sans recours contre quiconque.
- Le montant de la TVA sera égal à la différence entre, d'une part, le prix d'adjudication et, d'autre part, les droits à déduction dont bénéficierait le débiteur saisi.
- Le paiement de la TVA par l'adjudicataire sera considéré comme ayant été effectué d'ordre, pour le compte et en l'acquit du vendeur, partie saisie.

c- Si l'adjudicataire a qualité de marchand de biens :

Les dispositions prévues au a. et b. 1) ci-dessus ne seront pas applicables.

Les dispositions prévues au b. 2) ci-dessus seront applicables.

II. Représentation fiscale du vendeur :

Depuis le 10 janvier 2003, l'administration fiscale ne délivre plus de dispense de désigner un représentant accrédité.

En conséquence, si le vendeur n'a pas son domicile fiscal ou son siège social en France et que, de ce fait, l'administration fiscale exige une déclaration de plus-value, l'adjudicataire devra faire appel à un organisme de représentation accrédité.

Le représentant accrédité sera choisi par l'avocat de l'adjudicataire en accord avec l'avocat du poursuivant.

Les frais consécutifs à la désignation du représentant accrédité ainsi que tous impôts et taxes afférents à la situation fiscale spécifique du vendeur ayant son domicile fiscal ou son siège social hors de France, qui seraient dus par ce dernier à l'occasion de la mutation intervenue au titre du présent cahier des conditions de vente, seront payés par l'adjudicataire et pourront être déduits de la consignation du prix et des intérêts, s'il y a un disponible après paiement des créanciers hypothécaires inscrits.

ARTICLE 10° : REITERATION DES ENCHERES

Conformément aux dispositions des articles R.322-66 et suivants du Code des Procédures Civiles d'exécution ci-après reproduit :

Article R.322-66 :

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

Article R.322-67 :

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

La personne qui poursuit la réitération des enchères fait signifier le certificat au saisi, à l'adjudicataire et, le cas échéant, au créancier ayant sollicité la vente. Outre les mentions prescrites pour les actes d'huissier de justice, la signification faite à l'acquéreur comporte, à peine de nullité :

1° La sommation d'avoir à payer le prix, les frais taxés et les droits de mutation dans un délai de huit jours ;

2° Le rappel des dispositions du deuxième alinéa de l'article L. 322-12 et des articles R.311-6, R. 322-36, R. 322-38, R. 322-68, R. 322-69 et R. 322-72.

Article R. 322-68 :

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

Article R. 322-69 :

Faute pour l'adjudicataire de satisfaire à la sommation qui lui a été faite, l'immeuble est remis en vente par la voie d'une nouvelle adjudication. La nouvelle audience de vente est fixée par le juge de l'exécution sur requête de la partie qui poursuit la réitération des enchères, à une date comprise dans un délai de deux à quatre mois suivant la date de la signification du certificat du greffe à l'acquéreur.

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

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

Article R.322-70 :

Les formalités de publicité sont réitérées dans les formes et conditions prévues par les articles R. 322-31 à R. 322-36.

Elles comportent, en outre, le montant de l'adjudication.

Article R.322-71 :

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

Les dispositions de l'article R. 322-49-1 sont applicables.

Article R.322-72 :

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

ARTICLE 11° : SOLIDARITE

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

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

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

ARTICLE 12° : PROHIBITION DE DETERIORER L'IMMEUBLE :

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

ARTICLE 13° : PAIEMENT PROVISIONNEL :

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

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

- Un état hypothécaire datant de moins de trois mois ou la copie de l'état sur publication de la sentence d'adjudication.

- En cas de vente de lots en copropriété :

- La justification d'un certificat émanant du syndic, de moins d'un mois de date attestant que les lots vendus sont libres de toute obligation à l'égard du syndicat, ou à défaut, la justification par l'Avocat poursuivant de l'envoi de l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi du 10 Juillet 1965 (modifiée par la loi 94-624 du 21 Juillet 1994).
- La justification de la notification de la demande de règlement provisionnel par lettre recommandée avec accusé de réception, adressée à chacun des autres créanciers inscrits et à la partie saisie, ainsi qu'à toute personne ou organisme pouvant bénéficier d'un privilège, laquelle notification devra rappeler que les intéressés disposeront d'un délai de quinze jours pour s'opposer au règlement par le séquestre
- En l'absence de certificat du syndic, ou d'avis de mutation tel qu'énoncé ci-dessus, la demande de règlement provisionnel sera en outre adressée au syndic de copropriété et devra comporter avis de mutation conforme aux dispositions de l'article 20 de la loi précitée.

- Une caution bancaire, sauf s'il s'agit d'une banque ou d'un établissement assimilé.
- Un engagement de donner quittance et mainlevée de l'inscription lors de l'attribution définitive.
- Si le débiteur saisi est commerçant ou une Société civile, le séquestre devra également exiger la production d'un extrait du Registre du Commerce et des Sociétés attestant que l'intéressé n'est pas en état de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire.

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

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

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

En cas d'opposition régulière du syndic de copropriété faite par acte extra-judiciaire, le règlement provisionnel ne pourra intervenir que sous déduction du montant de l'opposition.

ARTICLE 14° : FORMALITES APRES CONSIGNATION - DISTRIBUTION DU PRIX :

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

I/ Lorsqu'il n'existe qu'un créancier répondant aux conditions de l'article 2214 du Code Civil.

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

La demande de paiement est motivée et accompagnée :

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

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

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

La CARPA ou le consignataire ne peut refuser le paiement que si les documents produits démontrent l'existence d'un autre créancier répondant aux conditions de l'article 2214 du code civil. En cas de contestation, le juge de l'exécution est saisi par le créancier poursuivant ou le débiteur.

II/ Lorsqu'il existe plusieurs créanciers répondant aux conditions de l'article 2214 du code civil

Conformément aux dispositions des articles R.332-2 et suivants du Code des Procédures Civiles d'exécution ci-après reproduit :

Article R.332-2:

Lorsqu'il existe plusieurs créanciers répondant aux conditions de l'article L. 331-1, la partie poursuivante notifie, dans les deux mois suivant la publication du titre de vente, une demande de déclaration actualisée des créances aux créanciers inscrits ainsi que, si elle en a connaissance, aux créanciers énumérés à l'article 2375 du code civil.

Le décompte actualisé est produit par conclusions d'avocat, dans les quinze jours suivants la demande qui en est faite. A défaut, le créancier est déchu des intérêts postérieurs à la déclaration prévue au 4° de l'article R. 322-7 ou à l'article R.322-13. Lorsqu'une déclaration de créance n'avait pas à être faite en vertu de ces dispositions, la demande de déclaration actualisée de créance vaut sommation au sens de l'article L. 331-2.

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

Article R.332-3 :

La partie poursuivante élabore un projet de distribution. A cette fin, elle peut convoquer les créanciers.

Article R.332-4 :

Le projet de distribution est établi et notifié aux créanciers mentionnés à l'article R. 332-2 et au débiteur ainsi que, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au syndic qui a formé l'opposition prévue par l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, dans un délai d'un mois suivant l'expiration du délai imparti aux créanciers pour actualiser leur créance.

Article R.332-5 :

La notification mentionne à peine de nullité :

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

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

Article R.332-6 :

A défaut de contestation ou de réclamation dans les quinze jours suivant la réception de la notification, la partie poursuivante, ou, à défaut, toute partie au projet de distribution sollicite son homologation par le juge. A peine d'irrecevabilité, la requête est formée dans un délai d'un mois à compter de l'expiration du délai précédent.

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

Article R.332-7 :

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

Article R.332-8 :

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

Une copie en est remise ou adressée au débiteur et aux créanciers. A la requête de la partie la plus diligente, le juge de l'exécution confère force exécutoire au procès-verbal d'accord sur production de celui-ci, après en avoir vérifié la régularité.

Article R.332-9 :

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

Article R. 332-10 :

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

- 1° Un état hypothécaire postérieur à la publication de la vente ;*
 - 2° Les justificatifs de réception du projet de distribution ;*
 - 3° Le projet de distribution ou le procès-verbal d'accord contenant, le cas échéant, autorisation de mainlevée des inscriptions et radiation du commandement de payer valant saisie.*
- Lorsque le prix de vente provient d'une saisie immobilière, il est joint en outre :*
- 1° Le cahier des conditions de vente ;*
 - 2° Le jugement d'orientation ;*
 - 3° Selon le cas, le jugement constatant la vente auquel est annexée la copie du contrat de vente amiable ou le jugement d'adjudication.*

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

Article R.333-1 :

A défaut de procès-verbal d'accord revêtu de la formule exécutoire, la partie poursuivante saisit le juge de l'exécution en lui transmettant le projet de distribution, un procès-verbal exposant les difficultés rencontrées ainsi que tous documents utiles.

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

Article R.333-2 :

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

Article R.333-3 :

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

L'appel contre le jugement établissant l'état des répartitions a un effet suspensif.

Article R.334-2 :

Le séquestre ou la Caisse des dépôts et consignations procède au paiement des créanciers et le cas échéant du débiteur, dans le mois de la notification qui lui est faite, selon le cas, du projet de distribution homologué ou du procès-verbal d'accord revêtu de la formule exécutoire ou d'une copie revêtue de la formule exécutoire de la décision arrêtant l'état de répartition.

L'avocat chargé de la distribution du prix ou du paiement de celui-ci tant dans le cadre de la vente amiable que dans la vente forcée percevra au titre de sa mission par privilège avant tous autres, la rétribution prévue à l'article A.444-192 du Code de Commerce.

ARTICLE 15° :

I. Transmission de propriété :

L'adjudicataire sera propriétaire par le seul fait de l'adjudication, sauf exercice d'un droit de préemption ou assimilé. Il prendra les biens dans l'état où ils seront au jour de l'adjudication, sans pouvoir prétendre à aucune diminution du prix ni à aucune indemnité contre le vendeur pour, surenchère, dégradation, réparation, curage de puits, de fosses d'aisances, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance, lors même que la différence excéderait un vingtième. La vente est faite sans garantie de la nature ou de la solidité du sol et du sous-sol, en raison des fouilles ayant pu être faites sous sa surface, des excavations ayant pu se produire, des remblais qui ont pu être apportés, des éboulements et des glissements de terre, sans garantie non plus à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant les biens vendus des propriétés voisines. L'adjudicataire devra en faire son affaire personnelle, étant subrogé tant activement que passivement dans tous les droits réels ou personnels attachés aux biens et appartenant au saisi contre qui la vente est poursuivie.

II. Servitudes :

L'adjudicataire, qu'il y en ait ou non déclaration, jouira des servitudes actives et souffrira les servitudes passives, occultes ou apparentes, quels que soient leur nature, leurs caractères, leur importance et leurs origines, y compris les servitudes de zone militaire ou de zone sanitaire, celles créées dans l'intérêt de la navigation aérienne ou des monuments historiques, et celles résultant des plans d'aménagement des circonscriptions d'urbanisme, ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à défendre les autres à ses risques, périls et fortune, sans aucun recours contre le poursuivant, le saisi ou ses créanciers, et sans que la présente clause puisse attribuer à l'adjudicataire, ni aux tiers, d'autres et plus amples droits que ceux résultant des titres ou de la loi.

(Cf. acte de vente du 03 avril 2017 ci-annexé)

Tout enchérisseur devra faire son affaire personnelle de la situation des biens vendus au regard de la réglementation d'urbanisme et sera censé s'être renseigné directement et personnellement auprès de toute administration compétente à cet effet, indépendamment des renseignements précisés au présent cahier des charges.

ARTICLE 16° : ENTREE EN JOUISSANCE :

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

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation, qu'à l'expiration du délai de surenchère, et, en cas de surenchère, que le jour de l'adjudication définitive sur surenchère.
- b) Si l'immeuble est loué en totalité, par la perception des loyers ou fermages qu'à partir du premier jour du terme qui suivra cette adjudication et, en cas de surenchère, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra l'adjudication définitive.

- c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location, selon le paragraphe « a » ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe « b » du présent article.
- d) Si l'immeuble est occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, qu'à l'expiration du délai de surenchère et en cas de surenchère que du jour de l'adjudication définitive.

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

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

Conformément aux dispositions de l'article L.322-9 du code des procédures civiles d'exécution, l'adjudicataire ne peut avant la consignation du prix et le paiement des frais de la vente, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien.

ARTICLE 17° : CHARGES ET IMPOTS :

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

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

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

ARTICLE 18° : LOCATIONS - FERMAGES :

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

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

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

ARTICLE 19° : ASSURANCES :

L'adjudicataire, dès le prononcé de l'adjudication, devra souscrire ou maintenir à ses frais, auprès de telle compagnie qu'il avisera, toutes polices d'assurances contre l'incendie, les dégâts des eaux, la responsabilité civile... Il paiera, s'il y a lieu, toutes les primes et les droits venant à échéance, à compter de l'adjudication. En cas de sinistre, l'indemnité allouée par l'assurance appartiendra à due concurrence aux créanciers poursuivants ou inscrits et, éventuellement, à la partie saisie, à l'effet de quoi l'adjudication en vaudra délégation et transport à leur profit.

ARTICLE 20° : PROTECTION CONTRE LES RISQUES SANITAIRES LIES A UNE EXPOSITION A L'AMIANTE DANS LES IMMEUBLES BÂTIS, A UNE EXPOSITION AU PLOMB ET PROTECTION CONTRE LES RISQUES DE FOYERS DE THERMITES

En l'occurrence, il résulte des attestations annexées au présent cahier des charges que les immeubles saisis ne comporteraient ni flocage ni calorifugeage à base d'amiante, ni faux plafond à base d'amiante.

Le décret n° 96-97 du 7 février 1996 est applicable à tous les immeubles bâtis, qu'ils appartiennent à des personnes privées ou à des personnes publiques, à la seule exception des immeubles à usage d'habitation ne comportant qu'un seul logement.

Les propriétaires des immeubles mentionnés à l'article 1er doivent rechercher la présence de calorifugeages contenant de l'amiante dans ces immeubles. Ils doivent également rechercher la présence de flocages contenant de l'amiante dans ceux de ces immeubles qui ont été construits avant le 1er janvier 1980.

Pour répondre à ces obligations de recherche, et sous réserve que la présence d'amiante ne soit pas déjà connue, les propriétaires consultent l'ensemble des documents relatifs à la construction ou à des travaux de rénovation de l'immeuble qui sont à leur disposition.

Si ces recherches n'ont pas révélé la présence d'amiante, les propriétaires font appel à un contrôleur technique, au sens du décret du 7 décembre 1978 susvisé, ou à un technicien de la construction ayant contracté une assurance professionnelle pour ce type de mission, afin qu'il procède à une recherche de la présence de flocages ou de calorifugeages.

En cas de présence de flocages ou de calorifugeages et si un doute persiste sur la présence d'amiante, les propriétaires font faire un ou des prélèvements représentatifs par un contrôleur technique ou un technicien de la construction répondant aux prescriptions du précédent alinéa. Ce ou ces prélèvements font l'objet d'analyse qualitative par un organisme compétent en microscopie optique en lumière polarisée ou maîtrisant toute autre méthode équivalente, afin de vérifier la présence d'amiante dans le matériau.

En cas de présence de flocages ou de calorifugeages contenant de l'amiante, les propriétaires doivent vérifier leur état de conservation.

A cet effet, ils font appel à un contrôleur technique ou à un technicien de la construction ayant contracté une assurance professionnelle pour ce type de mission, afin qu'il vérifie l'état de conservation de ces matériaux en remplissant la grille d'évaluation définie par arrêté conjoint des ministres chargés du travail, de la santé, de la construction et de l'environnement.

Cette grille d'évaluation tient compte notamment de l'accessibilité du matériau, de son degré de dégradation, de son exposition à des chocs et vibrations ainsi que de l'existence de mouvements d'air dans le local.

En fonction du résultat de diagnostic obtenu à partir de la grille d'évaluation mentionnée à l'article précédent, les propriétaires procèdent :

- soit à un contrôle périodique de l'état de conservation de ces matériaux dans les conditions prévues à l'article 3, ce contrôle est effectué dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de remise au propriétaire des résultats du contrôle, ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage ;
- soit selon les modalités prévues à l'article 5, à une surveillance du niveau d'empoussièrément dans l'atmosphère par un organisme agréé en microscopie électronique à transmission ;
- soit à des travaux appropriés engagés dans un délai de douze mois.

Les mesures de l'empoussièrément sont réalisées selon les modalités définies par arrêté conjoint des ministères chargés du travail, de la santé, de la construction et de l'environnement. Ces mesures sont effectuées par des organismes agréés selon les modalités et conditions définies par arrêté du ministre chargé de la santé en fonction de la qualification des personnels de l'organisme, de la nature des matériels dont il dispose et des résultats des évaluations auxquelles il est soumis. L'agrément est accordé par arrêté du ministre chargé de la santé, après avoir du Conseil supérieur d'hygiène publique de France.

Si le niveau d'empoussièrément est inférieur ou égal à la valeur de 5 fibres/litre, les propriétaires procèdent à un contrôle périodique de l'état de conservation des matériaux, dans les conditions prévues à l'article 3, dans un délai maximal de trois ans à compter de la date à laquelle leur sont remis les résultats du contrôle ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage.

Si le niveau d'empoussièrément est compris entre 5 fibres/litre et 25 fibres/litre, les propriétaires procèdent à un contrôle périodique de l'état de conservation des matériaux, dans les conditions prévues à l'article 3, dans un délai maximal de deux ans à compter de la date à laquelle leur sont remis les résultats du contrôle ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage.

Si le niveau d'empoussièrément est supérieur ou égal à 25 fibres/litre, les propriétaires procèdent à des travaux appropriés qui doivent être engagés dans un délai de douze mois.

En cas de travaux nécessitant un enlèvement de flocages ou de calorifugeages contenant de l'amiante, ceux-ci devront être transportés et éliminés conformément aux dispositions des lois du 15 juillet 1975 et du 19 juillet 1976 susvisées.

A l'issue des travaux et avant toute restitution des locaux traités, le niveau d'empoussièrément doit être inférieur ou égal à 5 fibres/litre. Si les travaux ne conduisent pas au retrait total des flocages et calorifugeages contenant de l'amiante, les propriétaires procèdent à un contrôle périodique de l'état de conservation de ces matériaux résiduels dans les conditions prévues à l'article 3, dans un délai maximal de trois ans à compter de la date à laquelle leur sont remis les résultats du contrôle ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage.

Les propriétaires tiennent les résultats des contrôles effectués et la description des mesures prises en application du présent décret à la disposition des occupants de l'immeuble bâti concerné, des agents ou services mentionnés aux articles L.48 et L.772 du code de la santé publique ainsi que, le cas échéant, des inspecteurs du travail et des agents du service de prévention des organismes de sécurité sociale.

Ils communiquent ces informations à toute personne physique ou morale appelée à effectuer des travaux dans l'immeuble bâti.

Les opérations définies aux articles 2, 3, 4 et 5 doivent être réalisées avant les dates limites fixées dans le tableau annexé au présent décret.

Lorsque les obligations de réparation du propriétaire ont été transférées à une personne physique ou morale en application d'une loi ou d'une convention, les obligations édictées par les articles 2 à 9 du présent décret sont à la charge de cette personne.

I - Est puni de l'amende prévue pour les contraventions de 5e classe le fait, pour les personnes physiques visées au premier alinéa de l'article 2 et à l'article 10 du présent décret, de n'avoir pas satisfait aux obligations mises à leur charge par les articles 2 à 9 de ce décret.

II - Les personnes morales visées au premier alinéa de l'article 2 et à l'article 10 du présent décret peuvent être déclarées responsables pénalement, dans les conditions prévues à l'article 121.2 du code pénal, des infractions définies au I ci-dessus.

La peine encourue par les personnes morales est l'amende, suivant les modalités prévues à l'article 131.41 du code pénal.

La Préfecture de la Loire a indiqué par courrier en date du 21 janvier 2000 qu'il n'existe pas encore d'arrêté dans le département de la Loire délimitant les zones à risque d'exposition au plomb.

Par ailleurs, concernant la présence de termites, la Préfecture de la Loire a indiqué qu'aucune zone contaminée n'aurait été repérée.

ARTICLE 21° : ELECTION DE DOMICILE

L'adjudicataire sera tenu d'élire domicile à **SAINT-ETIENNE (LOIRE)** pour l'exécution des charges et conditions de l'adjudication, en notifiant cette élection de domicile par acte d'avocat à avocat, sinon par le fait seul de l'adjudication, ce domicile sera élu de droit au Cabinet de l'Avocat qui se sera rendu adjudicataire.

Le poursuivant élit domicile au cabinet de l'avocat poursuivant **Maître Olivier BOST de la SELARL BOST - AVRIL**, inscrit au Barreau de SAINT-ETIENNE (42000), demeurant en cette ville 15, Rue Georges Teissier.

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

Les domiciles élus seront attributifs de juridiction. Les actes d'exécution, ceux sur la folle enchère, les offres réelles et d'appel, et tous autres y seront valablement signifiés.

Dans le cas où l'une des parties changerait de domicile élu, la nouvelle election devra toujours être faite à **SAINT-ETIENNE (LOIRE)** en l'Etude d'un Avocat et signifiée aux autres parties en cause.

Ainsi fait et dressé par

Maître Olivier BOST
de la SELARL BOST - AVRIL

Avocat poursuivant

A SAINT-ETIENNE le

Pièces produites aux débats :

1. Commandement de payer valant saisie du 13 janvier 2026
2. Procès-verbal descriptif du 17 février 2026
3. Relevé de propriété du 30 avril 2026
4. Acte de vente du 03 avril 2017
5. Diagnostics techniques
6. Assignation délivrée aux débiteurs le 4 mai 2026