

VENTE

SUR LICITATION

Extrait des Minutes du Greffe du Tribunal Judiciaire de SAINT ETIENNE, Département de La Loire.

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

Le Tribunal Judiciaire de SAINT ETIENNE, Département de La Loire, a tranché en l'audience publique de la Chambre des Criées présidée par le Juge de l'Exécution

la sentence d'adjudication suivante :

CAHIER DES CONDITIONS
DE LA VENTE
Clauses et Conditions

auxquelles seront adjugés, en l'audience des criées présidée par le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de SAINT ETIENNE, au plus offrant et dernier enchérisseur, les biens et droits immobiliers suivants :

Sur la commune de CHEVRIERE 42140, 2370 Route de Saint Symphorien :

une maison à usage d'habitation avec terrain attenant avec un garage non attenant figurant au cadastre section A n°272, n°1534 et n°1536, pour une surface totale de 00ha 04a 41 ca

PROCEDURE

La présente procédure de licitation est poursuivie

A la requête de

Ayant pour Avocat Maître Vincent BOURLIER, Avocat au Barreau de SAINT ETIENNE, demeurant 55 rue de la République, 42400 SAINT CHAMOND, mail : vincent.bourlier@avocat.fr

Et en présence de :

NON REPRESENTÉE

En exécution d'un jugement rendu par la deuxième chambre civile du Tribunal Judiciaire de SAINT ETIENNE le 17 décembre 2024, signifié à le 31 décembre 2024 et revêtu d'un certificat de non appel apposé par le greffe de la Cour d'appel de LYON le 4 Août 2025.

dont le dispositif est ci-dessous reproduit :

« PAR CES MOTIFS

Le juge aux affaires familiales, statuant publiquement par jugement mis à disposition au greffe, réputé contradictoire, en premier ressort, après débats en audience publique,

DIT que la demande d'ouverture des opérations de compte, liquidation et partage est sans objet ;

DONNE acte à de son accord sur le principe de l'attribution du bien immobilier sis 2370 route de Saint-Symphorien 42140 CHEVRIERES cadastré section A n°272, n°1534 et n°1536, pour une surface totale de 00ha 04a 41 ca à

ORDONNE, à défaut d'accord des parties sur la valeur pour laquelle cette attribution pourra intervenir, comme à défaut d'accord des parties quant à la vente amiable de ce bien, sur les poursuites de la partie la plus diligente et en présence de

l'autre partie ou celle-ci dûment appelée, la VENTE PAR ADJUDICATION à la barre du tribunal judiciaire de SAINT-ETIENNE du bien immobilier sis 2370 route de Saint-Symphorien 42140 CHEVRIERES cadastré section A n°272, n°1534 et n°1536, pour une surface totale de 00ha 04a 41 ca,

RAPPELLE que cette vente aura lieu dans les conditions prévues aux articles 1271 à 1281 du code de procédure civile,

FIXE la mise à prix à 159 000 € (cent cinquante-neuf mille euros) avec faculté de baisse d'un quart puis de la moitié en cas de carence d'enchères ;

DIT que la vente aura lieu selon le cahier des conditions de ventes préalablement déposé au greffe à la diligence de l'avocat poursuivant la licitation ;

DIT qu'il lui appartiendra de procéder à la publicité de la vente dans deux journaux locaux outre un journal d'annonces légales et éventuellement sur internet, et ce, dans les conditions des articles R322-31 et R322-37 et suivants du code des procédures civiles d'exécution ;

AUTORISE tout copartageant intéressé à faire visiter par l'huissier de son choix les biens à vendre aux fins d'établissement du procès-verbal descriptif comprenant les informations prévues à l'article R322-2 du code des procédures civiles d'exécution et diagnostics obligatoires ;

AUTORISE tout copartageant intéressé à faire procéder par l'huissier de son choix à la visite des biens à vendre dans les jours précédant la vente ;

DIT que l'huissier pourra pénétrer dans les lieux avec l'assistance, si nécessaire, d'un serrurier et de la force publique ou de deux témoins à condition d'avertir à chaque fois de sa venue les occupants des lieux au moins 7 jours à l'avance,

DESIGNE Maître Morgane PORTE en qualité de séquestre pour recevoir le produit de la vente et le conserver jusqu'au partage sauf avance sur partage unanimement convenue par les indivisaires ou judiciairement octroyée,

SE DECLARE incompétent pour statuer sur la demande d'expulsion de ;

FIXE à la somme mensuelle de 793 euros l'indemnité d'occupation due par à l'indivision pour l'occupation privative du biens indivis sis 2370 route de Saint-Symphorien 42140 CHEVRIERES, cadastré section A n°272, n° 1534 et n° 1536, pour une surface totale de 00ha 04a 41 ca, à compter du 14 avril 2014 et jusqu'à la vente dudit bien ;

FIXE à la somme de 1 227 euros la créance de sur l'indivision post-communautaire au titre des

taxes foncières des années 2019, 2020 et 2021 relatives au bien sis 2370 route de Saint-Symphorien 42140 CHEVRIERES, cadastré section A n°272, n°1534 et n°1536, pour une surface totale de 00ha 04a 41 ca ;

DEBOUTE de sa demande au titre de la facture du 22 juin 2013 relative aux travaux de peintures extérieures du bien sis 2370 route de Saint-Symphorien 42140 CHEVRIERES, cadastré section A n°272, n°1534 et n°1536, pour une surface totale de 00ha 04a 41 ca ;

FIXE à la somme de 5 200 euros la valeur des parcelles de terrains agricoles sises CHAGNON (LOIRE) 42800 à divers lieux-dits, et figurant au cadastre, lieu-dit Boutet section A n°36, 41, 12. 13, et lieu-dit Curziot section A n°21s, 216, et 217, pour une surface totale de 01ha 66a

DONNE acte à de sa demande d'attribution de ces parcelles ;

ORDONNE la reprise des opérations de compte et liquidation et partage par Maître Morgane PORTE, notaire associé de la SCP « Daniel FOURNEL, Philippe FAURE, Christophe TEYSSIER, Antoine BERINCHY et Morgan PORTE » dont le siège est à SAINT-ETIENNE ;

RAPPELLE que le délai d'exécution d'un an de ces opérations est suspendu le temps de la réalisation des opérations de licitation ;

CONDAMNE la somme de 3 000 euros à titre de dommages et intérêts ;

CONDAMNE aux dépens, qui seront tirés en frais privilégiés et distraits au profit de Maître Vincent BOURLIER, et à verser à la somme de 1 500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

RAPPELLE que la présente décision est exécutoire par provision »

**Cf. annexes procédurales : Jugement du 17 décembre
2024 du Tribunal Judiciaire de SAINT ETIENNE in
extenso
Signification du 31 décembre 2024
Certificat de non appel**

En conséquence, après l'accomplissement des formalités prescrites par la loi il sera procédé :

Le JEUDI 2 juillet 2026 à 14 h

(Jeudi deux juillet deux mille vingt six à quatorze heures)

à la vente aux enchères publiques à l'audience des criées présidée par le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de SAINT ETIENNE, Place du Palais de Justice, 42000 SAINT ETIENNE, salle H, sur la mise à prix de :

159.000 €

(CENT CINQUANTE NEUF MILLE EUROS)

Avec faculté de baisse du quart, puis de la moitié, en cas de carence d'enchères.

Outre les clauses et conditions du présent cahier des conditions de la vente.

CLAUSES ET CONDITIONS SPECIALES

A - DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS A VENDRE

Les biens et droits immobiliers présentement licités sont ci-après désignés :

Sur la commune de CHEVRIERE 42140, 2370 Route de Saint Symphorien :

- une maison à usage d'habitation avec terrain attenant avec un garage non attenant figurant au cadastre section A n°272, n°1534 et n°1536, pour une surface totale de 00ha 04a 41 ca

Cette maison d'habitation mitoyenne de 89,75 m² habitables édifée sur les parcelles section A 1534 et 1536 sur laquelle existe également un jardin attenant en bordure de route est composée :

- au rez-de-chaussée :

Un séjour /salle à manger
Une cuisine
Une salle d'eau/wc
Une chambre

- au 1^{er} étage :

Une mezzanine
Un placard
Une salle d'eau/wc

Une chambre

- au sous-sol : une cave

- Une parcelle de terrain cadastré section A 01 N°272 sur laquelle sont édifiés deux bâtiments dont l'un est un bâtiment comprenant mur et toit à usage de garage et l'autre un petit bâtiment comprenant un auvent, ces deux bâtiments étant séparés par un jardinet.

Cf. annexes procédurales :

- procès-verbal descriptif de Maître Hervé LIOTARD (ACT-e-Huissiers42) Commissaire de Justice au CHAMBON FEUGEROLLES (Loire), du 4 décembre 2025 avec photographies intérieures et extérieures.

Cf. annexes documentaires :

- matrice cadastrale et plan
- diagnostics techniques établi par le Cabinet DIAMCO

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.

B - RENSEIGNEMENTS SUR LA DATE D'ACHEVEMENT DES IMMEUBLES RECEMMENT CONSTRUITS (C.G.I. ANN. II, ART. 258)

Plus de dix ans (maison édifiée dans les années 1970)

C - ORIGINE DE PROPRIETE TRENTENAIRE

©AVOVENTES.FR / sont
propriétaires des biens immobiliers susvisés pour les avoir
acquis de de ©AVOVENTES.FR

suivant
acte dressé par Maître PARADIS, notaire à CHAZELLES SUR
LYON (Loire), le 24 Août 1977

Cet acte a été publié à la conservation des hypothèques de
MONTBRISON (Loire), le 5 septembre 1977 volume 2652 N°3.

D - SYNDIC :

Néant.

Il ne s'agit pas d'une copropriété

E- RENSEIGNEMENTS D'URBANISME ET DE VOIRIE

Les renseignements d'urbanisme et de voirie seront annexés ultérieurement.

F – SERVITUDES : NEANT**G - SUPERFICIE**

Il ressort du Procès verbal de description de Maître Hervé LIOTARD (ACT-e-Huissiers42) Commissaire de Justice au CHAMBON FEUGEROLLES (Loire), du 4 décembre 2025 que la surface habitable est de 89,75 m² outre annexes.

H - DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE UNIQUE

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

***Cf. dossier technique DIAMCO
Annexé en partie documentaire***

I – OCCUPATION

Les biens sont occupés par

J - DROITS DE PREEMPTION OU DROITS DE SUBSTITUTION

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

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

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

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

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

CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

CHAPITRE I^{ER} – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1^{ER} – CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des charges et conditions de la vente s'applique à une vente sur adjudication ordonnée par le tribunal dans le cadre général des dispositions des articles 1271 à 1281 du code de procédure civile et de celles du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

ARTICLE 2 – ETAT DE L'IMMEUBLE

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre les parties 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.

ARTICLE 3 – BAUX ET LOCATIONS

L'acquéreur fera son affaire personnelle des baux, locations et occupations relatives par ailleurs.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient pu payer d'avance et qui auront été déclarés.

A défaut de cette déclaration, l'acquéreur tiendra compte aux locataires des loyers qu'ils justifieront avoir régulièrement

payés d'avance ou dépôts de garantie de toute nature et il en retiendra le montant sur le prix principal de sa vente.

Il fera également son affaire personnelle de tout droit locatif ou occupation qui se révélerait et qui n'aurait pas été porté à la connaissance du poursuivant.

L'acquéreur sera subrogé tant activement que passivement dans les droits, obligations et actions des vendeurs tels qu'ils résultent de la loi, qu'il y ait eu ou non déclaration à ce sujet dans le présent cahier des charges et conditions de vente, sans aucune garantie ni recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur.

ARTICLE 4 – PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES

Les droits de préemption, de substitution et assimilés s'imposeront à l'acquéreur.

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de préemption, de substitution et assimilés institués par la loi, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

ARTICLE 5 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

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

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit aux vendeurs à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

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

ARTICLE 6 – SERVITUDES

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

de la situation des biens, de contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur origine ou leur nature ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre le poursuivant, l'avocat rédacteur ou les vendeurs.

CHAPITRE II – ENCHERES

ARTICLE 7 – RECEPTION DES ENCHERES

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le tribunal Judiciaire de SAINT ETIENNE.

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état civil ou à la dénomination de ses clients.

S'il y a surenchère, la consignation ou la caution bancaire est restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

ARTICLE 8 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné à l'article 12 représentant **10% du montant de la mise à prix.**

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

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

ARTICLE 9 – SURENCHERE

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

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

En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur.

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

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

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

ARTICLE 10 – REITERATION DES ENCHERES

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du créancier poursuivant, d'un créancier inscrit ou des parties, aux conditions de la première vente.

Si le prix de la nouvelle vente 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 L322-12 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la 1^{ère} audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de 2 mois suivant la 1^{ère} vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de 5 points à l'expiration d'un délai de 4 mois à compter de la date de la 1^{ère} vente définitive.

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

Si le prix de la 2^{ème} vente est supérieur à la 1^{ère}, la différence appartiendra aux vendeurs.

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

CHAPITRE III – VENTE

ARTICLE 11 – TRANSMISSION DE PROPRIETE

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption.

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

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

ARTICLE 12 – SEQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente seront consignés entre les mains de la CARPA VENTES IMMOBILIERES désigné en qualité de séquestre.

ARTICLE 13 – VERSEMENT DU PRIX DE VENTE

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.

La somme séquestrée entre les mains du séquestre désigné produira intérêts au taux de 105% de celui servi par la Caisse des dépôts et Consignations au profit des parties, à compter de l'encaissement du prix jusqu'au paiement des sommes distribuées.

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 consignée et les intérêts produits.

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.

ARTICLE 14 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES

L'acquéreur paiera entre les mains et sur la quittance de l'avocat poursuivant la vente, en sus du prix de vente 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.

Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du Tribunal qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de poursuite, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

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

ARTICLE 15 – DROITS DE MUTATION

L'acquéreur sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels la vente donnera lieu.

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 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, 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 16 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS

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

CHAPITRE IV – DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

ARTICLE 17 – OBTENTION DU TITRE DE VENTE

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et de le faire signifier, dans le mois de sa délivrance et à ses frais, aux parties venderesses, et aux autres parties éventuellement constituées, au cabinet de leur avocat, à domicile élu ou, à défaut, à domicile réel.

Faute par lui de satisfaire à cette condition, les vendeurs pourront se faire délivrer par le Greffe du Tribunal le titre de vente, aux frais de l'acquéreur, trois jours après une sommation d'avoir à justifier de l'exécution des clauses et conditions du cahier des conditions de vente.

ARTICLE 18 – PUBLICATION

Dans le mois de la délivrance du titre de vente, l'avocat de l'acquéreur sera tenu, en se conformant aux prescriptions de la loi, de publier le titre de vente au service de publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, aux frais de l'acquéreur et à peine de réitération des enchères.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues au paragraphe précédent dans le délai imparti, les avocats des vendeurs ou des créanciers pourront, sauf à se régler entre eux, 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 la loi ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur, par acte du Palais ; lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification, à peine de réitération des enchères, celle-ci ne pouvant être arrêtée que par leur remboursement.

ARTICLE 19 – ENTREE EN JOUISSANCE

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente n'entrera néanmoins 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, qu'à l'expiration du délai de surenchère et, en cas de surenchère, que le jour de la vente définitive.
- 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 vente, et, en cas de surenchère, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra la vente 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.

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

La présente clause s'applique à la surenchère faite par un créancier inscrit, dans les termes des articles 2480 du code

civil et 1281-14 du code de procédure civile, sauf à lui, à se régler avec l'acquéreur dépossédé en ce qui touche les fruits par lui perçus.

ARTICLE 20 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

L'acquéreur supportera les contributions et charges de toute nature, dont les biens seront grevés, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente.

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.

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

ARTICLE 21 – TITRES DE PROPRIETE

Le titre de vente consiste dans l'expédition du présent cahier des charges et conditions de la vente revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement constatant la vente.

Pour les titres antérieurs, l'acquéreur est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

ARTICLE 22 – PURGE DES INSCRIPTIONS

La vente sur licitation n'emporte pas purge de plein droit des inscriptions hypothécaires grevant l'immeuble.

S'il y a lieu de purger les inscriptions hypothécaires parce que le prix de vente est insuffisant pour les régler toutes, le coût de la procédure de purge sera à la charge de l'acquéreur.

Sauf surenchère d'un créancier inscrit, les frais de radiation des inscriptions ainsi purgées sont avancés par l'acquéreur mais lui seront remboursés, dans le cadre de la distribution du prix, par priorité et au bénéfice du privilège accordé aux frais de justice par l'article 2375-1 du code civil.

ARTICLE 23 – ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Le Juge de l'Exécution devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à la rédaction du présent cahier des charges et au déroulement des enchères.

Le tribunal Judiciaire devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à l'exécution de la vente et à ses suites, quels que

soient la nature desdites contestations et le lieu du domicile des parties intéressées.

CHAPITRE V – CLAUSES SPECIFIQUES

ARTICLE 24– CLAUSE DE SUBSTITUTION

En cas de vente de droits indivis, comme en cas de licitation de biens indivis avec l'accord de tous les indivisaires ou à défaut de contestation de la présente clause, chaque indivisaire peut se substituer à l'acquéreur dans un délai d'un mois à compter de l'adjudication par déclaration au greffe du tribunal ayant constaté la vente.

Les poursuivants et les vendeurs se réservent le droit, mais seulement avec l'accord de toutes les parties en cause, de demander le renvoi de la vente en tout état de cause, même après l'ouverture des enchères et une ou plusieurs enchères.

Si le renvoi demandé porte sur un ou plusieurs des lots mis en vente, les vendeurs supporteront la part des frais préalables afférents aux lots invendus dans la proportion indiquée au troisième paragraphe de l'article sixième. Ces frais incombent à ces lots après adjudication définitive, en sus des prix.

Ainsi fait et dressé par **Maître Vincent BOURLIER, Avocat à SAINT ETIENNE**, Avocat poursuivant la vente sur licitation

A SAINT ETIENNE , le

Annexes procédurales :

- *Jugement du 17 décembre 2024 du Tribunal Judiciaire de SAINT ETIENNE*
- *Signification du 31 décembre 2024*
- *Certificat de non appel*
- *demande de renseignements au SPF de SAINT ETIENNE*
- Procès verbal de description de Maître Hervé LIOTARD (ACT- e-Huissiers42) Commissaire de Justice au CHAMBON FEUGEROLLES (Loire), du 4 décembre 2025

Annexes documentaires :

- Matrice cadastrale et Plan cadastral
- Dossier de diagnostics techniques établi par le Cabinet DIAMCO
- Acte de Me PARADIS, notaire du 24 Août 1977