

VENTE SUR SAISIE IMMOBILIERE

**Extrait des minutes du Greffe du Tribunal Judiciaire de THONON
LES BAINS, Département de la Haute-Savoie.**

**REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE Clauses et Conditions

Auxquelles seront adjugés, à l'audience de vente du Tribunal Judiciaire de THONON LES BAINS sis à THONON LES BAINS (74200) - 10 Rue de l'Hôtel Dieu, au plus offrant, et dernier enchérisseur, les biens et droits immobiliers suivants :

Sur la Commune d'ANNEMASSE (74100) - 19 Rue des Glières dans un ensemble immobilier en copropriété dénommé « LES BALCONS DU SALEVE », figurant au cadastre de ladite Commune Section B, Numéro 3191 pour une surface de 47 a,

Et plus particulièrement :

Dans le bâtiment B2, au troisième étage :

Le lot n° 89 (quatre-vingt-neuf), soit un appartement de type T3b d'une surface Loi Carrez de 68,53 m², comprenant un hall d'entrée et dégagement, une cuisine, un dégagement, une chambre à l'angle Est, une chambre à l'angle Nord avec balcon, une salle de bains avec baignoire, un séjour avec balcon,

Avec les 1095/100790^{ème} de la propriété du sol et des parties communes générales,

Au sous-sol :

Le lot n° 157 (cent cinquante-sept), soit un box d'une surface de 15,58 m², avec les 87/100790^{ème} de la propriété du sol et des parties communes générales.

SAISIS A L'ENCONTRE DE :

- **CAVOVENTES.FR**

AUX REQUETE, POURSUITES ET DILIGENCES DE :

- **Le CREDIT FONCIER DE FRANCE**, Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 1 331 400 718,80 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 542 029 848, dont le siège social est à PARIS (75013) - 182 Avenue de France, agissant poursuites et diligences de ses Représentants Légaux domiciliés en cette qualité audit siège.

Pour qui domicile est élu et constitution d'Avocat faite au Cabinet de Maître Sandrine FUSTER, Avocat au Barreau de THONON LES BAINS (74200), y demeurant 2 Avenue de la Gare, et ayant pour Avocat plaissant la S.C.P BREMANT-GOJON-GLESSINGER-SAJOUS, représentée par Maître Anne-Sophie SAJOUS, Avocat au Barreau d'ANNECY, y demeurant 31 Rue Sommeiller,

Il a été délivré à **CAVOVENTES.FR** un commandement de payer valant saisie immobilière par exploit de la SCP MOTTET-DUCLOS-TISSOT, Commissaires de Justice associés à SAINT JULIEN EN GENEVOIS (74), en date du 16 octobre 2023, et publié le **7 décembre 2023, Volume 2023 S, numéro 80**, au Service de la Publicité Foncière d'ANNECY.

Ledit commandement a été dénoncé à **CAVOVENTES.FR** suivant exploit de la SCP MOTTET-DUCLOS-TISSOT, Commissaires de Justice associés à SAINT JULIEN EN GENEVOIS (74), en date du 17 octobre 2023, et ce, conformément aux dispositions de l'article R 321-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

EN VERTU ET POUR L'EXECUTION :

De la Grosse dûment en forme exécutoire d'un acte notarié reçu le 18 septembre 2015 par Maître Christian VERDONNET, Notaire de la Société Civile Professionnelle dénommé « Christian VERDONNET, Alexandra TISSOT-GREVAZ et Katia GAUTHIER, Notaires Associés », titulaire d'un Office Notarial à ANNEMASSE (74), avec la participation de Maître Nathalie CLOAREC-CABUT, Notaire à ANNECY (74), le CREDIT FONCIER DE FRANCE a consenti à :

- Un prêt « PAS LIBERTE » n° 4148307 d'un montant de 175 000 €, d'une durée initiale de 300 mois et d'une durée maximale de 360 mois, au taux d'intérêt annuel fixe de 2,95 % hors assurance, remboursable en 96 échéances mensuelles de 817,32 € chacune avec assurance puis en 304 échéances mensuelles de 977,81 € chacune avec assurances, la première échéance intervenant au plus tard le 10 novembre 2015 et la dernière échéance intervenant au plus tard le 10 octobre 2045

A laquelle créance les biens et droits immobiliers ci-dessous décrits ont été affectés et hypothéqués suivant :

- Une inscription de privilège de prêteur de deniers publiée au Service de la Publicité Foncière d'ANNECY le 24 septembre 2015, Volume 2015 V, Numéro 7061.

Pour avoir paiement de la somme de 161 296,30 € outre intérêts au taux contractuel annuel de 2,95 %, sur la somme de 150 124,88 € et cotisations d'assurances à compter du 21 juillet 2023,, outre pour mémoire les frais faits ou à faire, susceptibles d'être avancés par le prêteur et sous réserve et sans préjudice de tous autres dus, droits et actions, de tous intérêts contractuels, 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.

Ce commandement de payer valant saisie contient les copies et énonciations prescrites par l'article R.321-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, c'est-à-dire :

- 1) La constitution de Maître Sandrine FUSTER, Avocat au Barreau de THONON LES BAINS, pour la S.A. CREDIT FONCIER DE FRANCE avec élection de domicile en son Cabinet et indication que tous actes d'opposition ou d'offres réelles pourraient y être signifiés,
- 2) L'indication de la date et de la nature du titre exécutoire en vertu duquel le commandement est délivré,
- 3) Le décompte des sommes réclamées en principal, frais et intérêts échus, ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires,
- 4) L'avertissement que le débiteur doit payer lesdites sommes dans un délai de huit jours, qu'à défaut de paiement la procédure à fin de vente de l'immeuble se poursuivra et qu'à cet effet le débiteur sera assigné à comparaître à une audience du Juge de l'Exécution pour voir statuer sur les modalités de la procédure,
- 5) La désignation de chacun des biens ou droits sur lesquels porte la saisie immobilière telle qu'exigée par les règles de la publicité foncière, ainsi qu'une copie de la matrice cadastrale,
- 6) L'indication que le commandement vaut saisie de l'immeuble et que le bien est indisponible à l'égard du débiteur à compter de la signification de l'acte et à l'égard des tiers à compter de la publication de celui-ci au Service de la Publicité Foncière d'ANNECY,
- 7) L'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que le débiteur en est séquestre,
- 8) L'indication que le débiteur garde la possibilité de rechercher un acquéreur de l'immeuble saisi pour procéder à sa vente amiable ou de donner mandat à cet effet et la mention que cette vente ne pourra néanmoins être conclue qu'après autorisation du Juge de l'Exécution,
- 9) La sommation, lorsque le bien fait l'objet d'un bail, d'avoir à indiquer à l'huissier de Justice les nom, prénom et adresse du preneur ou, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination et son siège social,
- 10) L'indication qu'un Commissaire de justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble,
- 11) L'indication que le Juge de l'Exécution territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie et des contestations et demandes incidentes y afférentes est celui du Tribunal Judiciaire de THONON LES BAINS (74200), siégeant au Palais de Justice, 10 rue de l'Hôtel Dieu,
- 12) L'indication que le débiteur qui en fait préalablement la demande peut bénéficier, pour la procédure de saisie, de l'aide juridictionnelle s'il remplit les conditions de ressources prévues par la Loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide Juridique et le Décret n° 2020-1717 du 28 décembre 2020 portant application de ladite loi,

13) L'indication, si le débiteur est une personne physique, que s'il s'estime en situation de surendettement, il a la faculté de saisir la commission de surendettement des particuliers instituée par les articles L.712-4 du Code de la Consommation,

14) Si le créancier saisissant agit en vertu d'une transmission, à quelque titre que ce soit, de la créance contenue dans le titre exécutoire fondant les poursuites, le commandement vise en outre l'acte de transmission à moins que le débiteur n'en ait été régulièrement avisé au préalable.

Lorsque le commandement de payer valant saisie est signifié à la personne qui a consenti une hypothèque sur l'un de ses biens pour garantir la dette d'un tiers, le délai de sommation prévu au 4) est porté à un mois.

Les mentions prévues audit article sont prescrites à peine de nullité. Toutefois, la nullité n'est pas encourue au motif que les sommes réclamées sont supérieures à celles qui sont dues au créancier.

Le débiteur n'ayant pas satisfait audit commandement, celui-ci a été publié au Service de la Publicité Foncière d'ANNECY le 7 décembre 2023, Volume 2023 S, numéro 80.

Le Service de la Publicité Foncière d'ANNECY a délivré le 8 décembre 2023 l'état hypothécaire n° 2023F1588, certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie.

(cf. états hypothécaires ci-annexés)

De même et par exploit en date du 29 janvier 2024 du ministère de la SCP MOTTET-DUCLOS-TISSOT, Commissaires de Justice à SAINT JULIEN EN GENEVOIS (74), la S.A. CREDIT FONCIER DE FRANCE a fait délivrer à [nom] assignation à comparaître à l'audience d'orientation du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de THONON LES BAINS pour le :

VENDREDI 15 MARS 2024 à 13 H 30

(cf. assignation ci-annexée)

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

**88 000,00 €
(Quatre-vingt-huit mille euros)**

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

II - CLAUSES ET CONDITIONS PARTICULIERES

A - DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS A VENDRE

En conséquence, il sera procédé à la vente aux enchères publiques à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de d'ANNECY en **UN LOT**, des biens et droits immobiliers ci-dessous désignés :

Sur la Commune d'ANNEMASSE (74100) - 19 Rue des Glières dans un ensemble immobilier en copropriété dénommé « LES BALCONS DU SALEVE », figurant au cadastre de ladite Commune Section B, Numéro 3191 pour une surface de 47 a,

Et plus particulièrement :

Dans le bâtiment B2, au troisième étage :

Le lot n° 89 (quatre-vingt-neuf), soit un appartement de type T3b d'une surface Loi Carrez de 68,53 m², comprenant un hall d'entrée et dégagement, une cuisine, un dégagement, une chambre à l'angle Est, une chambre à l'angle Nord avec balcon, une salle de bains avec baignoire, un séjour avec balcon,

Avec les 1095/100790^{ème} de la propriété du sol et des parties communes générales,

Au sous-sol :

Le lot n° 157 (cent cinquante-sept), soit un box d'une surface de 15,58 m², avec les 87/100790^{ème} de la propriété du sol et des parties communes générales.

Selon acte en date du 14 décembre 2023, la S.C.P. MOTTET-DUCLOS-TISSOT, Commissaires de Justice à SAINT JULIEN EN GNEVOIS (74), a dressé le procès-verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente.

(cf. procès-verbal de description ci-annexé)

L'ensemble immobilier sus-désigné a fait l'objet :

- D'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Michel CONVERSET, Notaire à CLUSES, le 12 avril 1989, dont une copie authentique a été publiée au Service de la Publicité Foncière d'ANNECY le 18 avril 1989, Volume 11799, Numéro 5,

- D'un modificatif établi aux termes d'un acte reçu par Maître Michel CONVERSET, Notaire à CLUSES, le 2 décembre 1994, dont une copie authentique a été publiée au Service de la Publicité Foncière d'ANNECY le 2 février 1995, Volume 95 P, Numéro 1879.

(cf état descriptif ci-annexé)

B – RENSEIGNEMENTS SUR LA DATE D'ACHEVEMENT DES IMMEUBLES RECEMMENT CONSTRUITS

L'ensemble immobilier a été construit en 1989.

C – ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens et droits immobiliers présentement saisis appartiennent à pour les avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Maître Christian VERDONNET, Notaire de la S.C.P. « Christian VERDONNET, Alexandra TISSOT-GREVAZ et Katia GAUTHIER, Notaires Associés », titulaire d'un Office Notarial à ANNEMASSE (74), avec la participation de Maître Nathalie CLOAREC-CABUT, Notaire à ANNECY (74), le 18 septembre 2015, publié au Service de la Publicité Foncière d'ANNECY le 24 septembre 2015, Volume 2015 P, Numéro 13625.

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.

D – SYNDIC

Dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, il est rappelé qu'en conformité avec le Décret numéro 67-223 du 17 mars 1967, article 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 noms, 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 conditions de vente.

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.

Le Syndic de Copropriété est l'Agence BOUVET CARTIER IMMOBILIER dont le siège est à AMBILLY (74100) – 16 Rue de l'Helvétie.

E - DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

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

- Un certificat de superficie déclarant que la surface Loi Carrez totale de l'appartement est de 68,53 m².
- Un diagnostic de performance énergétique (CLASSE D),
- Un état de l'Installation Intérieure d'Electricité duquel il résulte que l'installation comporte une ou des anomalies,
- Un rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante,
- Un état des risques et pollutions en date du 14 décembre 2023 faisant apparaître que la Commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un Arrêté Préfectoral n° DDT-2018-1348 en date du 31 juillet 2018 en matière d'obligation d'information Acquéreur Locataire sur les Risques Naturels, Miniers et Technologiques.

Selon les informations mises à disposition dans le Dossier Communal d'information, le bien est ainsi concerné par le risque sismique (niveau 4, sismicité moyenne) et par la réglementation de construction parasismique EUROCODES.

(cf. dossier de diagnostic technique ci-annexé)

L'immeuble dont s'agit n'est pas situé dans une zone délimitée par arrêté préfectoral en application de l'article 3 de la Loi n° 99-471 du 8 juin 1999 (zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par des termites ou autres insectes xylophages).

L'immeuble n'entre pas dans le champ d'application de l'article L 1334-5 du Code de la Santé Publique comme ayant été construit après le 31 décembre 1948.

La Loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite Loi ALUR, a instauré un dispositif pour lutter contre le développement de la mэрule (champignon qui s'attaque aux bois des constructions, notamment aux charpentes et menuiseries des maisons humides et mal aérées) dans l'habitat.

Il n'existe pas d'arrêté préfectoral « Mэрule » sur le territoire du département de la Haute-Savoie.

En tout état de cause, l'adjudicataire prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'adjudication, sans recours ni garantie et sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers, pour quelque cause que ce soit, notamment bon ou mauvais état de l'immeuble, présence de termites ou d'insectes xylophages et vices cachés, étant rappelé qu'en vertu de l'article 1649 du Code Civil, la garantie des vices cachés n'a pas lieu dans les ventes faites par autorité de justice.

F - RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

La parcelle est située en zone UB (zone urbanisée à dominante d'habitat de petits collectifs et de pavillonnaires).

La parcelle est grevée d'une servitude aéronautique de dégagement (T5).

La parcelle est couverte par le Plan Local d'Urbanisme de la Commune d'ANNEMASSE dont la dernière procédure a été approuvée le 2 mars 2023.

L'enchérisseur est invité à consulter les documents d'urbanisme de la Commune d'ANNEMASSE sur son site <https://www.annemasse.fr>

L'adjudicataire, sans recours contre le saisissant, ni diminution de prix, devra faire son affaire personnelle de la situation des biens vendus non seulement au regard des règles d'urbanisme et des normes, mais également de celles de délivrance des permis de construire et certificat de conformité.

G - CONDITIONS D'OCCUPATION

Au jour de l'établissement du P.V. de description, les biens sont occupés par le propriétaire et sa famille.

(cf. PV de description ci-annexé)

H - DROITS DE PREEMPTION OU DROITS DE SUBSTITUTION

Les biens immobiliers mis en vente sont soumis au droit de préemption urbain renforcé de la Commune d'ANNEMASSE.

Pour le cas où l'aliénation des immeubles sus-visés serait soumise à un droit de préemption quelconque d'un fermier, d'une commune, de la SAFER ou autres, l'acquéreur devra se renseigner par lui-même à propos de leur existence et de leur régime légal, ainsi que les subir sans indemnité à l'égard du saisissant, du vendeur ou de leur avocat.

Pour le cas où les biens vendus constitueraient le logement principal du saisi, sont rappelées ci-après les dispositions suivantes issues de la Loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 :

Article 108 :

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

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

Article L 616 :

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

Ce droit de préemption est exercé suivant les modalités prévues par le Code de l'Urbanisme en matière de droit de préemption urbain, en cas de vente par adjudication, lorsque cette procédure est rendue obligatoire de par la loi ou le règlement.

La commune peut déléguer ce droit dans les conditions définies à l'article L 213-3 du Code de l'Urbanisme à un Office Public de l'Habitat.

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.

III - CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

CHAPITRE I **DISPOSITIONS GENERALES**

ARTICLE 1 - CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente des biens immobiliers régie par les articles du Code des Procédures Civiles d'Exécution relatifs à la saisie immobilière.

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

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.

Les immeubles désignés au présent cahier des conditions de la vente sont mis en vente sous les plus expresses réserves ; le poursuivant décline toute responsabilité tant au point de vue des confronts que de la contenance de la propriété.

En aucun cas, le poursuivant ne pourra être recherché relativement à des demandes en distraction, revendication de tout ou partie des immeubles mis en vente qui pourraient se produire.

En conséquence, en cas d'action dirigée contre lui l'adjudicataire futur, par le seul fait de son adjudication, s'engage à soutenir tout procès à ses risques et périls et s'interdit de rechercher pour quelque cause que ce soit le poursuivant ou son avocat et de les mettre en cause aux fins de le relever et garantir de tous dommages intérêts et des condamnations qui pourraient intervenir contre lui ou des demandes, indemnités ou dommages intérêts pour privation de jouissance ou dépossession.

En cas de vente d'un lot de copropriété, 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 conditions de la vente.

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. Notamment, compte-tenu de la rigueur des délais de la procédure de saisie immobilière, difficilement compatibles avec les délais de délivrance des renseignements d'urbanisme, tout enchérisseur, sans recours contre le saisissant ni diminution de prix, devra avoir fait son affaire personnelle de la situation des biens vendus au regard des règles d'urbanisme et de délivrance des permis de construire et certificats d'urbanisme et de conformité.

Ni le poursuivant, ni ses mandataires ne seront tenus de remettre quoi que ce soit à l'adjudicataire, ni police d'assurance, ni documents administratifs particuliers, ni clés de l'immeuble, ni rien d'autre qui pourrait s'y rapporter, la seule délivrance par le Greffe du jugement d'adjudication constituant l'intégralité des droits que puisse réclamer l'adjudicataire.

Extrait du Règlement Intérieur National de la Profession d'Avocat

Article 12 – Déontologie et pratique de l'Avocat en matière de ventes judiciaires

(Modifié par DCN n° 2008-002, AG du Conseil National du 12/12/2008, Publiée au JO par décision du 24/04/2009 – JO 12 mai 2009)

12.1 Dispositions communes

L'avocat amené à rédiger un cahier des conditions de vente (saisie immobilière) ou un cahier des charges et conditions de vente (licitation), ou en matière de liquidation judiciaire, en vue de son dépôt au Greffe, doit utiliser les clauses type ci-après annexées portant dispositions générales pour ces actes, sous réserve d'une modification qui serait nécessitée par une particularité tenant à la nature de l'affaire, le statut des parties, ou la situation des biens.

12.2 Enchères

(Modifié par DCN n° 2008-002, AG du Conseil National du 17/11/2008, Publiée au JO par décision du 13/02/2019- JO 7 mars 2019)

L'avocat doit s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

L'avocat ne peut porter d'enchères pour des personnes qui sont en conflit d'intérêts.

L'avocat ne peut notamment porter d'enchères pour un même bien pour le compte de plusieurs mandants.

Lorsqu'un avocat s'est rendu adjudicataire pour le compte d'une personne, il ne peut accepter de former une surenchère au nom d'une autre personne sur cette adjudication, à défaut d'accord écrit de l'adjudicataire initial.

En cas d'adjudication d'un lot en copropriété ou dépendant d'une Association syndicale libre, il appartient à l'avocat poursuivant de le notifier au syndic de copropriété ou au Gérant de l'Association Syndicale libre.

ARTICLE 2 - MODALITES DE LA VENTE

La saisie immobilière tend à la vente forcée de l'immeuble du débiteur ou, le cas échéant, du tiers détenteur en vue de la distribution de son prix.

Le saisi peut solliciter à l'audience d'orientation l'autorisation de vente à l'amiable le bien dont il est propriétaire.

Le Juge peut autoriser la vente amiable selon des conditions particulières qu'il fixe et à un montant en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu.

A défaut de pouvoir constater la vente amiable conformément aux conditions qu'il a fixées, le Juge ordonne la vente forcée.

ARTICLE 3 - ETAT DE L'IMMEUBLE

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

L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit.

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

ARTICLE 4 - BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

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

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur. La preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen.

L'acquéreur sera subrogé aux droits des créanciers pour faire annuler s'il y a lieu les conventions qui auraient pu être conclues en fraude des droits de ceux-ci.

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

ARTICLE 5 - PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES

Les droits de préemption, de substitution ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur conformément à la Loi.

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

ARTICLE 6 - ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

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

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

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

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit à la partie saisie ou aux créanciers visés à l'article L.331-1 à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

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

ARTICLE 7 - SERVITUDES

L'acquéreur jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, qu'elles résultent des lois ou des règlements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur origine ou leur nature ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre qui que ce soit.

CHAPITRE II - ENCHERES

ARTICLE 8 - RECEPTION DES ENCHERES

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

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

ARTICLE 9 - GARANTIE A FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10 % du montant de la mise à prix avec un minimum de 3 000 euros.

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

En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque est restitué en l'absence de contestation de la surenchère.

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

ARTICLE 10 - SURENCHERE

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 11 - 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 du débiteur saisi, aux conditions de la première vente forcée.

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

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive, conformément aux dispositions de l'article L 313-3 du Code Monétaire et Financier.

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

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra aux créanciers et à la partie saisie.

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

CHAPITRE III - VENTE

ARTICLE 12 - TRANSMISSION DE PROPRIETE

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

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

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

ARTICLE 13 - DESIGNATION DU SEQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente forcée ou de la vente amiable autorisée par le juge de l'exécution seront consignés soit entre les mains du **SEQUESTRE DE L'ORDRE DES AVOCATS DU BARREAU DE THONON LES BAINS**, soit à la **CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS**, désignée en qualité de séquestre, pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L.331-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Le séquestre désigné recevra également l'ensemble des sommes de toute nature résultant des effets de la saisie.

Les fonds séquestrés produisent intérêts au taux de 105 % de celui servi par la Caisse des Dépôts et Consignations au profit du débiteur et des créanciers, à compter de leur encaissement et jusqu'à leur distribution.

En aucun cas, le séquestre ne pourra être tenu pour responsable ou garant à l'égard de quiconque des obligations de l'acquéreur, hors celle de représenter en temps voulu, la somme séquestrée et les intérêts produits.

ARTICLE 14 - VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE

Le débiteur doit accomplir les diligences nécessaires à la conclusion de la vente amiable.

L'accomplissement des conditions de la vente amiable fixées au préalable par le juge sera contrôlé par lui.

Le prix de vente de l'immeuble, ses intérêts, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente à quelque titre que ce soit, sont versés entre les mains de la Caisse des Dépôts et Consignations conformément à l'article R.322-23 du Code des Procédure Civile d'Exécution. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Toutefois, les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon le tarif en vigueur, sont versés directement par l'acquéreur, conformément à l'article 1593 du Code Civil, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

Le juge s'assure que l'acte de vente est conforme aux conditions qu'il a fixées, que le prix a été consigné, et que les frais taxés et émoluments de l'avocat poursuivant ont été versés, et ne constate la vente que lorsque ces conditions sont remplies. A défaut, il ordonne la vente forcée.

ARTICLE 15 - VENTE FORCEE

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

Si le paiement intégral du prix intervient dans le délai de deux mois de la vente définitive, l'acquéreur ne sera redevable d'aucun intérêt.

Passé ce délai de deux mois, le solde du prix restant dû sera augmenté de plein droit des intérêts calculés au taux légal à compter du prononcé du jugement d'adjudication.

Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication, conformément à l'article L 313-3 du Code Monétaire et Financier.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de deux mois supportera le coût de l'inscription du privilège du vendeur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

Le créancier poursuivant de premier rang devenu acquéreur, sous réserve des droits des créanciers privilégiés pouvant le primer, aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation légale totale ou partielle du prix, à ses risques et périls, dans les conditions de l'article 1347 et suivants du Code civil.

ARTICLE 16 - PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOLUMENTS

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

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

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

ARTICLE 17 - DROITS DE MUTATION

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

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

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

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

ARTICLE 18 - OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS

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

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

ARTICLE 19 - DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans le mois de sa remise par le greffe :

- a) - de le publier au Service de la Publicité Foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;
- b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité ;

le tout à ses frais.

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

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

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

ARTICLE 20 - ENTREE EN JOUISSANCE

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

- a) - si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère,
- b) - si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente sur surenchère.
- c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a) ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b) du présent article.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues.

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

ARTICLE 21 - CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété dues, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

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

ARTICLE 22 - TITRES DE PROPRIETE

En cas de vente forcée, le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtu de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

Pour les titres antérieurs, le poursuivant n'en ayant aucun en sa possession, l'acquéreur ne pourra pas en exiger, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

En cas de vente amiable sur autorisation judiciaire, le titre de vente consiste dans l'acte notarié et le jugement constatant la réalisation des conditions de la vente passé en force de chose jugée.

ARTICLE 23 - PURGE DES INSCRIPTIONS

Le séquestre ou la consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège.

L'acquéreur peut demander, avant la procédure de distribution, au juge de l'exécution la radiation des inscriptions grevant l'immeuble.

En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble dont il pourra demander le remboursement dans le cadre de la distribution du prix au titre des dispositions de l'article 2377-1° du Code civil.

ARTICLE 24 - PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE 1ER RANG

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1^{er} rang, pourra, par l'intermédiaire de son avocat, demander au juge de l'exécution, dans la limite des fonds séquestrés, le paiement à titre provisionnel de sa créance en principal.

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

Le paiement effectué en vertu de la présente clause est provisionnel et ne confère aucun droit à son bénéficiaire, autre que celui de recevoir provision à charge de faire admettre sa créance à titre définitif dans le cadre de la procédure de distribution, à peine de restitution.

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

ARTICLE 25 - DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

La distribution du prix de l'immeuble, en cas de vente forcée ou de vente amiable sur autorisation judiciaire, sera poursuivie par l'avocat du créancier saisissant ou, à défaut, par l'avocat du créancier le plus diligent ou du débiteur, conformément aux articles R.331-1 à R.334-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Les frais de la distribution et de la rétribution de l'avocat chargé de la distribution, calculés conformément au tarif en vigueur, seront prélevés sur les fonds à répartir.

ARTICLE 26 - ELECTION DE DOMICILE

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

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

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

CHAPITRE V - CLAUSES SPECIFIQUES

ARTICLE 27 - IMMEUBLES EN COPROPRIETE

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

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

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

ARTICLE 28 - IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devra notifier au Président de l'Association Syndicale Libre ou de l'Association Syndicale Autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004.

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

Ainsi fait et dressé par Maître Sandrine FUSTER
Avocat poursuivant.

A THONON LES BAINS
Le 30 janvier 2024

Sandrine FUSTER
Avocat



LISTE DES DOCUMENTS ANNEXES AU PRESENT CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

- Etats hypothécaires hors et sur formalité
- Assignation signifiée le 29 janvier 2024 au débiteur à comparaître à l'audience d'orientation du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de THONON LES BAINS du 15 mars 2024
- Procès-verbal de description des biens saisis en date du 14 décembre 2023 et dossier de diagnostic technique
- Acte d'acquisition du 18 septembre 2015
- Matrice cadastrale
- Plan cadastral
- Etat descriptif de division du 12 avril 1989