

## VENTE SUR SAISIE IMMOBILIERE

Extrait des Minutes du Greffe du Tribunal de Grande Instance d'ANNECY, Département de la Haute-Savoie.

### REPUBLIQUE FRANCAISE AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

Le Juge de l'Exécution près le Tribunal de Grande Instance d'ANNECY, Département de la Haute-Savoie, a tranché en l'audience publique du

Le jugement d'adjudication suivant :

#### CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE Clauses et Conditions

auxquelles seront adjugés, à l'audience de vente du Juge de l'Exécution près le Tribunal de Grande Instance d'ANNECY, au plus offrant des enchérisseurs, les biens et droits immobiliers suivants :

*Sur la Commune de SALES (74150) – Lieudit "Exuel" – 377 Route du Pont Rosset, les biens et droits immobiliers figurant au cadastre de ladite commune sous les références **Section A, Numéros 2027** pour 2 a 2 ca, **2029** pour 57 ca et **2031** pour 14 ca, soit une surface totale de 2 a 73 ca, et plus particulièrement :*

*La partie Est d'un bâtiment composé d'un appartement de type 3 d'une surface Loi Carrez de 66,51 m<sup>2</sup> et d'une surface au sol de 116,55 m<sup>2</sup>, comprenant :*

- Au rez-de-chaussée : un garage, une chaufferie et un sas d'entrée,*
- Au premier étage accessible par un escalier en maçonnerie habillé de carrelage : un séjour – cuisine, un WC,*
- Au deuxième étage accessible par un escalier en bois : deux chambres, une salle de bains avec douche,*
- au troisième étage accessible par un escalier de type échelle de meunier : une mezzanine,*

*Avec emplacement de parking et une parcelle à usage de jardin tout en longueur.*

Et tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent existent, s'étendent, poursuivent et comportent, avec toutes 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.

**Saisis à l'encontre de :**

[REDACTED]

[REDACTED]

**Aux requêtes, poursuites et diligences du :**

- **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 (75001) - 19 Rue des Capucines, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège,

Ayant pour Avocat constitué la SCP BREMANT-GOJON-GLESSINGER-SAJOUS, représentée par Maître Anne-Sophie SAJOUS, Avocat au Barreau d'ANNECY (Haute-Savoie), y demeurant 31 Rue Sommeiller,

**Suivant commandement signifié** suivant exploit de la SCP GAILLARD & MAURIS, Huissiers de Justice à ANNECY, le 9 mars 2018 à [REDACTED]

**En vertu et pour l'exécution de :**

- ✓ De la Grosse dûment en forme exécutoire d'un acte notarié reçu le 26 septembre 2011 par Maître Victor MARINE, Notaire Associé, membre de la Société Civile Professionnelle "Dominique SOCQUET – Victor MARINE, Notaires associés", titulaire d'un Office Notarial à RUMILLY (74150) – 3 Chemin de Surmotz, aux termes duquel [REDACTED] se sont reconnus débiteurs envers le CREDIT FONCIER DE FRANCE :

- D'une somme de **26 800 €** (Prêt A TAUX ZERO PLUS n° 5693810), au taux d'intérêt annuel fixe de 0 %, prêt d'une durée de 96 mois, remboursable en 96 échéances mensuelles avec assurances de 297,13 € chacune, la première échéance intervenant au plus tard le 10 novembre 2011 et la dernière échéance intervenant au plus tard le 10 octobre 2019,
- D'une somme de **169 131 €** (Prêt FONCIER LIBERTE N° 5693811), au taux d'intérêt contractuel annuel fixe de 4,75 %, prêt d'une durée initiale de 360 mois, remboursable initialement en 32 échéances mensuelles avec assurances de 812,16 €, puis en 16 échéances mensuelles avec assurances de 893,16 €, puis en 48 échéances mensuelles avec assurances de 966,16 € puis en 264 échéances mensuelles avec assurances de 1 116,97 €, la première intervenant le 10 novembre 2011 et la dernière le 10 octobre 2041,

Et

- D'une inscription de privilège de prêteur de deniers suivant bordereau publié et enregistré au Service de la Publicité Foncière d'ANNECY le 18 octobre 2011, Volume 2011 V, Numéro 10064,
- D'une inscription d'hypothèque conventionnelle suivant bordereau publié et enregistré au Service de la Publicité Foncière d'ANNECY le 18 octobre 2011, Volume 2011 V, Numéro 10065,
- D'une inscription de privilège de prêteur de deniers suivant bordereau publié et enregistré au Service de la Publicité Foncière d'ANNECY le 18 octobre 2011, Volume 2011 V, Numéro 10066

**Pour avoir paiement** de la somme de **193 345,75 € (9 371,72 € + 183 974,03 €)** outre intérêts au taux annuel fixe de 4,75 % sur la somme de 171 923,11 € et cotisations d'assurances à compter du 7 juillet 2017,

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 R321-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution c'est-à-dire :

- 1°) La constitution de la SCP BREMANT-GOJON-GLESSINGER-SAJOUS, représentée par Maître Anne-Sophie SAJOUS, Avocat au Barreau d'ANNECY, pour la S.A. CREDIT FONCIER DE FRANCE, avec élection de domicile en son Cabinet.

- 2°) L'indication de la date et de la nature du titre exécutoire en vertu duquel le commandement est délivré.
- 3°) Les décomptes des sommes réclamées en principal, frais et intérêts échus, ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires.
- 4°) L'avertissement que les débiteurs doivent 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, ils seront assignés 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 des débiteurs 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 les débiteurs en sont séquestre.
- 8°) L'indication que les débiteurs gardent 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 Huissier 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 de Grande Instance d'ANNECY, siégeant au Palais de Justice d'ANNECY (Haute-Savoie), 51 rue Sommeiller.
- 12°) L'indication que le débiteur, personne physique ou personne morale de droit privé à but non lucratif, 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° 91-1266 du 19 décembre 1991 portant application de ladite Loi.
- 13°) L'indication que si le débiteur, personne physique, s'estime en situation de surendettement et s'il remplit les conditions légales, il a la faculté de saisir la Commission de Surendettement des Particuliers instituée par l'article L712-4 & R712-1 du Code de la Consommation.

Le débiteur n'ayant pas satisfait audit commandement, celui-ci a été publié pour valoir saisie au Service de la Publicité Foncière d'ANNECY le 24 avril 2018, Volume 2018 S, n° 39.

Le Service de la Publicité Foncière a délivré le 27 avril 2018 l'état hypothécaire complémentaire à la demande initiale n° 2017H30335, certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie signifié

*(cf. états hypothécaires ci-annexés)*

De même et par exploit en date du 22 JUIN 2018 de la SCP GAILLARD & MAURIS, Huissiers de Justice à ANNECY, la S.A. CREDIT FONCIER DE FRANCE a fait délivrer à [REDACTED] assignation à comparaître à l'audience d'orientation de Madame le Juge de l'Exécution près le Tribunal de Grande Instance d'ANNECY pour le :

**JEUDI 13 SEPTEMBRE 2018 à 14 HEURES**

*(cf. assignation ci-annexée)*

**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 de Grande Instance d'ANNECY en **UN LOT**, des biens et droits immobiliers ci-dessous désignés :

*Sur la Commune de SALES (74150) – Lieudit "Exuel" – 377 Route du Pont Rosset, les biens et droits immobiliers figurant au cadastre de ladite commune sous les références **Section A, Numéros 2027** pour 2 a 2 ca, **2029** pour 57 ca et **2031** pour 14 ca, soit une surface totale de 2 a 73 ca, et plus particulièrement :*

*La partie Est d'un bâtiment composé d'un appartement de type 3 d'une surface Loi Carrez de 66,51 m<sup>2</sup> et d'une surface au sol de 116,55 m<sup>2</sup>, comprenant :*

- Au rez-de-chaussée : un garage, une chaufferie et un sas d'entrée,*
- Au premier étage accessible par un escalier en maçonnerie habillé de carrelage : un séjour – cuisine, un WC,*
- Au deuxième étage accessible par un escalier en bois : deux chambres, une salle de bains avec douche,*
- au troisième étage accessible par un escalier de type échelle de meunier : une mezzanine,*

*Avec emplacement de parking et une parcelle à usage de jardin tout en longueur.*

Et tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent existent, s'étendent, poursuivent et comportent, avec toutes 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 26 mars 2018, la SCP GAILLARD & MAURIS, Huissiers de Justice à ANNECY, a dressé le procès-verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente.

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

La matrice cadastrale a été délivrée le 17 octobre 2017 par le Centre des Impôts Fonciers d'ANNECY.

*(cf. extrait de matrice cadastrale ci-annexée)*

### **RENSEIGNEMENTS SUR LA DATE D'ACHEVEMENT** **des immeubles récemment construits (C.G.I. Ann. II, art. 258)**

Le bien est constitué par une « tranche » d'un ancien corps de ferme rénovée en 2004 / 2006 et réaménagée.

### **ORIGINE DE PROPRIETE**

Les biens immobiliers dont s'agit appartiennent à [REDACTED] [REDACTED] suivant acte d'acquisition en date du 26 septembre 2011 reçu par Maître Victor MARINE, Notaire associé à RUMILLY (74), dont une copie authentique a été publiée au Service de la Publicité Foncière d'ANNECY le 18 octobre 2011, Volume 2011 P, Numéro 18315.

### **ORIGINE ANTERIEURE**

Auparavant, ils appartenait [REDACTED] [REDACTED] selon acte d'acquisition reçu par Maître Dominique SOCQUET, Notaire à RUMILLY (74), le 14 mai 2015 dont une copie authentique a été publiée au Service de la Publicité Foncière d'ANNECY le 17 juin 2005, Volume 2005 P, Numéro 9448.

Les renseignements ci-dessus concernant l'origine de propriété sont donnés sans aucune garantie et sans que le poursuivant puisse en aucune façon être inquiété, ni recherché pour quelque que cause que ce soit.

## **CLAUSES SPECIALES**

### **A/ RENSEIGNEMENTS D'URBANISME**

Il est annexé au présent cahier des conditions de vente le certificat d'urbanisme d'information N° CUa 074 255 17 X0066 délivré par la Mairie de SALES le 3 octobre 2017.

*(cf. certificat d'urbanisme ci-annexé)*

L'attention de l'adjudicataire est attirée sur le fait :

- que les parcelles A n° 2029 et 2031 sont situées en zone Ud et la parcelle A n° 2027 est située en zone Ud et A du plan local d'urbanisme approuvé le 31 mars 2005, modifié le 1<sup>er</sup> février 2007, révisé le 26 septembre 2007 (révision simplifiée), modifié le 13 juin 2012 et révisé le 10 décembre 2014 (révision générale),
- que le terrain n'est grevé d'aucune servitude d'utilité publique,
- que les terrains situés en zone U et AU sont soumis au droit de préemption urbain (délibération du Conseil Municipal du 10 décembre 2014) au bénéfice de la Commune

En tout état de cause, 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 certificat de conformité.

### **B/ DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES**

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 un dossier de diagnostic immobilier comprenant :

- Un certificat de superficie déclarant que la surface loi Carrez totale est de 66,51 m<sup>2</sup> et que la surface au sol totale est de 116,55 m<sup>2</sup>,
- Un constat de risque d'exposition au plomb duquel il résulte qu'il n'a pas été repéré de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur,

- Un rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante duquel il résulte qu'il a été repéré des matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante sur jugement de l'opérateur : ardoises en fibro ciment bas de toiture éparses (TOITURE) pour lequel il est recommandé de réaliser une révision périodique.
- Un état de l'installation intérieure d'électricité duquel il résulte que l'installation intérieure d'électricité comporte des anomalies.
- Un diagnostic de performance énergétique.
- Un état des servitudes Risques et d'Informations sur les Sols

*(cf. dossier de diagnostics techniques immobiliers annexé au P.V. de description 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.



### **C/ SERVITUDES**

L'adjudicataire, qu'il y en ait ou non déclaration, jouira des servitudes actives et souffrira les servitudes passives, occultes ou apparents, 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.

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.

### **D/ ASSAINISSEMENT**

Les biens saisis sont raccordés au réseau d'assainissement ainsi constaté par un courrier délivré le 16 avril 2018 par le Service d'Assainissement de la Communauté de Communes du Canton de RUMILLY

*(cf. courrier de la C.C.C. de RUMILLY du 16/04/2018 ci-annexé)*

### **E/ OCCUPATION DES BIENS**

Les biens saisis sont actuellement occupés par les propriétaires.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de cette occupation, sans recours contre le vendeur poursuivant la vente.

### **F/ REMUNERATION**

La rémunération de l'avocat poursuivant (et de l'avocat adjudicataire) sera conforme aux dispositions prévues par le **Décret n° 2017-862 du 09 mai 2017 et par son Arrêté du 6 juillet 2017, modifié par Arrêté en date du 27 février 2018, fixant les tarifs réglementés de postulation des Avocats en matière de saisie immobilière, de partage, de licitation et de sûretés judiciaires.**

Art. A. 444-191 :

*I. - A l'exception des cas mentionnés au II et au III, les actes réalisés en matière de saisie immobilière et de licitation par adjudication judiciaire (numéros 1,2 et 3 du tableau 6) donnent lieu à la perception de l'émolument perçu par les Notaires en application du 1° de l'article A. 444-102, ainsi réparti entre les avocats en cause :*

- 1° L'avocat poursuivant en perçoit les trois quarts ;*
- 2° L'avocat de l'adjudicataire en perçoit le quart restant.*

*II. - En cas de surenchère, l'Avocat ayant poursuivi la première vente et l'avocat surenchérisseur perçoivent ensemble l'émolument prévu au 1° du I. Le rapport entre l'émolument de l'un et de l'autre doit être égal au rapport entre, d'une part, le prix d'adjudication primitif et, d'autre part, la différence entre le prix d'adjudication sur la surenchère et le prix d'adjudication primitif.*

*III. - En cas de réitération d'enchères, l'avocat poursuivant perçoit la totalité de l'émolument prévu au I.*

*IV. - En cas d'abandon de la procédure après le dépôt du cahier des conditions de vente ou du cahier des charges, il est alloué à l'Avocat poursuivant 37,5 % de l'émolument prévu au I, sur le montant de la mise à prix.*

*V. - En cas de vente amiable sur autorisation judiciaire, l'Avocat poursuivant perçoit l'émolument perçu par les notaires en application de l'article A. 444-91.*

Art. A. 444-192 :

*Les actes réalisés en matière de distribution du prix (numéro 4 du tableau 6) donnent lieu à la perception de l'émolument perçu par les mandataires judiciaires en application de l'article A. 663-28.*

**DROITS DE PREEMPTION  
OU DROITS DE SUBSTITUTION**

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.*

Il résulte du certificat d'urbanisme délivré le 3 octobre 2017 par la Mairie de SALES que les terrains situés en zone U et AU sont soumis au droit de préemption urbain simple (délibération du Conseil Municipal du 10 décembre 2014) au bénéfice de la Commune

<b>CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES</b>
--

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente des biens immobiliers régie par les articles L311-1 à L334-1 et R311-1 à R334-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

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.

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.

Ni le saisissant, 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.

Les biens saisis sont mis en vente sous les plus expresses réserves, les adjudicataires étant censés les bien connaître tels qu'ils existent et se comportent au jour de l'adjudication.

Les inexactitudes et dégradations ne pourront donner lieu à aucun recours à l'encontre des poursuivants ni à aucune action en résiliation ou diminution de prix.

La présente clause est absolument de rigueur pour les ventes à la Barre du Tribunal.

*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*

**Dispositions communes**

**12.1** *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.***

**Enchères**

*12.2 L'avocat doit s'assurer de l'identité de son client, 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, il appartient à l'avocat poursuivant de le notifier au syndic de copropriété.*

La vente aura lieu aux charges, clauses et conditions suivantes :

**ARTICLE PREMIER**  
**Élection de domicile - Titres de propriété**

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 ANNECY, 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 DEUXIEME**  
**Audience d'orientation - Mise à prix - Adjudication**

L'audience d'orientation aura lieu le :

**JEUDI 13 SEPTEMBRE 2018 à 14 HEURES**

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 UN LOT pardessus la ou les mises à prix ci-après indiquées :

1 **41 000,00 €**

Offerte(s) par le poursuivant, outre les clauses et conditions du présent cahier des conditions de vente.

### **ARTICLE TROISIEME Vente amiable sur autorisation judiciaire**

Conformément aux dispositions des articles R 322-20 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution, ci-après reproduits :

#### 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 d'exécution à l'exception du délai imparti aux créanciers inscrits pour déclarer leur créance.*

#### 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 doit se tenir 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 Conservateur des hypothèques 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.*

## **DESIGNATION DU SEQUESTRE DU PRIX DE VENTE**

Le prix de vente de l'immeuble, ainsi que toutes sommes acquittées par l'acquéreur à quelque titre que ce soit, visés à l'article R 322-23 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, sont consignés entre les mains de la CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS et acquis aux créanciers participant à la distribution ainsi que, le cas échéant, au débiteur, pour leur être distribués.

L'Avocat en charge de la distribution sollicitera de la CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS le déblocage des fonds au profit du BATONNIER DE L'ORDRE DES AVOCATS DU BARREAU D'ANNECY – COMPTE SEQUESTRE - 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 sur présentation de la requête homologuée par le Juge de l'Exécution du projet de distribution prévu aux articles R 332-1 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

### **ARTICLE QUATRIEME La vente forcée**

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

#### 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 331-3 ou L 331-5 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 CINQUIEME**  
**Les enchères**

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

Article R 322-40 :

*Les enchères sont portées par le ministère d'un Avocat inscrit au Barreau du Tribunal de Grande Instance 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 inférieure à 3 000,00 €.*

*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 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 L322-61.*

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 90 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 :

*L'Avocat dernier enchérisseur est tenu de déclarer au Greffier l'identité de son mandant avant l'issue de l'audience.*

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 SIXIEME**  
**La surenchère**

Conformément aux dispositions des articles R 322-50 à R 322-55 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, ci-après reproduits :

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 R322-53 :

*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.*

**ARTICLE SEPTIEME**  
**Formalités après l'adjudication**  
**Consignation du prix**  
**Intérêts**

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, des frais taxés et des droits de mutation.

Conformément à l'article R 322-56, à défaut de consignation du prix de vente dans le délai de deux mois à compter de la date d'adjudication définitive, 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 du BATONNIER DE L'ORDRE DES AVOCATS DU BARREAU D'ANNECY – COMPTE SEQUESTRE - 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.

Les fonds séquestrés produisent intérêt au taux de 100 % de celui 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 quatre mois à compter du prononcé de l'adjudication, 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 Service de la Publicité Foncière de la situation des biens.

Conformément aux dispositions de l'article R 322-63 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, le titre de vente est publié au Service de la Publicité Foncière, selon les règles prévues pour les ventes judiciaires, à la requête de l'acquéreur ou, à son défaut, du créancier poursuivant la distribution.

## **ARTICLE HUITIEME** **Frais et droits d'Enregistrement**

L'adjudicataire sera tenu d'acquitter en sus de son prix et dans les deux mois 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 deux mois 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 NEUVIEME** **Fiscalité immobilière**

En cas de vente assujettie à la T.V.A. par application de l'article 257 C.G.I., le montant de la T.V.A. dont la charge incombe au vendeur sera acquitté par l'adjudicataire comme il sera indiqué ci-après.

Dans certains cas exceptionnels, prévus par l'article 285 3° du C.G.I. où la loi met la T.V.A. à la charge de l'acquéreur (vente de certains terrains à bâtir notamment), celui-ci paiera la T.V.A. en sus de son prix.

Dans tous les autres cas, il appartiendra au vendeur dans le délai de dix jours à compter de l'adjudication définitive, de déposer entre les mains de l'Inspecteur des Impôts du lieu de la situation de l'immeuble, la déclaration qui permettra la liquidation de la T.V.A., cette déclaration devant s'accompagner de toutes les pièces justificatives.

A défaut par le vendeur de satisfaire à cette obligation, l'adjudicataire règlera **en sus du prix** le montant de cette dernière d'ordre et pour le compte du saisi ou du vendeur et compte tenu de ses droits à déduction, le tout sans recours possible contre la partie saisissante, le vendeur ou son Conseil.

Si lors de la distribution amiable ou par voie de distribution judiciaire du prix d'adjudication, le règlement des créances inscrites absorbe l'intégralité du prix ou ne laisse par une somme suffisante pour permettre le règlement intégral de la T.V.A., cette taxe sera réputée avoir été payée par l'acquéreur en l'acquit de son vendeur auprès de qui il pourra en recouvrer le montant par toutes les voies de droit, bénéficiant pour l'exercice de cette action en répétition du privilège de l'article 1926 C.G.I. comme subrogé dans le bénéfice du privilège du Trésor.

L'adjudicataire devra, au moment du règlement de la taxe, se faire délivrer par le Comptable de la Direction Générale des Impôts une quittance subrogative.

A défaut d'acquitter la T.V.A. avant enregistrement, l'adjudicataire sera redevable en sus du prix du droit d'enregistrement dû en matière de vente immobilière.

## **ARTICLE DIXIEME** **Réitération des enchères**

Conformément aux dispositions des articles R 322-66 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution, ci-après reproduits :

### 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 322-56, R 322-58, 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.*

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 ONZIEME Solidarité**

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 décèderait avant complète libération, il y aura indivisibilité de la dette entre ses héritiers.

## **ARTICLE DOUZIEME Prohibition de détériorer 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 réitération des enchères ou de consignation immédiate de son prix.



## **ARTICLE TREIZIEME** **Païement provisionnel**

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de premier rang peut demander, par requête au Juge de l'Exécution, à être payé à titre provisionnel pour le principal de sa créance par le séquestre ou la Caisse des Dépôts et Consignations.

La décision du Juge de l'Exécution est notifiée par le créancier de premier rang au débiteur et aux créanciers inscrits, lesquels disposent d'un délai de quinze jours pour faire opposition à cette décision.

A l'appui de la 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).
  - Ou l'opposition du syndic faite par acte extra-judiciaire.
- Une caution bancaire, sauf s'il s'agit d'une banque, ou d'un établissement assimilé, ou du Trésor Public.
- 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 sont payés une fois le projet de distribution devenu définitif.

Toute stipulation contraire est réputée non écrite.

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.

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.

**ARTICLE QUATORZIEME**  
**Formalités après la 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 volumes et numéros.

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.

La rétribution de la personne chargée de la distribution sera prélevée sur les fonds à répartir.

Cet émolument bénéficie du privilège des frais de justice de l'article 2375, 1° du Code Civil.

Il sera calculé comme prévu par l'Article A. 444-192 du Code de commerce, issu de l'Arrêté du 6 juillet 2017 fixant les tarifs réglementés de postulation des avocats en matière de saisie immobilière, de partage, de licitation et de sûretés judiciaires, lequel dispose :

*« Les actes réalisés en matière de distribution du prix (numéro 4 du tableau 6) donnent lieu à la perception de l'émolument perçu par les mandataires judiciaires en application de l'article A. 663-28 ».*

L'article A. 663-28, créé par l'Arrêté du 28 mai 2016 - art. 1 et modifié par Arrêté en date du 27 février 2018, édicte que :

*« L'émolument prévu à l'article R. 663-30 au titre de la répartition aux créanciers mentionnés à l'article L. 622-24 et des paiements des créances mentionnées au I de l'article L. 641-13 (numéro 16 du tableau 4-3) est fixé proportionnellement au montant cumulé des sommes encaissées par l'ensemble des créanciers ou consignées à la Caisse des dépôts et consignations, selon le barème suivant :*

TRANCHES D'ASSIETTE EN €	TAUX DE L'ÉMOLUMENT EN %
- De 0 à 15 000 €	4,168
- De 15 001 à 50 000 €	3,242
- De 50 001 à 150 000 €	2,316
- De 150 001 à 300 000 €	1,389
- Au-delà de 300 000 €	0,695

L'Article R 663-30 du Code de Commerce dispose :

*« Il est alloué au liquidateur, au terme des répartitions aux créanciers mentionnés à l'article L. 622-24 et des paiements des créances mentionnées au I de l'article L.641-13, un émolument déterminé par un arrêté pris en application de l'article L.444-3, en fonction du montant cumulé des sommes encaissées par l'ensemble des créanciers ou consignées à la Caisse des dépôts et consignations.*

*Lorsqu'il n'est pas fait de répartition entre plusieurs de ces créanciers, un seul d'entre eux étant en mesure de percevoir un versement, cette rémunération est réduite de moitié. »*

**I/ Lorsqu'il n'existe qu'un créancier répondant aux conditions de l'article L 331-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution :**

Celui-ci adresse au BATONNIER DE L'ORDRE DES AVOCATS DU BARREAU D'ANNECY - COMPTE SEQUESTRE - 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 d'un mois suivant la publication du titre de vente.

Le BATONNIER DE L'ORDRE DES AVOCATS DU BARREAU D'ANNECY - COMPTE SEQUESTRE - 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.

Le BATONNIER DE L'ORDRE DES AVOCATS DU BARREAU D'ANNECY - COMPTE SEQUESTRE - ne peut refuser le paiement que si les documents produits démontrent l'existence d'un autre créancier répondant aux conditions de l'article L 331-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

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 L 331-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution :**

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

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 du code civil, 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 doit être 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 devra déposer 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 le 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.*

Article R 334-3 :

*Le délai à l'expiration duquel le versement du prix de vente ou sa consignation auprès de la Caisse des Dépôts par l'acquéreur produit à l'égard du débiteur tous les effets d'un paiement est de 6 mois.*

**ARTICLE QUINZIEME**

**A) Transmission de propriété - B) Servitudes**

- A) 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.
- B) 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. 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 conditions de vente.

## **ARTICLE SEIZIEME** **Entrée 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 L322-9 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 DIX-SEPTIEME** **Charges et impôts**

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

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



## **ARTICLE DIX-HUITIEME** **Locations - Fermages**

L'adjudicataire devra maintenir et exécuter, pour le temps restant à courir ou à proroger, les baux à loyers ou à fermage 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 DIX-NEUVIEME** **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.

Ainsi fait et dressé par Maître Anne-Sophie SAJOURS, Avocat associé de la SCP BREMANT-GOJON-GLESSINGER-SAJOURS, Avocat poursuivant,

A ANNECY,  
le 26 juin 2018

**LISTE DES DOCUMENTS ANNEXES AU PRESENT CAHIER DES  
CONDITIONS DE VENTE**

- Etats hypothécaires hors et sur formalités.
- Assignation signifiée aux débiteurs à comparaître à l'audience d'orientation du Juge de l'Exécution du T.G.I. d'ANNECY.
- Procès-verbal de description des biens saisis en date du 26 mars 2018 et dossier de diagnostics immobiliers.
- Matrice cadastrale.
- Plan cadastral.
- Acte d'acquisition des biens.
- Certificat d'urbanisme en date du 3 octobre 2017.
- Courrier de la C.C.C. DE RUMILLY en date du 16 avril 2018.