

VENTE SUR SAISIE IMMOBILIERE

Extrait des Minutes du Greffe du Tribunal de Grande Instance de THONON LES BAINS, Département de la Haute-Savoie.

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

la sentence d'adjudication suivante :

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

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

Sur la Commune de MONNETIER MORNEX (74560) – Lieudit "Aux Mouilles" – 1208 Chemin des Dessous les biens et droits immobiliers figurant au cadastre de ladite Commune Section A, numéro 3338 pour une surface de 4 a 97 ca, 3343 pour une surface de 5 a 15 ca et 3347 pour une surface de 4 a 85 ca, et plus particulièrement :

UNE MAISON D'HABITATION de deux étages sur rez-de-chaussée d'une surface Loi Carrez de 224,71 m² et d'une surface au sol de 361,07 m², comprenant :

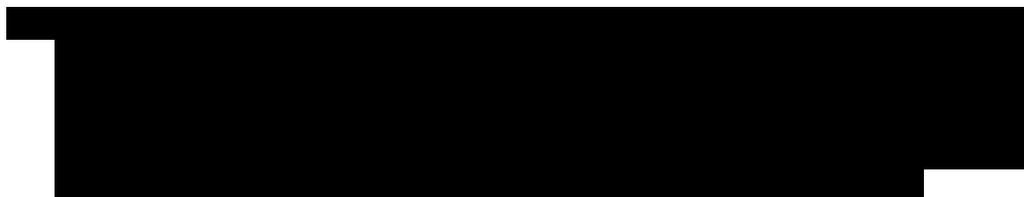
- *Au rez-de-chaussée : un local d'une surface Loi Carrez de 65,51 m² comprenant un salon, une salle à manger, un dégagement, une salle de bains avec baignoire, une cuisine, une buanderie, un garage d'une surface au sol de 77,91 m²,*
- *Au premier étage : un appartement en duplex comprenant :*
 - ✓ *Au 1^{er} niveau : un hall d'entrée, un séjour-salle à manger-coin cuisine, le dégagement des chambres, un dressing, un bureau, une chambre à l'angle Est, une salle de bains avec baignoire et WC, une chambre à l'angle Nord, une chambre côté Ouest,*

- ✓ Au deuxième niveau accessible par un escalier en bois : une mezzanine non équipée d'un garde-corps, une chambre, un dressing.

Avec cour en gravier et jardin.

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 :



Aux requêtes, poursuites et diligences de :

- ✓ La Société **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 B 542 029 848, dont le siège social est à PARIS (75001) - 19 Rue des Capucines, agissant poursuites et diligences du Président de son Directoire, domicilié en cette qualité audit siège,

Ayant pour Avocat constitué Maître Sandrine BLANC, Avocat au Barreau de THONON LES BAINS (74200), y demeurant 2 Avenue de la Gare,

Et ayant pour Avocat plaidant la S.C.P BREMANT-GOJON-GLESSINGER-SAJOUS, représentée par Maître Anne-Sophie SAJOUS, Avocat au Barreau d'ANNECY, y demeurant 31 Rue Sommeiller,

Suivant commandement du ministère de la SCP MOTTET-DUCLOS-TISSOT, Huissiers de Justice à SAINT JULIEN EN GENEVOIS (74160), y demeurant 8 Rue Amédée VIII de Savoie, en date du 15 mars 2018.

En vertu et pour l'exécution de :

- De la Grosse dûment en forme exécutoire d'un acte notarié reçu le 7 septembre 2005 par Maître Thierry ANDRIER, Notaire associé de la Société Civile Professionnelle dénommée "ANDRIER, BARRALIER, MOYNE-PICARD», titulaire d'un Office Notarial à ANNEMASSE(74), aux termes duquel [REDACTED] s'est reconnu débiteur envers la Société CREDIT FONCIER DE FRANCE d'une somme de 157 285 € (Prêt PC GENERATION I n° 0128173), pour une durée prévisionnelle hors compte courant de 300 mois et maximale de 360 mois, au taux d'intérêt annuel initial de 3,30 %, révisable à compter du 36^{ème} mois sur la base du taux interbancaire européen à un an, constaté le 1^{er} jour ouvré du mois de la révision majoré d'une partie fixe de révision de 1,10 % et ensuite tous les 12 mois après la première révision, remboursable initialement en 300 échéances mensuelles de 848,06 € chacune avec assurances, la première échéance intervenant le 6 novembre 2005 et la dernière échéance maximale prévisionnelle intervenant le 6 octobre 2037,

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

- Inscription d'hypothèque conventionnelle publiée au Service de la Publicité Foncière d'ANNECY le 28 octobre 2005, Volume 2005 V, Numéro 8653.

Pour avoir paiement de la somme de **99 414,02 €** outre intérêts au taux annuel de 1,00 %, révisable, sur la somme de 92 860,43 € et cotisations d'assurances à compter du 20 décembre 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 R 321-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution c'est-à-dire :

- 1°) La constitution de Maître Sandrine BLANC, Avocat au Barreau de THONON LES BAINS, pour le 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, il 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 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 de THONON LES BAINS, siégeant au Palais de Justice de THONON LES BAINS (Haute-Savoie) - 10 rue de l'Hôtel Dieu.
- 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 (anciennement article L 331-1 du même Code).
- 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.

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 3 mai 2018, volume 2018 S, numéro 45.

Le Service de la Publicité Foncière d'ANNECY a délivré le 9 mai 2018 l'état hypothécaire complémentaire de la demande initiale n° 2018H3820 portant sur les mêmes immeubles, 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 2 JUILLET 2018 du ministère de la SCP MOTTET-DUCLOS-TISSOT, Huissiers de Justice à SAINT JULIEN EN GENEVOIS (74), la S.A. CREDIT FONCIER DE FRANCE a fait délivrer à [REDACTED] assignation à comparaître à l'audience d'orientation du Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance de THONON LES BAINS pour le :

VENDREDI 21 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 de THONON LES BAINS en **UN LOT**, des biens et droits immobiliers ci-dessous désignés :

Sur la Commune de MONNETIER MORNEX (74560) – Lieudit "Aux Mouilles" – 1208 Chemin des Dessous les biens et droits immobiliers figurant au cadastre de ladite Commune Section A, numéro 3338 pour une surface de 4 a 97 ca, 3343 pour une surface de 5 a 15 ca et 3347 pour une surface de 4 a 85 ca, et plus particulièrement :

UNE MAISON D'HABITATION de deux étages sur rez-de-chaussée d'une surface Loi Carrez de 224,71 m² et d'une surface au sol de 361,07 m², comprenant :

- *Au rez-de-chaussée : un local d'une surface Loi Carrez de 65,51 m² comprenant un salon, une salle à manger, un dégagement, une salle de bains avec baignoire, une cuisine, une buanderie, un garage d'une surface au sol de 77,91 m²,*

- Au premier étage : un appartement en duplex comprenant :
 - ✓ Au 1^{er} niveau : un hall d'entrée, un séjour-salle à manger-coin cuisine, le dégagement des chambres, un dressing, un bureau, une chambre à l'angle Est, une salle de bains avec baignoire et WC, une chambre à l'angle Nord, une chambre côté Ouest,
 - ✓ Au deuxième niveau accessible par un escalier en bois : une mezzanine non équipée d'un garde-corps, une chambre, un dressing.

Avec cour en gravier et jardin.

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 3 avril 2018, la SCP MOTTET-DUCLOS-TISSOT, Huissiers de Justice à SAINT JULIEN EN GENEVOIS, 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 24 janvier 2018 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 permis de construire des biens saisis a été accordé par Mr le Maire de la Commune de MONNETIER-MORNEX le 3 mai 2005 sous le numéro PC 74 185 05 A 0010.

(cf acte d'acquisition du 7 septembre 2005)
(cf certificat d'urbanisme du 13 février 2018)

ORIGINE DE PROPRIETE

Les renseignements ci-dessous concernant l'origine de propriété sont donnés sans aucune garantie et sans que le poursuivant ou le rédacteur du cahier des charges puissent en aucune façon être inquiétés, ni recherchés pour quelque cause que ce soit.

Les biens et droits immobiliers présentement vendus appartiennent à ■■■■■■■■■■ pour les avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Maître Thierry ANDRIER, Notaire associé à ANNEMASSE (74), le 7 septembre 2005, publié au Service de la Publicité Foncière d'ANNECY le 28 octobre 2005, Volume 2005 P, Numéro 16844.

(cf acte d'acquisition ci-annexé).

ORIGINES ANTERIEURES

En ce qui concerne l'origine antérieure, l'adjudicataire en fera son affaire personnelle et il est d'ores et déjà autorisé à se procurer, à ses frais exclusifs, tous actes de propriété antérieure qu'il avisera, toutes autorisations lui étant données par le poursuivant, lequel ne pourra en aucun cas être inquiété, ni recherché à ce sujet.

<h2>CLAUSES SPECIALES DE LA VENTE</h2>

A - VENTE DANS UN IMMEUBLE EN COPROPRIETE

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

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

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

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

B - RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Il est annexé au présent cahier le courrier de la Mairie de MONNETIER-MORNEX en date du 13 février 2018 duquel il résulte notamment que :

- La Commune de MONNETIER-MORNEX est dotée d'un PLU Grenelle 2.
- Les biens saisis sont situés en zone UX (industries, artisanat, bureau ou entrepôt).

La zone UX est une zone dédiée à la gestion et au développement des activités économiques sur le territoire communal.

- Les biens saisis sont situés dans un périmètre où a été institué un droit de préemption mais la Commune de MONNETIER-MORNEX a délégué sa compétence DPU sur les zones UX à la Communauté de Commune Arve et Salève.
- Il n'existe pas de DPU renforcé.
- L'immeuble n'est pas frappé d'alignement.
- L'immeuble est raccordé à un réseau public de collecte des eaux usées.

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.

C - 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 diagnostics immobiliers comprenant :

- Un certificat de superficie de la partie privative déclarant que la surface Loi Carrez totale des biens saisis est de 224,71 m² et la surface au sol totale est de 361,07 m²,
- Un diagnostic de performance énergétique,

- Un état des servitudes Risques et d'informations sur les Sols duquel il résulte que la Commune est située dans une zone de sismicité moyenne (4) et une zone du potentiel radon faible

(cf dossier de diagnostic immobilier joint 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 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.

En l'état, aucune zone de présence d'un risque de mэрule n'a été délimitée par arrêté préfectoral 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.

D – CHAUFFAGE

Les biens saisis sont actuellement chauffés par un poêle à bois.

Le circuit de chauffage central réalisé est en attente de l'installation d'une chaudière.

E - OCCUPATION

Il résulte du procès-verbal de description des biens établi par l'Huissier le 3 Avril 2018 que les biens saisis sont habités par les propriétaires.

En tout état de cause, l'adjudicataire fera son affaire personnelle de toute éventuelle occupation, sans recours contre le vendeur poursuivant la vente.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de l'occupation actuelle des lieux ; Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre du poursuivant ou de l'Avocat du poursuivant rédacteur du présent cahier des conditions de vente.

F - 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.

G - 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.

Les biens mis en vente sont situés dans un périmètre ou a été institué un droit de préemption mais la Commune de MONNETIER MORNEX a délégué sa compétence DPU à la Communauté de Commune Arve et Salève (160 Grande Rue – 74930 REIGNIER ESERY).

Ainsi, si une mutation est envisagée, elle devra être précédée d'une déclaration d'intention d'aliéner adressée à Mr le Maire et déposée en Mairie.

H - 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 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.

Il est renvoyé sur ce point à l'article 14 des clauses générales.

CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES
--

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente des biens immobiliers régie par les articles L 311-1 à L 334-1 et R 311-1 à R 334-3 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.

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 THONON LES BAINS, 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 tous 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 :

VENDREDI 21 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 11-4 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 **125 000,00 €**

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 Chef de la Publicité Foncière qui procède à la publication du jugement en fait mention en marge de la publication de la copie du commandement et procède aux radiations des inscriptions correspondantes.

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

Si plusieurs lots sont vendus dans le cadre de la vente amiable, les frais de poursuites seront supportés par les acquéreurs au prorata de chacun des prix.

L'acquéreur devra payer également en sus de son prix, le jour de la vente, le montant des émoluments dus à l'Avocat poursuivant.

DESIGNATION DU SEQUESTRE DU PRIX DE VENTE

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 du séquestre désigné, après le jugement constatant la vente. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon les dispositions prévues par le Décret n° 2017-862 du 09 mai 2017 et par son 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, sont versés directement par l'acquéreur, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant qui les déposera sur son compte CARPA, 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 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 L331-3 ou L331-5 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 L322-6I.

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.

En sus de la consignation prévue à l'article 74, l'adjudicataire sera tenu de consigner entre les mains de son conseil une somme équivalente au montant des frais prévisibles, ce comprenant notamment les frais taxés et les divers émoluments de la vente.

ARTICLE 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 R 322-53 :

L'audience de surenchère est fixée par le Juge de l'Exécution à une date comprise dans un délai de deux à quatre mois suivant la déclaration de surenchère.

En cas de contestation de la déclaration de surenchère, ce délai court à compter de la date de la décision de rejet.

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

Article R 322-54 :

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

Article R 322-55 :

Le jour de l'audience, les enchères sont reprises dans les conditions prévues par les articles R 322-39 à R 322-49 sur la mise à prix modifiée par la surenchère.

Si cette surenchère n'est pas couverte, le surenchérisseur est déclaré adjudicataire.

Aucune surenchère ne pourra être reçue sur la seconde adjudication.

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 Bâtonnier de l'Ordre des Avocats du Barreau de THONON LES BAINS 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 105 % de celui servi par la Caisse des dépôts et consignations au profit du vendeur et des créanciers, à compter de leur encaissement et jusqu'à leur distribution.

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

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

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

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

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

Conformément aux dispositions des articles R 322-62 et R 322-633 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, et à défaut pour l'adjudicataire d'avoir procédé à ladite publication, le créancier poursuivant pourra y procéder en ses lieu et place aux frais de l'adjudicataire défaillant.

ARTICLE 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, conformément aux dispositions de l'article 1250 du Code Civil.

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 -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 R322-72 :

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

Paiement 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 sa demande, il devra être fourni :

- Un état hypothécaire datant de moins de trois mois ou la copie de l'état sur publication de la sentence d'adjudication.
- En cas de vente de lots en copropriété :
 - La justification d'un certificat émanant du Syndic, de moins d'un mois de date attestant que les lots vendus sont libres de toute obligation à l'égard du syndicat, ou à défaut, la justification par l'Avocat poursuivant de l'envoi de l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi du 10 Juillet 1965 (modifiée par la loi 94-624 du 21 Juillet 1994).
 - La justification de la notification de la demande de règlement provisionnel par lettre recommandée avec accusé de réception, adressée à chacun des autres créanciers inscrits et à la partie saisie, ainsi qu'à toute personne ou organisme pouvant bénéficier d'un privilège, laquelle notification devra rappeler que les intéressés disposeront d'un délai de quinze jours pour s'opposer au règlement par le séquestre.
 - En l'absence de certificat du syndic, ou d'avis de mutation tel qu'énoncé ci-dessus, la demande de règlement provisionnel sera en outre adressée au syndic de copropriété et devra comporter avis de mutation conforme aux dispositions de l'article 20 de la loi précitée.
- Une caution bancaire, sauf s'il s'agit d'une banque ou d'un établissement assimilé, 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 seront payés une fois le projet de distribution devenu définitif.

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

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

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

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 volume et numéro.

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 à l'ORDRE DES AVOCATS du Barreau de THONON LES BAINS (compte séquestre) 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.

L'ORDRE DES AVOCATS du Barreau de THONON LES BAINS (compte séquestre) procède au paiement dans le mois de la demande. A l'expiration de ce délai, les sommes dues portent intérêts au taux légal.

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

L'ORDRE DES AVOCATS du Barreau de THONON LES BAINS (compte séquestre) 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 L331-1, 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 L331-2.

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 R332-2 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'avéreraient nécessaires.

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

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

ARTICLE 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.

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

ARTICLE 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 Sandrine BLANC, Avocat poursuivant,

A THONON LES BAINS,
le

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

- Etats hypothécaires hors et sur formalité.
- Assignation signifiée au débiteur à comparaître à l'audience d'orientation du Juge de l'Exécution du T.G.I. de THONON LES BAINS.
- Procès-verbal de description des biens saisis en date du 3 avril 2018 et dossier de diagnostics immobiliers.
- Matrice cadastrale + plan cadastral.
- Acte d'acquisition des biens.
- Courrier du 13 février 2018 de la Mairie de MONNETIER-MORNEX.