

VENTE SUR SAISIE IMMOBILIERE

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

**REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE Clauses et Conditions

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

*Dans un ensemble immobilier en copropriété dénommé « CŒUR ANNEMASSE » situé à ANNEMASSE (74100) – 33 Route des Vallées, cadastré **Section B, Numéro 2724**, pour une contenance de 11 a 67 ca, et **Numéro 4469**, pour une contenance de 48 ca, et plus particulièrement :*

** **Le lot n° DIX-NEUF (19)**, soit un appartement de type F2 situé au 3^{ème} étage côté Nord, d'une surface Loi Carrez de 42,40 m², comprenant : un espace hall d'entrée – cuisine - séjour, une chambre à l'angle Nord-Ouest, un dégagement, une salle de bains.*

Avec les 16/1000^{ème} de la propriété du sol et des parties communes générales et les 16/1000^{ème} des parties communes spéciales au bâtiment,

** **Le lot n° QUARANTE-CINQ (45)**, soit un garage simple situé au premier sous-sol du bâtiment,*

Avec les 2/1000^{ème} de la propriété du sol et des parties communes générales et les 2/1000^{ème} des parties communes spéciales au bâtiment.

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi par Maître Olivier BAUD, Notaire, le 14 avril 2016, dont une copie authentique a été publiée au Service de la Publicité Foncière d'ANNECY le 2 mai 2016, Volume 2016 P, Numéro 6328.

SAISIS A L'ENCONTRE DE :

AUX REQUETE, 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,

Pour qui domicile est élu et constitution d'Avocat faite au Cabinet de 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 (74000), y demeurant 31 Rue Sommeiller,

Il a été délivré un commandement de payer valant saisie suivant exploit de la SCP MOTTET-DUCLOS-TISSOT, Huissiers de Justice à SAINT JULIEN EN GENEVOIS (74), y demeurant 8 Rue Amédée VIII de Savoie, en date du 27 juillet 2020, et régulièrement publié auprès du Service de la Publicité Foncière d'ANNECY le **15 septembre 2020, Volume 2020 S, n° 60.**

EN VERTU ET POUR L'EXECUTION :

- ✓ De la Grosse dûment en forme exécutoire d'un acte notarié reçu le 6 avril 2017 par Maître Olivier BAUD, Notaire associé membre de la Société Civile Professionnelle « Olivier BAUD et Bernadette NEUVECELLE » titulaire d'un Office Notarial à EVIAN LES BAINS (74), aux termes duquel [REDACTED] s'est reconnu débiteur envers la Société CREDIT FONCIER DE FRANCE :
 - D'une somme de 60 000 € (Prêt PTZ 2016 DT 180 M/AM 120 n° 627266 A) d'une durée totale hors préfinancement de 300 mois, au taux d'intérêt annuel fixe de 0 %, remboursable en 120 échéances mensuelles de 500,00 € chacune, la première échéance intervenant au plus tard le 10 avril 2017 et la dernière échéance intervenant au plus tard le 10 mars 2043,

- D'une somme de 119 000 € (Prêt « PAS LIBERTE » n° 692766A) d'une durée initiale de 360 mois hors préfinancement et d'une durée maximale de 360 mois hors préfinancement, susceptible de réduction ou d'allongement, au taux d'intérêt annuel fixe de 1,90 %, remboursable initialement en 180 échéances mensuelles de 680,18 € chacune puis en 120 échéances mensuelles de 180,19 € chacune, la première échéance intervenant au plus tard le 10 avril 2017 et la dernière échéance intervenant au plus tard le 10 mars 2049,

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

- Une inscription de privilège de prêteur de deniers publiée au Service de la Publicité Foncière d'ANNECY le 25 avril 2017, Volume 2017 V, Numéro 3489,
- Une inscription de privilège de prêteur de deniers et d'hypothèque conventionnelle publiée au Service de la Publicité Foncière d'ANNECY le 25 avril 2017, Volume 2017 V, Numéro 3490,

Pour avoir paiement de la somme de 180 910,09 € (60 000 € + 120 910,09 €) outre intérêts au taux contractuel annuel de 1,90 %, sur la somme de 112 888,72 € à compter du 1^{er} février 2020, 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 la Société CREDIT FONCIER DE FRANCE avec élection de domicile en son Cabinet et indication que tous actes d'opposition ou d'offres réelles pourraient y être signifiés,
- 2) L'indication de la date et de la nature du titre exécutoire en vertu duquel le commandement est délivré,
- 3) Le décompte des sommes réclamées en principal, frais et intérêts échus, ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires,
- 4) L'avertissement que le débiteur doit payer lesdites sommes dans un délai de huit jours, qu'à défaut de paiement la procédure à fin de vente de l'immeuble se poursuivra et qu'à cet effet le débiteur sera assigné à comparaître à une audience du Juge de l'Exécution pour voir statuer sur les modalités de la procédure,
- 5) La désignation de chacun des biens ou droits sur lesquels porte la saisie immobilière telle qu'exigée par les règles de la publicité foncière, ainsi qu'une copie de la matrice cadastrale,

6) L'indication que le commandement vaut saisie de l'immeuble et que le bien est indisponible à l'égard du débiteur à compter de la signification de l'acte et à l'égard des tiers à compter de la publication de celui-ci au Service de la Publicité Foncière d'ANNECY,

7) L'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que le débiteur en est séquestre,

8) L'indication que le débiteur garde la possibilité de rechercher un acquéreur de l'immeuble saisi pour procéder à sa vente amiable ou de donner mandat à cet effet et la mention que cette vente ne pourra néanmoins être conclue qu'après autorisation du Juge de l'Exécution,

9) La sommation, lorsque le bien fait l'objet d'un bail, d'avoir à indiquer à l'huissier de Justice les nom, prénom et adresse du preneur ou, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination et son siège social,

10) L'indication qu'un 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 Judiciaire de THONON LES BAINS (74200), siégeant au Palais de Justice, 10 rue de l'Hôtel Dieu,

12) L'indication que le débiteur qui en fait préalablement la demande peut bénéficier, pour la procédure de saisie, de l'aide juridictionnelle s'il remplit les conditions de ressources prévues par la Loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide Juridique et le Décret n° 91 -1266 du 19 décembre 1991 portant application de ladite loi,

13) L'indication, si le débiteur est une personne physique, que s'il s'estime en situation de surendettement, il a la faculté de saisir la commission de surendettement des particuliers instituée par les articles L.712-4 et R.712-1 du Code de la Consommation,

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

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

Ce commandement n'ayant pas reçu satisfaction a été publié pour valoir saisie au Service de la Publicité Foncière d'ANNECY le 15 septembre 2020, Volume 2020 S, numéro 60.

Le Service de la Publicité Foncière d'ANNECY a délivré le 21 septembre 2020 l'état hypothécaire n° 2020F1424 complémentaire de la demande initiale n° 2020H20731 délivré le 28 avril 2020 portant sur les mêmes immeubles, ci-annexé, certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie.

De même et par exploit en date du 26 octobre 2020 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 Judiciaire de THONON LES BAINS pour le :

VENDREDI 11 DECEMBRE 2020 à 13 H 30

(cf. assignation ci-annexée).

Le débiteur a été régulièrement assigné à comparaître à cette audience d'orientation au cours de laquelle l'affaire doit être examinée par le Juge de l'Exécution qui vérifiera que les conditions des articles L 311-2, L 311-4 et L 311-6 du Code des Procédures Civiles d'Exécution sont réunies, statuera sur les modalités de poursuite de la procédure en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou en ordonnant la vente forcée.

A défaut pour le débiteur d'avoir sollicité l'autorisation de vente amiable ou si la vente amiable, précédemment autorisée, n'a pas abouti, l'adjudication de l'immeuble aura lieu aux enchères publiques à l'audience que fixera le juge de l'exécution.

DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS A VENDRE

En conséquence, il sera procédé à la vente aux enchères publiques, à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de THONON-LES-BAINS,

EN UN LOT,

pardessus la MISE A PRIX de 72 000 €
(Soixante-Douze Mille Euros)

offerte par le poursuivant, frais et droits en sus, outre les clauses et conditions du présent cahier des conditions de la vente, des biens et droits immobiliers qui sont désignés comme suit au commandement sus indiqué :

*Dans un ensemble immobilier en copropriété dénommé « CŒUR ANNEMASSE » situé à ANNEMASSE (74100) – 33 Route des Vallées, cadastré **Section B, Numéro 2724**, pour une contenance de 11 a 67 ca, et **Numéro 4469**, pour une contenance de 48 ca, et plus particulièrement :*

** **Le lot n° DIX-NEUF (19)**, soit un appartement de type F2 situé au 3^{ème} étage côté Nord, d'une surface Loi Carrez de 42,40 m², comprenant : un espace hall d'entrée – cuisine - séjour, une chambre à l'angle Nord-Ouest, un dégagement, une salle de bains avec WC.*

Avec les 16/1000^{ème} de la propriété du sol et des parties communes générales et les 16/1000^{ème} des parties communes spéciales au bâtiment,

* **Le lot n° QUARANTE-CINQ (45)**, soit un garage simple situé au premier sous-sol du bâtiment,

Avec les 2/1000^{ème} de la propriété du sol et des parties communes générales et les 2/1000^{ème} des parties communes spéciales au bâtiment.

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi par Maître Olivier BAUD, Notaire, le 14 avril 2016, dont une copie authentique a été publiée au Service de la Publicité Foncière d'ANNECY le 2 mai 2016, Volume 2016 P, Numéro 6328.

Selon acte en date du 13 août 2020, 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 mars 2020 par le Centre des Impôts Fonciers d'ANNECY.

(cf. extrait de matrice cadastrale ci-annexé)

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 ci-dessus décrits appartiennent à [REDACTED] pour les avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Maître Olivier BAUD, Notaire à EVIAN LES BAINS, le 6 avril 2017, publié au Service de la Publicité Foncière d'ANNECY le 25 avril 2017, Volume 2017 P, Numéro 6494.

(cf. acte d'acquisition ci-annexé).

ORIGINE ANTERIEURE

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.

CLAUSES SPECIALES DE LA VENTE

ARTICLE A – IMMEUBLE EN COPROPRIETE – SYNDIC

Le Syndic de Copropriété est l'Agence FONCIA LEMANIQUE dont le siège est à SAINT JULIEN EN GENEVOIS (74160) – 4 Rue du Général Pachtod.

Il est notamment annexé au présent cahier :

- Le règlement de copropriété en date du 14 avril 2016,
- Le carnet d'entretien de la Copropriété « CŒUR ANNEMASSE »,
- La fiche synthétique de la Copropriété « CŒUR ANNEMASSE »,
- Le procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 15 novembre 2017,
- Le procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 13 mars 2019,
- Le procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 19 février 2020,

Il est également précisé :

- Qu'aucun prêt n'a été souscrit au nom du Syndicat des Copropriétaires,
- Qu'aucun travaux n'a été voté lors de la dernière Assemblée Générale,
- Le montant des appels de charges trimestriels est de l'ordre de 170€.

ARTICLE B - RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Il est annexé au présent cahier le certificat d'urbanisme d'information n° CU 074012 20 H0276 en date du 25 mai 2020 de la Mairie d'ANNEMASSE duquel il résulte notamment que :

- Le terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique le droit de préemption urbain renforcé au bénéfice de la Commune d'ANNEMASSE.

Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption ; Elle comportera le prix et les conditions de la vente projetée.

- Le terrain se situe en zone UA (zone urbanisée à dominante d'habitat collectif).

- Le terrain est concerné par les servitudes aéronautiques de dégagement de l'aérodrome d'ANNEMASSE.
- La Commune est située dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPR) approuvé le 27 décembre 2007.
- Le terrain est affecté par le bruit d'infrastructures de transports terrestres classées par Arrêté Préfectoral n° 2011279-0016 du 6 octobre 2011 (Voie classée en catégorie 4).
- Le terrain est affecté par une marge de recul inscrite au plan de zonage du P.L.U. au titre de l'article L 151-18 du Code de l'Urbanisme.
- La Commune est située dans une zone de sismicité moyenne (4).

L'enchérisseur est invité à consulter le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la Commune d'ANNEMASSE approuvé par délibération du Conseil Municipal du 24 janvier 2008, révisé le 3 juillet 2017 et modifié les 18 octobre 2018 et 27 juin 2019, sur son site www.annemasse.fr.

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.

ARTICLE C - DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE UNIQUE

Conformément à l'article L 271-4-1 du titre 7 du livre II du Code de la Construction et de l'Habitation, il est annexé au présent cahier des conditions de la vente un dossier de diagnostics immobiliers comprenant :

- Un certificat de superficie de la partie habitable déclarant que la surface Loi Carrez totale est de 42,40 m².
- Un diagnostic de performance énergétique.
- Un état des risques et pollutions en date du 4 septembre 2020 faisant apparaître que la Commune d'ANNEMASSE fait l'objet d'un Arrêté Préfectoral n° DDT-2018-1348 en date du 31 juillet 2018 en matière d'obligation d'information Acquéreur Locataire sur les Risques Naturels, Miniers et Technologiques ; Le bien est ainsi concerné par le risque sismique (niveau 4 – Sismicité Moyenne) et par la réglementation de construction parasismique EUROCODE 8.

(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).

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 mérule (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 mérule 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 d'amiante, termites ou d'insectes xylophages, vices constitués par l'accessibilité au plomb, 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.

ARTICLE D – AUTRES CLAUSES

OCCUPATION

Les biens saisis sont occupés par le propriétaire.

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.

CHAUFFAGE

Les biens saisis sont chauffés par une chaudière individuelle au gaz qui se situe dans la salle de bains.

SERVITUDES

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

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.

DROIT DE PREEMPTION OU DROIT 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.

Il est précisé à l'adjudicataire que l'administration concernée pourra faire jouer son droit de préemption.

Pour le cas où les biens vendus constitueraient le logement principal du saisi, sont rappelées ci-après les dispositions de l'article L. 616 du Code de la Construction et de l'Habitation :

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

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

La commune peut déléguer ce droit dans les conditions définies à l'article L.213-3 du Code de l'Urbanisme à un Office Public d'Habitation à Loyer Modéré ou Office Public d'Aménagement et de Construction".

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

ARTICLE E – REMUNERATION

La rémunération de l'Avocat poursuivant (et de l'Avocat adjudicataire) sera conforme aux dispositions prévues par le **Décret n° 2017-862 du 9 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'enchère, 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 25 des clauses générales.

CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

CHAPITRE I^{ER} : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1^{ER} – CADRE JURIDIQUE

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

ARTICLE 2 – MODALITES DE LA VENTE

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

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

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

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

ARTICLE 3 – ETAT DE L'IMMEUBLE

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

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

En vertu des dispositions de l'article 1649 du Code civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés.

ARTICLE 4 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

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

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

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

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

ARTICLE 5 – PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES

Les droits de préemption ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur conformément à la loi.

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

ARTICLE 6 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

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

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

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

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

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

ARTICLE 7 – SERVITUDES

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

CHAPITRE II : ENCHERES

ARTICLE 8 – RECEPTION DES ENCHERES

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

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

ARTICLE 9 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEUREUR

Avant de porter les enchères, l'Avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné à l'article 13, conformément aux dispositions de l'article R.322-10-6° du Code des Procédures Civiles d'Exécution, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3 000 euros.

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

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

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

ARTICLE 10 – SURENCHERE

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 11 – REITERATION DES ENCHERES

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

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

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

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

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

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

CHAPITRE III : VENTE

ARTICLE 12 – TRANSMISSION DE PROPRIETE

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

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

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

ARTICLE 13 – DESIGNATION DU SEQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'ordre des avocats du barreau de l'avocat postulant pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L.331-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

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

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

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

ARTICLE 14 – VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE

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

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

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

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

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

ARTICLE 15 – VENTE FORCEE

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES

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

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

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

ARTICLE 17 – DROITS DE MUTATION

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

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

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

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

ARTICLE 18 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS

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

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

ARTICLE 19 – DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

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

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

le tout à ses frais.

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

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

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

ARTICLE 20 – ENTREE EN JOUISSANCE

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

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

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

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

ARTICLE 21 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

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

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

ARTICLE 22 – TITRES DE PROPRIETE

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

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

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

ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS

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

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

En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble dont il pourra demander le remboursement dans le cadre de la distribution du prix au titre des dispositions de l'article 2375, 1^o du code civil.

ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE 1^{ER} RANG

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

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

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

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

ARTICLE 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

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

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

ARTICLE 26 – ELECTION DE DOMICILE

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

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

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

CHAPITRE V : CLAUSES SPECIFIQUES

ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE

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

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

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

ARTICLE 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

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

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

Ainsi fait et dressé par Maître Sandrine BLANC avocat poursuivant.

A THONON-LES-BAINS, le

Maître Sandrine BLANC

Liste des documents annexes au présent cahier des conditions de la vente

- Etats hypothécaires hors et sur formalité.
- Assignation signifiée à [REDACTED] à comparaître à l'audience d'orientation du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de THONON LES BAINS.
- Procès-verbal de description des biens saisis en date du 13 août 2020 et dossier de diagnostics immobiliers.
- Matrice cadastrale + plan cadastral.
- Acte d'acquisition des biens du 6 avril 2017.
- Certificat d'urbanisme en date du 25 mai 2020.
- Règlement de copropriété du 14 avril 2016.
- Carnet d'entretien de la Copropriété « CŒUR ANNEMASSE ».
- Fiche Synthétique de la Copropriété « CŒUR ANNEMASSE ».
- Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 15 novembre 2017.
- Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 13 mars 2019.
- Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 19 février 2020.