

## **VENTE SUR LIQUIDATION JUDICIAIRE**

**Extrait des minutes du Greffe du Tribunal Judiciaire d'ANNECY  
Département de la Haute-Savoie.**

**REPUBLIQUE FRANCAISE  
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

Le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire d'ANNECY sis à ANNECY (74000) – 51 Rue Sommeiller, 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 Tribunal Judiciaire d'ANNECY sis à ANNECY (74000) – 51 Rue Sommeiller, au plus offrant des enchérisseurs, les biens et droits immobiliers suivants :

*Sur la Commune d'ANNECY (74600) – SEYNOD – 2 Avenue Zanarolli, dans un ensemble immobilier en copropriété dénommé « RESIDENCE CONCORDE SEYNOD » édifié sur un terrain cadastré Section 268 AT, Numéro 137, pour une surface de 40 a 72 ca, formant le lot n° 22 du lotissement de la zone industrielle de Barral, approuvé par Mr le Préfet de la Haute-Savoie du 7 juin 1967, modifié par un Arrêté de Mr le Préfet de la Haute-Savoie du 9 novembre 1972, et plus particulièrement :*

*Dans le Groupe 1 (situé au Nord), au premier étage ou niveau I,*

- ✓ *Le lot n° 6 (SIX), soit un local 101, avec les 1680/100000<sup>ème</sup> des parties communes générales, les 425/10000<sup>ème</sup> des charges du Groupe 1 et les 465/10000<sup>ème</sup> des charges d'ascenseur,*
- ✓ *Le lot n° 7 (SEPT), soit un local 102, avec les 510/100000<sup>ème</sup> des parties communes générales, les 129/10000<sup>ème</sup> des charges du Groupe 1 et les 143/10000<sup>ème</sup> des charges d'ascenseur,*
- ✓ *Le lot n° 8 (HUIT), soit un local 102 bis, avec les 159/100000<sup>ème</sup> des parties communes générales, les 40/10000<sup>ème</sup> des charges du Groupe 1 et les 44/10000<sup>ème</sup> des charges d'ascenseur,*

- ✓ Le lot n° 9 (NEUF), soit un local 103, avec les 510/100000<sup>ème</sup> des parties communes générales, les 129/10000<sup>ème</sup> des charges du Groupe 1 et les 143/10000<sup>ème</sup> des charges d'ascenseur,
- ✓ Le lot n° 10 (DIX), soit un local 103 bis, avec les 159/100000<sup>ème</sup> des parties communes générales, les 40/10000<sup>ème</sup> des charges du Groupe 1 et les 44/10000<sup>ème</sup> des charges d'ascenseur,
- ✓ Le lot n° 11 (ONZE), soit un local 104, avec les 1680/100000<sup>ème</sup> des parties communes générales, les 420/10000<sup>ème</sup> des charges du Groupe 1 et les 435/10000<sup>ème</sup> des charges d'ascenseur,

**Formant un seul et même local à usage commercial en rez-de-chaussée surélevé** d'une surface Loi Carrez totale de 141,34 m<sup>2</sup>, comportant deux entrées, un dégagement, un couloir, une kitchenette donnant accès à un WC, six bureaux, deux locaux archives et un rangement.

- ✓ Le lot n° 176 (CENT-SOIXANTE-SEIZE), soit une place de stationnement extérieure n° 30, avec les 38/100000<sup>ème</sup> des parties communes générales et les 1/56<sup>ème</sup> des charges du groupe 3,
- ✓ Le lot n° 177 (CENT-SOIXANTE-DIX-SEPT), soit une place de stationnement extérieure n° 31, avec les 38/100000<sup>ème</sup> des parties communes générales et les 1/56<sup>ème</sup> des charges du groupe 3,
- ✓ Le lot n° 178 (CENT-SOIXANTE-DIX-SEPT), soit une place de stationnement extérieure n° 32, avec les 38/100000<sup>ème</sup> des parties communes générales et les 1/56<sup>ème</sup> des charges du groupe 3,
- ✓

**VENDUS A L'ENCONTRE DE :**



**AUX REQUETE, POURSUITES ET DILIGENCES DE :**

- **La SELARL MJ ALPES**, au capital de 2 117 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de VIENNE sous le numéro 830 490 413, dont le siège social est à BOURGOIN-JALLIEU (38300) – 91/93 Rue de la Libération, avec un établissement secondaire situé à CHAMBERY (73000) – 3 Avenue des Ducs de Savoie, prise en la personne de son Gérant en exercice, Mandataire Judiciaire désigné en qualité de Mandataire Judiciaire de la  par jugement du Tribunal de Commerce de CHAMBERY en date du 14 mars 2023,

*Pour qui domicile est élu et constitution d'Avocat faite au Cabinet de 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,*

**Suivant Ordonnance rendue le 9 décembre 2024 par Monsieur le Juge-Commissaire à la liquidation judiciaire de la [REDACTED], publiée au Service de la Publicité Foncière d'ANNECY le 6 février 2025, Volume 2025 S, Numéro 9.**

*(cf Ordonnance ci-annexée)*

### **DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS A VENDRE**

Il sera procédé à la vente aux enchères publiques à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de d'ANNECY en **UN LOT**, des biens et droits immobiliers suivants :

*Sur la Commune d'ANNECY (74600) – SEYNOD – 2 Avenue Zanarolli, dans un ensemble immobilier en copropriété dénommé « RESIDENCE CONCORDE SEYNOD » édifié sur un terrain cadastré Section 268 AT, Numéro 137, pour une surface de 40 a 72 ca, formant le lot n° 22 du lotissement de la zone industrielle de Barral, approuvé par Mr le Préfet de la Haute-Savoie du 7 juin 1967, modifié par un Arrêté de Mr le Préfet de la Haute-Savoie du 9 novembre 1972, et plus particulièrement :*

*Dans le Groupe 1 (situé au Nord), au premier étage ou niveau I,*

- ✓ *Le lot n° 6 (SIX), soit un local 101, avec les 1680/100000<sup>ème</sup> des parties communes générales, les 425/10000<sup>ème</sup> des charges du Groupe 1 et les 465/10000<sup>ème</sup> des charges d'ascenseur,*
- ✓ *Le lot n° 7 (SEPT), soit un local 102, avec les 510/100000<sup>ème</sup> des parties communes générales, les 129/10000<sup>ème</sup> des charges du Groupe 1 et les 143/10000<sup>ème</sup> des charges d'ascenseur,*
- ✓ *Le lot n° 8 (HUIT), soit un local 102 bis, avec les 159/100000<sup>ème</sup> des parties communes générales, les 40/10000<sup>ème</sup> des charges du Groupe 1 et les 44/10000<sup>ème</sup> des charges d'ascenseur,*
- ✓
- ✓ *Le lot n° 9 (NEUF), soit un local 103, avec les 510/100000<sup>ème</sup> des parties communes générales, les 129/10000<sup>ème</sup> des charges du Groupe 1 et les 143/10000<sup>ème</sup> des charges d'ascenseur,*
- ✓ *Le lot n° 10 (DIX), soit un local 103 bis, avec les 159/100000<sup>ème</sup> des parties communes générales, les 40/10000<sup>ème</sup> des charges du Groupe 1 et les 44/10000<sup>ème</sup> des charges d'ascenseur,*
- ✓ *Le lot n° 11 (ONZE), soit un local 104, avec les 1680/100000<sup>ème</sup> des parties communes générales, les 420/10000<sup>ème</sup> des charges du Groupe 1 et les 435/10000<sup>ème</sup> des charges d'ascenseur,*

**Formant un seul et même local à usage commercial en rez-de-chaussée surélevé** d'une surface Loi Carrez totale de 141,34 m<sup>2</sup>, comportant deux entrées, un dégagement, un couloir, une kitchenette donnant accès à un WC, six bureaux, deux locaux archives et un rangement.

- ✓ Le lot n° 176 (CENT-SOIXANTE-SEIZE), soit une place de stationnement extérieure n° 30, avec les 38/100000<sup>ème</sup> des parties communes générales et les 1/56<sup>ème</sup> des charges du groupe 3,
- ✓ Le lot n° 177 (CENT-SOIXANTE-DIX-SEPT), soit une place de stationnement extérieure n° 31, avec les 38/100000<sup>ème</sup> des parties communes générales et les 1/56<sup>ème</sup> des charges du groupe 3,
- ✓ Le lot n° 178 (CENT-SOIXANTE-DIX-SEPT), soit une place de stationnement extérieure n° 32, avec les 38/100000<sup>ème</sup> des parties communes générales et les 1/56<sup>ème</sup> des charges du groupe 3,

**Il a été procédé à un procès-verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente en date du 6 mars 2025 par la SELAS MAURIS & GIRARD, Commissaires de Justice à ANNECY (74).**

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

Et tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers 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.

#### **ORIGINE DE PROPRIETE**

████████████████████ est propriétaire des biens désignés pour les avoir acquis en pleine propriété suivant acte de Maître Catherine FENOUX, Notaire associé à GRESY-SUR-AIX (73), en date du 31 mai 2022, dont une copie authentique a été publiée au Service de la Publicité Foncière d'ANNECY le 28 juin 2022, Volume 2022 P, Numéro 12447.

*(cf acte d'acquisition ci-annexé)*

#### **REGLEMENT DE COPROPRIETE ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

L'ensemble immobilier a fait l'objet d'un état descriptif de division établi aux termes d'un acte reçu par Maître Bernard BARRUCAND, Notaire à ANNECY (74) le 19 juillet 1977 dont une copie authentique a été publiée au Service de la Publicité Foncière d'ANNECY le 19 juillet 1977, Volume 6268, Numéro 20.

Ledit état descriptif de division a été modifié aux termes :

- d'un acte reçu par Maître Bernard BARRUCAND, Notaire à ANNECY, le 11 juin 1980 dont une copie authentique a été publiée au Service de la Publicité d'ANNECY le 4 juillet 1980, Volume 7488, Numéro 9,

- d'un acte reçu par Maître Antoine MARQUET, Notaire à ANNECY, le 23 mai 2019 dont une copie authentique a été publiée au Service de la Publicité Foncière d'ANNECY le 5 juillet 2019, Volume 2019 P, Numéro 11453.

L'ensemble immobilier a fait l'objet d'un règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Bernard BARRUCAND, Notaire à ANNECY, le 21 juillet 1977, dont une copie authentique a été publiée au Service de la Publicité Foncière d'ANNECY le 1<sup>er</sup> août 1977, Volume 6280, Numéro 14.

*(cf état descriptif, règlement de copropriété et modificatifs ci-annexés)*

### **OCCUPATION**

Au jour de l'établissement du procès-verbal de description du 6 mars 2025, les biens sont libres de toute occupation.

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

<b>CLAUSES SPECIALES</b>
--------------------------

### **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 – Article 6, l'adjudicataire est tenu de notifier au Syndic dès que la sentence d'adjudication sera définitive, par lettre recommandée avec avis de réception (article 63 du Décret) la désignation du lot ou de la fraction de lot, les 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.

**La Société FONCIA DES LACS, dont le siège social est à ANNECY (74940) – ANNECY LE VIEUX – 13 Rue de la Minoterie, assume les fonctions de Syndic de la Copropriété.**

Il est notamment annexé au présent cahier :

- L'état descriptif de division en date du 19 juillet 1977,
- Le règlement de copropriété en date du 21 juillet 1977,
- Le modificatif à l'état descriptif du 11 juin 2020,
- Le modificatif du règlement de copropriété du 23 mai 2019.

*(cf documents ci-annexés)*

## **B – RENSEIGNEMENTS D'URBANISME**

Le bien est situé en zone Ur (Secteur à vocation dominante d'habitat de renouvellement urbain à densité élevée).

Le bien est soumis au droit de préemption urbain renforcé ainsi qu'au droit de préemption commercial (article L 214-1 à L 214-3 du Code de l'Urbanisme) au profit de la Commune Déléguée de SEYNOD.

L'enchérisseur est invité à consulter les sites :

- <https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr>
- <https://annecy.maps.arcgis.com>

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

## **C - DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE**

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

- Un certificat de superficie déclarant que la surface Loi Carrez totale des biens est de 141,34 m<sup>2</sup> et la surface au sol totale de 141,34 m<sup>2</sup>.
- Un dossier technique amiante duquel il résulte qu'il n'a pas été repéré de matériaux et produit susceptibles de contenir de l'amiante.
- Un diagnostic de performance énergétique vierge (consommations non exploitables),

- Un état des risques et pollutions en date du 12 mars 2025 faisant apparaître que la Commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un Arrêté Préfectoral n° DDT-2025-0352 en date du 31 janvier 2025 en matière d'obligation d'information Acquéreur Locataire sur les Risques Naturels, Miniers et Technologiques.

Selon les informations mises à disposition dans le Dossier Communal d'information, le bien est ainsi concerné :

- par le risque Séisme et par la réglementation du PPRn multirisque révisé le 23 décembre 2013 ; Des prescriptions de travaux existent selon la nature de l'immeuble ou certaines conditions caractéristiques,
- par le risque sismique (niveau 4, sismicité moyenne) et par la réglementation de construction parasismique EUROCODE 8.

Le bien se situe dans une zone réglementée du risque retrait-gonflement des argiles (L 132-4 du Code de la Construction et de l'habitation) ; Dans le cas d'un projet construction, conformément aux articles L 132-5 à L 132-9 du Code de la Construction et de l'habitation, avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le maître d'ouvrage transmet une étude géotechnique de conception aux personnes réputées constructeurs de l'ouvrage, au sens de l'article 1792-1 du Code Civil.

Du fait de sa situation, le bien entre dans le champ d'application de la réglementation en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2024.

Lors de l'achèvement des travaux de construction ou de rénovation (l'obligation pèse sur les permis de construire délivrés après le 01/01/2024), une attestation retrait-gonflement des argiles (RGA) doit obligatoirement être remise, par le maître d'ouvrage à l'autorité ayant délivré le permis de construire (article L 122-11 3° du Code de la Construction et de l'Habitation) ; En cas de changement de propriétaire, cette attestation devra être annexée à la promesse ou à l'acte authentique de vente ; Etablie par un professionnel du bâtiment, elle doit justifier du respect de règles de prévention des risques liés aux terrains argileux.

En cas de survenance d'un sinistre lié aux mouvements de terrains consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation de sols et pendant une durée de 10 ans à compter de la réception des travaux, le propriétaire devra justifier de la transmission de l'attestation RGA pour pouvoir bénéficier de la garantie Catastrophes Naturelles.

Le bien ne se situe pas dans une zone d'un Plan d'Exposition au Bruit.

Le bien se situe dans une zone à potentiel radon faible (2).

**(cf. Dossier de diagnostic technique ci-annexé)**

L'immeuble dont s'agit n'est pas situé dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites ou autres insectes xylophages au sens des articles L 126-6 et L 131-3 du Code de la Construction et de l'Habitation dans leur rédaction issue de l'Ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020.

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

La Loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite Loi ALUR, a instauré un dispositif pour lutter contre le développement de la mэрule (champignon qui s'attaque aux bois des constructions, notamment aux charpentes et menuiseries des maisons humides et mal aérées) dans l'habitat. Il n'existe pas d'arrêté préfectoral « Mэрule » sur le territoire du département de la Haute-Savoie.

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

#### **D - 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 12 directement et personnellement auprès de toute administration compétente à cet effet, indépendamment des renseignements précisés au présent cahier des charges.

#### **E - 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.*

**Toutes les indications qui précèdent ont été réunies par l'Avocat poursuivant et le Mandataire Liquidateur de la Société à l'aide de renseignements qu'ils ont pu se procurer, de notes ou document desquels ils ont été puisés.**

**En conséquence, ils ne pourront être recherchés à l'occasion d'erreurs, inexactitudes ou omissions, qui pourraient s'y trouver malgré tout le soin apporté.**

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

## CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente des biens immobiliers régis 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.

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

La vente aura lieu aux clauses et conditions suivantes :

**L'audience d'adjudication aura lieu en UN LOT le :**

**JEUDI 3 JUILLET 2025 à 14 HEURES**

pardevant le Juge de l'Exécution chargé des saisies immobilières près le TRIBUNAL JUDICIAIRE D'ANNECY (Haute-Savoie), siégeant au Palais de Justice de ladite ville, sis 51 Rue Sommeiller.

Sur la mise à prix suivante :

**130 000,00 €**  
**(Cent trente Mille euros)**

**Avec baisse de mise à prix d'un quart à défaut de surenchérisseur**

La mise à prix a été fixée par l'Ordonnance du Juge Commissaire du 9 décembre 2024, outre les clauses et conditions du présent cahier des conditions de vente.

*Extrait du Règlement Intérieur National de la Profession d'Avocat*

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

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

**12.1 Dispositions communes**

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

**12.2 Enchères**

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

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

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

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

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

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

**Chapitre 1 – Dispositions Générales**

**Article 1 - Cadre Juridique**

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente des biens immobiliers régie par les articles L.642-18 et suivants et les articles R 642-22 et suivants du Code de Commerce.

## Article 2 - Etat de l'immeuble

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

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

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

## Article 3 - Baux, Locations et Autres Conventions

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

L'acquéreur pourra faire annuler les conventions qui auraient été conclues en fraude des règles du droit des entreprises en difficulté.

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 celui-ci.

## Article 4 - Prémption, Substitution et Droits Assimilés

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

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

## Article 5 - Assurances et Abonnements divers

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

La responsabilité du poursuivant ne peut en aucun 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 sera remise au liquidateur à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

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

#### Article 6 – Servitudes

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

### **Chapitre 2 – Enchères**

#### Article 7 - RECEPTION DES ENCHERES

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le tribunal judiciaire 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 8 - Garantie à fournir par l'acquéreur

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3.000 euros.

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

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

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est remise au liquidateur pour être distribuée avec le prix de l'immeuble.

## Article 9 – Surenchère

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 10 - Réitération des enchères

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés ou de publier le jugement d'adjudication, le bien est remis en vente à la demande du liquidateur, 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 à compter du jour où la vente est devenue définitive. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de cinq 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 au liquidateur.

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

---

## **Chapitre 3 – Vente**

### **Article 11 - Transmission de propriété**

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 12 - Versement du prix de la vente forcée**

Au plus tard à l'expiration du délai de trois 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 liquidateur, qui en délivrera reçu.

L'acquéreur sera redevable d'un intérêt au taux légal à compter de l'adjudication définitive.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de vente dans le délai de trois mois fixé par l'article R 643-3 du Code de Commerce, supportera le coût de l'inscription du privilège du liquidateur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et sa radiation ultérieure.

### **Article 13 - Paiement des frais de poursuites**

Conformément à l'article 1593 du Code Civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur la quittance 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 en fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de la 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 poursuite, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

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

#### Article 14 - 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 d'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 sa 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 15 - Obligation solidaire des coacquéreurs

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

### **Chapitre 4 – Dispositions postérieures à la vente**

#### Article 16 - Délivrance et Publication du jugement

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans les deux mois de sa date ou, en cas d'appel, dans les deux mois de l'arrêt confirmatif, de le publier au Service de la Publicité Foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, et de notifier au poursuivant 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 au liquidateur.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du poursuivant 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 17 - Entrée 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 premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1<sup>er</sup> 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, le tout, sans préjudice pour le liquidateur judiciaire et pour l'adjudicataire qui en tient les droits es-qualités de solliciter la nullité du bail sur le fondement de l'article L 632-1, 2<sup>o</sup>, 3<sup>o</sup> ou 4<sup>o</sup> du Code de Commerce ci-dessous rappelés :

« 2<sup>o</sup> Tout contrat commutatif dans lequel les obligations du débiteur excèdent notablement celles de l'autre parties ;  
3<sup>o</sup> Tout paiement, quel qu'en ait été le mode, pour dettes non échues au jour du paiement ;  
4<sup>o</sup> Tout paiement pour dettes échues, fait autrement qu'en espèces, effets de commerce, virements, bordereaux de cession visés par la loi n<sup>o</sup> 81-1 du 2 janvier 1981 facilitant le crédit aux entreprises ou tout autre mode de paiement communément admis dans les relations d'affaires ».

S'il se trouve dans les lieux, pour quelque cause que ce soit, un occupant sans droit ni titre, l'acquéreur fera son affaire personnelle de toutes les formalités à accomplir ou action à introduire pour obtenir son expulsion, sans recours quelconque contre les vendeurs ou le poursuivant.

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du débiteur, 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 18 – 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 d'adjudication.

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 d'adjudication.

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

#### Article 19 - Titres de propriété

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

Le poursuivant n'ayant en sa possession aucun titre antérieur, l'acquéreur n'en pourra exiger aucun, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

#### Article 20 - Purge des Inscriptions

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 dans les conditions prévues par le Code de Commerce en matière de liquidation judiciaire.

L'acquéreur peut alors demander alors 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 la collocation au liquidateur, au titre des dispositions de l'article 2375 - 1° du Code Civil.

A défaut, le liquidateur judiciaire doit solliciter la radiation conformément à l'article R 643-8 du Code de Commerce.

#### Article 21 - 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 5 – Clauses spécifiques**

### **Article 22 - Immeubles en copropriété**

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

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

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

### **Article 24 - 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<sup>er</sup> 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 la SCP BREMANT-GOJON-GLESSINGER-SAJOUS  
Avocat poursuivant.

A ANNECY  
Le 27 mars 2025

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

- Ordonnance du Juge Commissaire du 9 décembre 2024 + Requête
- Etats hypothécaires hors et sur formalité
- Procès-verbal de description des biens saisis en date du 6 mars 2025 et dossiers de diagnostic technique
- Matrice cadastrale + Plan cadastral
- Acte d'acquisition du 31 mai 2022
- L'état descriptif de division du 19 juillet 1977
- Le règlement de copropriété du 21 juillet 1977
- Le modificatif à l'état descriptif de division du 11 juin 2020
- Le modificatif du règlement de copropriété du 23 mai 2019.
- Renseignements urbanisme.