

VENTE SUR SAISIE IMMOBILIERE

Extrait des minutes du Greffe du Tribunal Judiciaire d'ANNECY
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 d'ANNECY sis à ANNECY (74000) – 51 Rue Sommeiller, au plus offrant, et dernier enchérisseur, les biens et droits immobiliers suivants :

Sur la Commune de CHOISY (74330) – 2272 Route de Very :

- Une ancienne ferme rénovée à usage d'habitation d'une surface habitable totale de 138,61 m² et d'une surface au sol totale de 237,47 m² comprenant :
 - *Au rez-de-chaussée : une cuisine aménagée, une salle à manger, un séjour, un dégagement, une salle de bains/WC, un WC,*
 - *Au premier étage :*
 - *accessible par un escalier en bois depuis le dégagement du rez-de-chaussée : une mezzanine, une chambre avec salle d'eau, un grenier accessible depuis la mezzanine d'une surface de 48,75 m²,*
 - *accessible par un escalier en bois depuis la cuisine du rez-de-chaussée : deux chambres,*
 - *Une chaufferie indépendante.*
- Un bâtiment à usage de garage d'une surface au sol de 26,07 m² avec combles,
- Un local couvert mais non clos d'une surface de 25,32 m² donnant accès à une remise non aménagée d'une surface au sol de 26,62 m² a

Avec terrain attenant,

Cadastrés Section A, N° 1035 pour une surface de 3 a 60 ca et N° 2239 pour une surface de 4 a 74 ca.

SAISIS A L'ENCONTRE DE :

✓

AUX REQUETE, POURSUITES ET DILIGENCES DE :

✓

La CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DES SAVOIE,
Société Coopérative à capital et personnel variable, régie par les articles
L.512-20 et suivants du Code Monétaire et Financier, immatriculée au
Registre du Commerce et des Sociétés d'ANNECY sous le numéro D
302 958 491, dont le siège social est à ANNECY (74940) - ANNECY-LE-VIEUX
- P.A.E Les Glaisins - 4 Avenue du Pré-Félin, agissant poursuites et diligences
de son Directeur Général, domicilié en cette qualité audit siège,

*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,*

Il a été délivré à un commandement de payer valant
saisie immobilière par exploit de la SELAS MAURIS & GIRARD, Commissaires
de Justice à ANNECY (74), en date du 13 septembre 2024, et publié le **30
octobre 2024, Volume 2024 S, numéro 100**, au Service de la Publicité
Foncière d'ANNECY.

EN VERTU ET POUR L'EXECUTION :

1° - De la Grosse dûment en forme exécutoire d'un jugement réputé
contradictoire et en premier ressort rendu le 8 février 2024 par le Tribunal
Judiciaire d'ANNECY,

2° - D'un certificat de non appel n° 24/00827 délivré le 4 avril 2024 par la Cour
d'Appel de CHAMBERY,

Et

➤

D'une inscription d'hypothèque judiciaire définitive suivant bordereau publié
et enregistré au Service de la Publicité Foncière d'ANNECY le 19 avril 2024,
Volume 2024 V, Numéro 1772, se substituant à celle provisoire suivant
bordereau publié et enregistré au Service de la Publicité Foncière d'ANNECY
le 29 août 2023, Volume 2023 V, Numéro 5569,

Pour avoir paiement des sommes suivantes :

1° - PRINCIPAL.....	42,46 €
2° - Les intérêts au taux de 2,75 % sur la somme de 42,46 € du 15/03/2023 au 14/08/2024.....	1,66 €
3° - PRINCIPAL.....	389,26 €
4° - Les intérêts au taux de 3,00 % sur la somme de 389,26 € du 15/03/2023 au 14/08/2024.....	16,60 €
5° - PRINCIPAL.....	144,23 €
6° - Les intérêts au taux de 3,25 % sur la somme de 144,23 € du 15/03/2023 au 14/08/2024.....	6,67 €
7° - PRINCIPAL.....	591,03 €
8° - Les intérêts au taux de 3,50 % sur la somme de 591,03 du 15/03/2023 au 14/08/2024.....	29,41 €
9° - PRINCIPAL.....	489,15 €
10° - Les intérêts au taux de 3,75 % sur la somme de 489,15 € du 15/03/2023 au 14/08/2024.....	26,08 €
11° - PRINCIPAL.....	85,78 €
12° - Les intérêts au taux de 4,25 % sur la somme de 85,78 € du 15/03/2023 au 14/08/2024.....	5,18 €
13° - PRINCIPAL.....	23 542,29 €
14° - Les intérêts au taux de 4,80 % sur la somme de 23 542,29 € du 15/03/2023 au 14/08/2024.....	1 606,81 €
15° - L'article 700 du Code de Procédure Civile.....	1 500,00 €
16° - Dépens de première instance.....	180,80 €
17° - Frais inscription d'hypothèque judiciaire conservatoire.....	1 040,17 €
18° - Frais inscription d'hypothèque judiciaire définitive.....	540,35 €

<u>RESTE DU AU 14/08/2024.....</u>	30 237,93 €
---	--------------------

outre pour mémoire tous frais conséquents faits ou à faire, susceptibles d'être avancés par le prêteur pour le recouvrement de sa créance et la conservation de son gage, sous réserve et sans préjudice de tous autres dus, droits et actions, de toutes cotisations d'assurances et tous intérêts contractuels au taux de :

- 2,75 % sur la somme de 42,46 €,
- 3,00 % sur la somme de 389,26 €
- 3,25 % sur la somme de 144,23 €
- 3,50 % sur la somme de 591,03 €
- 3,75 % sur la somme de 489,15 €
- 4,25 % sur la somme de 85,78 €
- 4,80 % sur la somme de 23 542,29 €

du 15 août 2024 au jour du règlement effectif, et de tous autres frais et légitimes accessoires au jour du règlement définitif, offrant du tout détail et liquidation en cas de règlement immédiat, et en tenant compte de tous acomptes qui auraient pu être versés.

Il s'agit d'un titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible, conforme aux conditions de l'article L.311-2 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

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 la SCP BREMANT-GOJON-GLESSINGER-SAJOUS, représentée par Maître Anne-Sophie SAJOUS, Avocat au Barreau d'ANNECY pour la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DES SAVOIE 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 à compter de la délivrance du commandement de payer valant saisie et 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 Fichier Immobilier.

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

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

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

10) L'indication qu'un Commissaire de justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble,

11) L'indication que le Juge de l'Exécution territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie et des contestations et demandes incidentes y afférentes est celui du Tribunal Judiciaire d'ANNECY (74000) siégeant au Palais de Justice – 51 Rue Sommeiller,

12) L'indication que le débiteur qui en fait préalablement la demande peut bénéficier, pour la procédure de saisie, de l'aide juridictionnelle s'il remplit les conditions de ressources prévues par la Loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide Juridique et le Décret n° 2020-1717 du 28 décembre 2020 portant application de ladite loi,

13) L'indication, si le débiteur est une personne physique, que s'il s'estime en situation de surendettement, il a la faculté de saisir la commission de surendettement des particuliers conformément aux dispositions de l'article L. 721-4 du Code de la Consommation, dans les conditions prévues à l'article R. 721-5 de ce 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.

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

Le débiteur n'ayant pas satisfait audit commandement, celui-ci a été publié au Service de la Publicité Foncière d'ANNECY le 30 octobre 2024, Volume 2024 S, numéro 100.

Le Service de la Publicité Foncière d'ANNECY a délivré le 31 octobre 2024 l'état hypothécaire n° 2024F484, complémentaire de la demande initiale n° 2024H5548 délivrée le 18 juillet 2024, 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 20 décembre 2024 du ministère de la SELAS MAURIS & GIRARD, Commissaires de Justice à ANNECY (74), la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DES SAVOIE a fait délivrer à _____ assignation à comparaître à l'audience d'orientation du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire d'ANNECY pour le :

JEUDI 6 MARS 2025 à 14 HEURES

(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 des débiteurs 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.

II - CLAUSES ET CONDITIONS PARTICULIERES

CHAPITRE I

DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS A VENDRE

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

Sur la Commune de CHOISY (74330) – 2272 Route de Very :

- *Une ancienne ferme rénovée à usage d'habitation d'une surface habitable totale de 138,61 m² et d'une surface au sol totale de 237,47 m² comprenant :*
 - *Au rez-de-chaussée : une cuisine aménagée, une salle à manger, un séjour, un dégagement, une salle de bains/WC, un WC,*
 - *Au premier étage :*
 - *accessible par un escalier en bois depuis le dégagement du rez-de-chaussée : une mezzanine, une chambre avec salle d'eau, un grenier accessible depuis la mezzanine d'une surface de 48,75 m²,*
 - *accessible par un escalier en bois depuis la cuisine du rez-de-chaussée : deux chambres,*

- Une chaufferie indépendante.
- Un bâtiment à usage de garage d'une surface au sol de 26,07 m² avec combles,
- Un local couvert mais non clos d'une surface de 25,32 m² donnant accès à une remise non aménagée d'une surface au sol de 26,62 m² a

Avec terrain attenant,

Cadastrés Section A, N° 1035 pour une surface de 3 a 60 ca et N° 2239 pour une surface de 4 a 74 ca.

Tel 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.

Selon acte en date du 11 octobre 2024, la SELAS MAURIS & GIRARD, Commissaires de Justice, a dressé le procès-verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente.

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

CHAPITRE II

RENSEIGNEMENTS SUR LA DATE D'ACHEVEMENT DES IMMEUBLES RECEMMENT CONSTRUITS

Plus de 10 ans

CHAPITRE III

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens immobiliers dont s'agit appartiennent à
selon :

1° - Acte d'acquisition établi par Maître Thierry TISSOT-DUPONT, Notaire à ANNECY, avec le concours de Me Jean-Marc NAZ, Notaire à ANNECY, le 1^{er} septembre 1998, dont une copie a été publiée au Service de la Publicité Foncière d'ANNECY le 16 octobre 1998, Volume 98 P, N° 14187,

2° - Acte de vente à titre de licitation faisant cesser l'indivision établi par Maître Fleur-Marie VOYRON, Notaire à ANNECY, le 9 juin 2017, dont une copie a été publié au Service de la Publicité Foncière d'ANNECY le 3 juillet 2017, Volume 2017 P, N° 10482.

(cf. acte ci-annexés)

Et tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, appartenances, dépendances, ensemble de tous immeubles par destination, et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination, et tout droit et toute servitude pouvant y être attaché, et toute augmentation et amélioration à y survenir, sans aucune exception, ni réserve.

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

CHAPITRE IV

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Les informations relatives à l'urbanisme sont annexées au présent cahier des conditions de la vente.

Droit de préemption urbain simple au profit de la Commune de CHOISY.

Le bien est situé en Zone Uh (Section Périphérique à dominante d'habitat).

(cf renseignements d'urbanisme ci-annexés)

L'enchérisseur peut retrouver et recueillir l'intégralité des informations réglementaires directement sur le site suivant : <https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/> ainsi que sur le site <https://www.choisy.fr>.

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

CHAPITRE VI

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 constat de risque d'exposition au plomb CREP duquel il résulte qu'il n'a pas été repéré de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur.
- Un rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante duquel il résulte qu'il n'a pas été repéré de matériaux et produits de la liste A et qu'il a été repéré des matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante sur jugement de l'opérateur : Plaques (fibres-ciment) pour lequel il est recommandé de réaliser une action corrective de second niveau.
- Un état de l'installation intérieure d'électricité duquel il résulte que l'installation ne comporte aucune anomalie.
- Un état des risques et pollutions en date du 15 octobre 2024 faisant apparaître que la Commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un Arrêté Préfectoral n° DDT-2018-1348 en date du 31 juillet 2018 en matière d'obligation d'information Acquéreur Locataire sur les Risques Naturels, Miniers et Technologiques.

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

- * Le risque sismique (niveau 4, sismicité moyenne) et par la réglementation de construction parasismique EUROCODE8.
- * Le bien se situe dans une zone non réglementée du risque retrait-gonflement des argiles (L 132-4 du Code de la Construction et de l'habitation).

Du fait de sa situation, le bien n'entre pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L 122-11 3° du Code de la Construction et de l'habitation.

La remise d'une attestation retrait-gonflement des argiles (ou RGA) à l'autorité ayant délivré le permis de construire n'est pas obligatoire.

- * Le bien ne se situe pas dans une zone d'un Plan d'Exposition au Bruit.
- Un Diagnostic de performance énergétique (CLASSE G - Logement extrêmement peu performant).
- Une attestation de superficie habitable déclarant que la surface habitable totale est de 138,61 m² et la surface au sol habitable est de 237,47 m².

(cf. dossier de diagnostic technique ci-annexé)

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

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.

Il n'existe pas d'arrêté préfectoral « Mérule » 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.

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.

CHAPITRE VII

CONDITIONS D'OCCUPATION

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

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

CHAPITRE VIII

SERVITUDES

Il résulte de l'acte d'acquisition du 1^{er} septembre 1998 – Pages 7 & 8 :

« CONSTITUTION DE SERVITUDE »

« Il est constitué par comparants aux présentes, sur la parcelle de terre en nature de pré, cadastrée section A n°2238, qui sera le fonds servant et dont ils sont propriétaires en vertu de l'acte d'acquisition ci-dessus énoncé,

« Au profit de la parcelle cadastrée section A n°2239, qui sera le fonds dominant, appartenant à et dont ils sont propriétaires en vertu de l'acte d'acquisition ci-dessus énoncé,

« Un droit de tour d'échelle sur leur parcelle de terrain (An°2238), à titre de servitude perpétuelle.

« Ladite servitude créée afin de permettre à d'entretenir, de réparer et le cas échéant, de reconstruire les bâtiments édifiés par eux le long de la ligne séparant leur propriété de celle de

« De convention expresse, cette servitude de tour d'échelle qui comprend également le droit de déposer sur l'ensemble de son assiette, durant les périodes pendant lesquelles elle pourra être exercée, tous les matériaux nécessaires à l'entretien, la réparation et éventuellement la reconstruction des bâtiments, est limitée, quant à son étendue à une bande de terrain de deux mètres de large contigue et parallèle à la ligne séparative des deux fonds. »

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.

CHAPITRE IX

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.

Le bien est soumis au droit de préemption urbain simple au profit de la Commune de CHOISY.

CHAPITRE X

OBSERVATIONS PARTICULIERES

Une chaufferie indépendante est brute des matériaux de la construction.

Le jour de l'établissement du procès-verbal de description des biens le 11 octobre 2024, la chaudière était hors d'usage et le logement n'est pas chauffé.

L'habitation est raccordée au réseau d'évacuation communal des eaux usées.

CHAPITRE XI

AUDIENCE D'ORIENTATION - MISE A PRIX - ADJUDICATION

L'audience d'orientation aura lieu le :

JEUDI 6 MARS 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.

Conformément aux dispositions de l'article R.322-15 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, ci-après reproduit :

A l'audience d'orientation, le juge de l'exécution, après avoir entendu les parties présentes ou représentées, vérifie que les conditions des articles L.311-2, L.311-4 et L.311-6 sont réunies, statue sur les éventuelles contestations et demandes incidentes et détermine les modalités de poursuite de la procédure, en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou en ordonnant la vente forcée.

Lorsqu'il autorise la vente amiable, le juge s'assure qu'elle peut être conclue dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la situation du bien, des conditions économiques du marché et des diligences éventuelles du débiteur.

L'adjudication aura lieu en **UN LOT** sur la mise à prix de :

30 000,00 €
(Trente mille euros)

frais et droits en sus, offerte par le poursuivant, outre les clauses et conditions du présent cahier des conditions de la vente.

III - CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

CHAPITRE I **DISPOSITIONS GENERALES**

ARTICLE 1 - CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente des biens immobiliers régis par les articles L311-1 à L334-1 et R311-1 à R334-3 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.

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.

Extrait du Règlement Intérieur National de la Profession d'Avocat

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

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

12.1 Dispositions communes

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

12.2 Enchères

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 2 - MODALITES DE LA VENTE

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

Le saisi peut solliciter à l'audience d'orientation l'autorisation de 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. L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit.

ARTICLE 4 - BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

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

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

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

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

ARTICLE 5 - PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES

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

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de préemption, de substitution et assimilés, institués par la loi, 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.

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 (créé par l'article 108 de la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998, modifié par l'ordonnance n° 2007-137 du 1^{er} février 2007) relatif aux dispositions applicables en matière de saisie immobilière du logement principal :

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.

ARTICLE 6 - ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

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

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

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

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

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

ARTICLE 7 - SERVITUDES

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

CHAPITRE II - ENCHERES

ARTICLE 8 - RECEPTION DES ENCHERES

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

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

ARTICLE 9 - GARANTIE A FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

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

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

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

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

ARTICLE 10 - SURENCHERE

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le tribunal de grande instance 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 consignés soit 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 AMIALE 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.

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 - VERSEMENT DU PRIX DE LA VENTE FORCEE

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 16 - PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOLUMENTS

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

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

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

ARTICLE 17 - DROITS DE MUTATION

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

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

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

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

ARTICLE 18 - OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS

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

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

ARTICLE 19 - DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

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

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

le tout à ses frais.

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

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

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

ARTICLE 20 - ENTREE EN JOUISSANCE

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

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère,
- b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier 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° du Code civil.

ARTICLE 24 - PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE 1ER RANG

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de premier 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 représentant légal 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 1er 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 23 décembre 2024

SCP BREMANT-GOJON-GLESSINGER-SAJOUS

LISTE DES DOCUMENTS ANNEXES AU PRESENT CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

- Etats hypothécaires hors et sur formalité.
- Assignment signifiée le 20 décembre 2024 à
- Procès-verbal de description des biens saisis en date du 20 juin 2024 et dossier de diagnostic technique
- Renseignements urbanisme
- Matrice cadastrale + Plan cadastral
- Acte d'acquisition du 1er septembre 1998
- Acte de vente à titre de licitation faisant cesser l'indivision du 9 juin 2017.