VENTE

SUR SAISIE IMMOBILIERE

Extrait des Minutes du Greffe du Tribunal Judiciaire de BOURG EN BRESSE, Département de l'AIN

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

Le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de BOURG EN BRESSE, Département de l'AIN, a tranché en l'audience publique du

La sentence d'adjudication suivante :

CAHIER DES CONDITIONS
DE LA VENTE
Clauses et Conditions

Auxquelles seront adjugés, à l'audience de vente du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de BOURG EN BRESSE, au plus offrant des enchérisseurs, les biens et droits immobiliers suivants :

Dans un ***ensemble immobilier en copropriété*** *dénommé "GEX PANORAMA" sis sur la commune de* ***GEX (01)*** *et ayant pour assiette :*

- ***Les volumes 02, 03, 04 et 05 de la division volumétrique*** *dont ont fait l'objet les terrains cadastrés sous les références suivantes*
  - ***Section AB n°6*** *– 195 imp des gentianes – pour 01ha 52a 15ca*
  - ***Section AB n°170*** *- Les Fourches – pour 49a 66ca*

Division en volume : Aux termes d'un acte reçu par Maître Frédéric ROMANET, notaire associé à Gex (Ain) le 29 décembre 2005, les terrains ci-dessus ont

été divisés en cinq volumes, respectivement numérotés 01, 02, 03, 04, 05, les volumes 02, 03, 04 et 05 objet des présentes, consistent en les parcelles cadastrées section AB 6 et 170, sous déduction du Volume en surface, numéroté Volume 01 correspondant à la copropriété dénommée "LES TERRASSES DE GEX"

- *Et **les parcelles** figurant au cadastre sous les références suivantes :*
  - ***Section AB n°119** - Les Fourches – pour 92a 70ca*
  - ***Section AB n°171** - Les Fourches – pour 01ha 14a 24ca*

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés :
BATIMENT A

- ***LOT n°12 :** Au 3ème, un **appartement de type 3**, figurant sous le numéro A.3.3.2. au plan comme étant à gauche depuis la cage d'escalier, comprenant : entrée avec placard, séjour avec cuisine ouverte, une chambre avec placard, un bureau avec placard, salle de bains, WC et balcon.*
  Et les 713/100000èmes des parties communes générales.
  Et les 221/l0000èmes des charges communes aux bâtiments A - C - E.
  Et les 103/l000èmes des charges communes par bâtiment.
  Et les 122/1000èmes des charges de hall et escalier.
  Et les 97/1000èmes) des charges d'ascenseur du bâtiment A.
  Et les 1/12èmes des charges par parts égales de logements.

- ***LOT n°13 :** Une **cave**, figurant sous le numéro **1** au plan comme étant située sur la gauche face à la cage d'escalier du sous-sol du bâtiment A.*
  Et les 11/100000èmes des parties communes générales.
  Et les 3/10000èmes des charges communes aux bâtiments A - C - E.
  Et les 2/1000èmes des charges communes par bâtiment.
  Et les 2/1000èmes des charges de sous-sol des bâtiments A- C- E.
  Et les 4/1000èmes des charges d'ascenseur du bâtiment A.
  Et les 1/12ème des charges par parts égales de caves.

- ***LOT 296 :** Une **place de parking simple** figurant sous le numéro 148 au plan.*

Et les 41/100000èmes des parties communes générales.
Et les 13/10000èmes des charges communes aux bâtiments A - C - E.
Et les 10/1000èmes des charges de sous-sol des bâtiments A - C- E.
Et les 15/1000èmes des charges d'ascenseur du bâtiment A.
Et les 1/89ème des charges par parts égales de parkings.

- ***LOT n°306*** *: Une* ***place de parking simple*** *figurant sous le numéro 158 au plan.*
  Et les 41/100000èmes des parties communes générales.
  Et les 13/10000èmes des charges communes aux bâtiments A - C - E.
  Et les 10/1000èmes des charges de sous-sol des bâtiments A- C- E.
  Et les 15/1000èmes des charges d'ascenseur du bâtiment A.
  Et les 1/89ème des charges par parts égales de parkings.

PROCEDURE

La présente procédure de saisie immobilière et de distribution du prix est poursuivie

A l'encontre de

AVOVENTES

Aux requêtes, poursuites et diligences de

La **COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS**, Société Anonyme à Conseil d'Administration au capital de 262 391 274,00 € immatriculé au RCS de PARIS sous le n° 382 506 079, dont le siège social est Immeuble Austerlitz 2 59, avenue Pierre Mendès France 75013 PARIS, pris en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

Ayant pour Avocat Maître Philippe REFFAY de la SCP REFFAY et Associés, Avocats au barreau de l'Ain, y demeurant 44 rue Léon Perrin BP 157 – 01004 BOURG EN BRESSE, lequel se constitue sur la présente poursuite de vente.

Et ayant pour avocat plaidant Maître Frédéric ALLÉAUME Avocat associé de la SCP AXIOJURIS-LEXIENS, Avocat au Barreau de LYON, y demeurant Le Britannia A, 20 boulevard Eugène Deruelle à 69003 LYON tel : 04.37.48.80.80 - Toque n° 786.

Suivant commandement du ministère de Maître Julie ALEXANDRE de la SELARL BROUSSAS ALEXANDRE, commissaire de justice à GEX, y demeurant 243 Route de Lyon, en date du 10 octobre 2024.

En vertu et pour l'exécution de :

En vertu de la grosse d'un **jugement** réputé contradictoire rendu par le **tribunal judiciaire de Bourg-en-Bresse** le **02 mai 2024**, signifié à partie le 31 mai 2024 et définitif selon certificat de non appel délivré par la cour d'appel de Lyon le 02 juillet 2024
Pour garantie duquel **hypothèque judiciaire provisoire** a été publiée au service de la publicité foncière de l'Ain le 17 janvier 2024 volume 0104P01 2024 V numéro 356, **convertie en inscription d'hypothèque judiciaire définitive** le 07.08.2024 volume 0104P01 2024 V numéro 04229

Pour avoir paiement de la somme de :

Principal.....210 623.48 €
- principal selon jugement.....198 170,61 €
- Art 700.....1 500,00 €
- capitalisation des intérêts du 19.09.2023 au 19.09.2024 (taux légal puis taux légal majoré de 5 pts à compter du 31.07.2024).....10 952,87 €

Frais.....6 172,95 €
- dépens TJ.....144,26 €
- EDF HJProv.....4 159,72 €
- EDF HJDef.....1 868.97 €

TOTAL DU AU 19.09.2024.....216 796,43 €

Outres intérêts postérieurs au taux légal majoré de 5 pts sur 210 623.48 € capitalisables annuellement le 19.09

Le coût du commandement et tous frais conséquents faits ou à faire, susceptibles d'être avancés par le créancier pour le recouvrement de sa créance et la conservation de son gage et sous réserve et sans préjudice de tous autres dus, droits et actions, des intérêts sur intérêts en cours, de tous autres frais et légitimes accessoires, offrant de tous détail et liquidation en cas de règlement immédiat et en tenant compte de tous acomptes qui auraient pu être versés.

Ce commandement de payer valant saisie contient les copies et énonciations prescrites par l'article R 321-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, c'est-à-dire :

1) La constitution de Maître Philippe REFFAY de la SCP REFFAY et Associés, Avocat au barreau de l'Ain, y demeurant 44 rue Léon Perrin BP157 – 01004 BOURG-EN-BRESSE, pour la COMPAGNIE EUROPEENNEDE GARANTIES ET CAUTIONS avec élection de domicile en son cabinet.

2) L'indication de la date et de la nature du titre exécutoire en vertu duquel le commandement est délivré ;

3) Le décompte des sommes réclamées en principal, frais et intérêts échus, ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires ;

4) L'avertissement que le débiteur doit payer lesdites sommes dans un délai de huit jours, qu'à défaut de paiement, la procédure à fin de vente de l'immeuble se poursuivra et qu'à cet effet, le débiteur sera assigné à comparaître à une audience du juge de l'exécution pour voir statuer sur les modalités de la procédure ;

5) La désignation de chacun des biens ou droits sur lesquels porte la saisie immobilière, telle qu'exigée par les règles de la publicité foncière, ainsi qu'une copie de la matrice cadastrale.

6) L'indication que le commandement vaut saisie de l'immeuble et que le bien est indisponible à l'égard du débiteur à compter de la signification de l'acte et à l'égard des tiers à compter de la publication de celui-ci auprès du service de la publicité foncière et de

l'enregistrement de l'AIN ;

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 au commissaire 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 de BOURG EN BRESSE siégeant 32, Avenue Alsace Lorraine, 01000 BOURG EN BRESSE ;

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

13) L'indication, si le débiteur est une personne physique, que s'il s'estime en situation de surendettement, il a la faculté de saisir la commission de surendettement des particuliers instituée par l'article L. 712-1 du code de la consommation.

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

Ce commandement, n'ayant pas reçu satisfaction, a été publié pour valoir saisie auprès du service de la publicité foncière et de l'enregistrement de l'AIN le 02 décembre 2024, Volume 0104P01 2024 S n°92.

Le service de la publicité foncière et de l'enregistrement de l'AIN a délivré le 29 septembre 2023 un état hypothécaire hors formalité et le 03 décembre 2024 l'état hypothécaire certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie, tous deux ci-annexés.

(Cf États hypothécaires hors et sur formalité ci-annexés)

De même et par exploit en date du 20 janvier 2025 délivré par la SELARL BROUSSAS ALEXANDRE, Commissaires de Justice à GEX, y demeurant 243 Route de Lyon, a fait délivrer à AVOVENTES **assignation à comparaitre à l'audience d'orientation de Monsieur le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de BOURG EN BRESSE pour le 18 mars 2025 à 14 heures, Salle 4.**

(Cf assignation ci-annexée)

L'adjudication aura lieu en un lot pardessus la mise à prix ci-après indiquée :

90 000,00 €
QUATRE VINGT DIX MILLE EUROS

offerte par le poursuivant, outre les clauses et conditions du présent cahier des charges.

CLAUSES ET CONDITIONS SPECIALES

A - 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 BOURG EN BRESSE en

UN LOT, des biens et droits immobiliers qui sont désignés comme suit au commandement sus indiqué :

Dans un **ensemble immobilier en copropriété** dénommé "*GEX PANORAMA*" sis sur la commune de **GEX (01)** et ayant pour assiette :

- **Les volumes 02, 03, 04 et 05 de la division volumétrique** dont ont fait l'objet les terrains cadastrés sous les références suivantes
  - **Section AB n°6** – 195 imp des gentianes – pour 01ha 52a 15ca
  - **Section AB n°170** - Les Fourches – pour 49a 66ca

  Division en volume : Aux termes d'un acte reçu par Maître Frédéric ROMANET, notaire associé à Gex (Ain) le 29 décembre 2005, les terrains ci-dessus ont été divisés en cinq volumes, respectivement numérotés 01, 02, 03, 04, 05, les volumes 02, 03, 04 et 05 objet des présentes, consistent en les parcelles cadastrées section AB 6 et 170, sous déduction du Volume en surface, numéroté Volume 01 correspondant à la copropriété dénommée "LES TERRASSES DE GEX"
- Et **les parcelles** figurant au cadastre sous les références suivantes :
  - **Section AB n°119** - Les Fourches – pour 92a 70ca
  - **Section AB n°171** - Les Fourches – pour 01ha 14a 24ca

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés :
BATIMENT A

- **LOT n°12 :** Au 3ème, un **appartement de type 3**, figurant sous le numéro A.3.3.2. au plan comme étant à gauche depuis la cage d'escalier, comprenant : entrée, séjour-cuisine, une chambre avec placard, un bureau avec placard, salle de bains, placard, toilettes et balcon.
  Et les 713/100000èmes des parties communes générales.
  Et les 221/l0000èmes des charges communes aux bâtiments A - C - E.
  Et les 103/l000èmes des charges communes par bâtiment.
  Et les 122/1000èmes des charges de hall et escalier.
  Et les 97/1000èmes) des charges d'ascenseur du bâtiment A.
  Et les 1/12èmes des charges par parts égales de logements.

- **LOT n°13 :** Une **cave**, figurant sous le numéro **1** au plan comme étant située sur la gauche face à la cage d'escalier du sous-sol du bâtiment A.
  1. Et les 11/100000èmes des parties communes générales.
  Et les 3/10000èmes des charges communes aux bâtiments A - C - E.
  Et les 2/1000èmes des charges communes par bâtiment.
  Et les 2/1000èmes des charges de sous-sol des bâtiments A- C- E.
  Et les 4/1000èmes des charges d'ascenseur du bâtiment A.

Et les 1/12ème des charges par parts égales de caves.

- **LOT 296 :** Une **place de parking simple** figurant sous le numéro 148 au plan.
  2. Et les 41/100000èmes des parties communes générales.
  3. Et les 13/10000èmes des charges communes aux bâtiments A - C - E.
  4. Et les 10/1000èmes des charges de sous-sol des bâtiments A - C- E .
  5. Et les 15/1000èmes des charges d'ascenseur du bâtiment A.
  6. Et les 1/89ème des charges par parts égales de parkings.
  7.
- **LOT n°306** : Une **place de parking simple** figurant sous le numéro 158 au plan.
  8. Et les 41/100000èmes des parties communes générales.
  9. Et les 13/10000èmes des charges communes aux bâtiments A - C - E.
  10. Et les 10/1000èmes des charges de sous-sol des bâtiments A- C- E .
  11. Et les 15/1000èmes des charges d'ascenseur du bâtiment A.
  12. Et les 1/89ème des charges par parts égales de parkings.

Ledit immeuble régi par un État descriptif de division en volumes selon acte reçu de Maître ROMANET - Notaire à GEX le 29.12.2005 dont publication au Service de la Publicité foncière de l'AIN le 24.04.2006 Volume 0104P02 2006 P n° 3753 et un état descriptif de division et règlement de copropriété selon acte reçu de Maître ROMANET, Notaire à GEX le 29.08.2007 dont publication au Service de la Publicité Foncière de l'AIN le 23.11.2007 Volume 0104P02 2007 P n° 10127, dont modificatifs selon :

- **Acte reçu de Maître ROMANET, Notaire à GEX le 24.09.2008 dont publication au Service de la Publicité Foncière de l'AIN le 14.11.2008 Volume 0104P02 2008 P n° 9109,**

Acte reçu de Maître GROSJEAN, Notaire à GEX le 10.03.2010 dont publication au Service de la Publicité Foncière de l'AIN le 04.05.2010 Volume 0104P02 2010 P n° 3478.

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.

Selon acte en date du 21 novembre 2024, Maître Julie ALEXANDRE de la SELARL BROUSSAS ALEXANDRE, Commissaire de justice à GEX, y demeurant 243 Route de Lyon, a procédé à un procès-verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente ci-après annexé.

(Cf. PV Descriptif ci-annexé)

La copie de la matrice cadastrale et du plan cadastral délivrés par le Centre des Impôts Foncier de l'AIN sont joints au présent cahier des conditions de la vente.

(Cf. extraits cadastraux ci-annexés)

B - RENSEIGNEMENTS SUR LA DATE D'ACHEVEMENT DES IMMEUBLES RECEMMENT CONSTRUITS (C.G.I. ANN. II, ART. 258)

Plus de 5 ans.

C - ORIGINES DE PROPRIETE

Immédiate

Les biens et droits immobiliers appartiennent à [redacted] par suite de l'acquisition faite de [redacted] aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Louis LAURENT, Notaire à DIVONNE LES BAINS, le 12 septembre 2017 publié au service de la publicité foncière de l'AIN le 05 octobre 2017, Volume 0104P02 2017 P n°8005.

Antérieure

Selon l'acte reçu de Maître Jean-Louis LAURENT, Notaire à DIVONNE LES BAINS, le 12 septembre 2017, ci-après

retranscrit :

« *Les biens immobiliers objet des présentes appartiennent à* [redacted] *et dépendent de la communauté de biens existant entre eux, par suite de l'acquisition faite, en l'état futur d'achèvement, de :*

la société "SCI GEX LES FOUCHES", société civile immobilière, au capital de 200,00 €, ayant son siège social à Boulogne Billancourt (92100), 47-49 avenue Edouard VAILLANT,

Identifiée sous le numéro SIREN 480 702 364 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de la ville de Nanterre,

Suivant acte reçu par Maître Frédéric ROMANET, notaire associé à Gex (Ain) le 25 juillet 2008,

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de DEUX CENT SEIZE MILLE FRANCS (216.000,00 FRS)

Cette somme a été payée partie comptant et quittancée dans l'acte, le solde stipulé payable au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

Audit acte LE VENDEUR a déclaré qu'il n'était frappé d'aucune mesure restreignant son pouvoir de disposer librement du BIEN vendu.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de Nantua (Ain) le 16 septembre 2008, volume 2008 P, numéro 7465.

L'état délivré sur cette publication n'a pas été représenté au notaire soussigné. »

D - SYNDIC

Le syndic actuel de l'ensemble immobilier est la société IMMO DE France, 76 avenue du Jura à 01210 FERNEY VOLTAIRE.

E - RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Les renseignements d'urbanisme feront l'objet d'un dire ultérieur.

F- SERVITUDES

Selon l'acte reçu de Maître Jean-Louis LAURENT, Notaire à DIVONNE LES BAINS, le 12 septembre 2017, ci-après retranscrit :

« *RAPPEL DE SERVITUDES*

Il est ici précisé que LE BIEN vendu supporte les servitudes suivantes :

LE VENDEUR déclare qu'il n'a créé aucune servitude et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune à l'exception de celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, du règlement de copropriété et de ses éventuels modificatifs, de l'urbanisme ou de la loi ou de celles relatées ci-après :

'Servitudes passives

1 - Aux termes d'un acte reçu par Me ROMANET, la SCI GEX LES TERRASSES a consentie une servitude à AVOVENTES *savoir :*

1 - une servitude passage par tous véhicules ou des piétons selon un cheminement sur la parcelle AB 6 et 116 qui sera prévu dans la bande de recul de 35 mètres instituée par le PLU de la ville de GEX le long de la RN5, etfigurant en jaune sur le planjoint.

2 - une servitude de passage pour les réseaux d'assainissement (eaux usées et eaux pluviales) selon un cheminement indiqué en bleu sur le plan joint.

FONDS SER VANT

- *Références cadastrales.*

Section AB numéro 6 Les fourches 01ha 52a 15ca
Section AB numéro 170 Les fourches 00ha 49a 66ca
Section AB numéro 171 Les fourches 01ha 14a 24ca
Section AB numéro 119 Les fourches 00ha 92a 70ca

- *Propriétaires.*

AB numéro 6 et 1 70 : SCI GEX LES TERRASSES
AB numéro 171 : SCI GEX LES FOURCHES

FONDS DOMINANT

- *Références cadastrales.*

Section AB numéro I Les fourches 25a 55ca
Section AB numéro 2 Les fourches 75a 23ca
Section AB numéro 3 Les fourches 32a 92ca
Section AB numéro 160 Les fourches 15a 32ca

- *Propriétaires.*

AVOVENTES

Il est toutefois précisé qu'en ce qui concerne la servitude de passage pour les réseaux d'assainissement, la SCI GEX LES TERRASSES pourra en modifier le tracé. Elle pourra notamment utiliser les futurs réseaux de l'ensemble immobilier pour autant qu'ils soient dimensionnés à cet effet.

En cas d'usage de ces servitudes, le fond dominant participera aux frais de gestion, d'entretien et les cas échéant, de remplacement des voiries et réseaux utilisés au prorata de la SHON des constructions édifiées sur chaque fond.

II - Aux termes d'un acte reçu par Me ROMANET, notaire soussigné dès avant les présentes, il a été créé diverses servitudes dont le texte est ci-après littéralement rapporté.

1ère PARTIE - Constitution de servitude par la SCI "GEX LES TERRASSES" au profit de la SCI 'GEX LES FOURCHES".

*Sur la propriété appartenant à la SCI **"GEX LES TERRASSES"** seront édifiés les locaux à usage de local poubelles de 120 m2, un poste transformateur EDF, ainsi qu'une installation pour la réception des émissions de télévisions. Ces constructions seront situées à gauche en entrant dans la copropriété LES TERRASSES DE GEX et seront à l'usage des deux copropriétés.*

En conséquence, la SCI "GEX LES TERRASSES" consent au profit de la SCI GEX FOURCHES

1 une servitude d'usage et d'accès au local poubelles et au local contenant le transformateur EDF et l'installation permettant la réception des émissions de télévision.

2 une servitude de raccordement au transformateur EDF et à l'installation permettant la réception des émissions de télévision.

Les locaux objets des présentes figurent sous teinte jaune au plan numéro 1 annexé aux présentes après mention.

Les principes d'utilisation et de répartition des charges relatives à ces servitudes seront relatés dans les statuts de l'Association Foncière Urbaine Libre évoquées ci-avant.

DESIGNATION DES BIENS CONCERNES :

1°/ Fonds servant.

Sur le territoire de la commune de GEX (Ain) :

Section	***Numéro***	***Lieudit***	***Contenance***
AB	*6*	*Les Fourches*	*01ha 52a 15ca*
AB	*170*	*Les Fourches*	*00ha 49a 66ca*

Ci-après désigné « Le fonds servant ».

2 0/ Fonds dominant.

Sur le territoire de la commune de GEX (Ain) :

Section	***Numéro***	***Lieudit***	***Contenance***
AB	*171*	*Les Fourches*	*01ha 14a 24ca*
AB	*119*	*Les Fourches*	*00ha 92a 70ca*

Ci-après désigné "Le fonds dominant".

EFFET RELATIF

Fonds servant.

Acte de Me ROMANET, notaire soussigné en date du 13 octobre 2005 en cours de publication à la conservation des hypothèques de NANTUA (Ain).

Fonds dominant : Acte de Me ROMANET, notaire soussigné en date du 13 octobre 2005 en cours de publication à la conservation des hypothèques de NANTUA (Ain).

INDEMNITE : La présente constitution de servitude est consentie et acceptée sans indemnité.

2ème PARTIE - Constitution de servitude par la SCI "GEX LES FOURCHES" au profit de La SCI "GEX LES TERRASSES".

I - Il sera édifié une voie unique en vu de desservir les deux copropriétés, organisée autour d'un rond point.
L'ensemble de la voirie sera faite sur la parcelle cadastrée section AB 1 70 et appartenant à la SCI "GEX LES FOURCHES" et ce jusqu'au portail desservant la copropriété de la SCI "GEX LES TERRASSES". Il est précisé que le portail sera sur le fonds appartenant à la SCI "GEX LES TERRASSES".

Il est constitué une servitude de passage perpétuelle par tous temps et pour tous usage.

Cette servitude figurera sous teinte jaune au plan numéro 2 annexé aux présentes après mention.

2 - La copropriété qui sera sise sur le fond appartenant à la SCI "GEX LES FOURCHES" sera équipée d'une piscine, laquelle sera à la disposition des deux copropriétés.

La SCI "GEX LES FOURCHES" concède une servitude de passage à pied sur le sol de la copropriété qu'elle va édifier, ainsi qu'une servitude d'accès et d'utilisation de la piscine ainsi que de tous ses aménagements, que ce soit les aménagements extérieurs, tels que la plage, le solarium ou les espaces vert ou les bâtiments contenant les sanitaires et les vestiaires ainsi que ceux contenant les installations techniques.

En contrepartie de cette servitude les propriétaires du fonds bénéficiaires de la servitude devront participer aux frais de toute nature afférent à la piscine et ses équipements tel que relatés dans les statuts de l'AFUL et sans qu'il soit pris en compte l'usage effectif des dits équipements.

Les principes d'utilisation et de répartition des charges relatives à ces servitudes seront relatés dans les statuts de l'Association Foncière Urbaine évoquées ci-avant.

DESIGNATION DES BIENS CONCERNES

1 *0/ Fonds servant .*

Sur le territoire de la commune de GEX (Ain) :

Section	***Numéro***	***Lieudit***	***Contenance***
AB	*171*	*Les Fourches*	*01ha 14a 24ca*
AB	*119*	*Les Fourches*	*00ha 92a 70ca*

Ci-après désigné « Le fonds servant ».

2 *0/ Fonds dominant.*

Sur le territoire de la commune de GEX (Ain) :

AB 6 Les fourches 01 ha 52a 15ca

AB 170 Les fourches 00ha 49a 66ca

Ci-après désigné "Le fonds dominant"

EFFET RELATIF

Fonds servant.

Acte de Me ROMANET, notaire soussigné en date du 13 octobre 2005 en cours de publication à la conservation des hypothèques de NANTUA (Ain)

Fonds dominant

Acte de Me ROMANET, notaire soussigné en date du 13 octobre 2005 en cours de publication à la conservation des hypothèques de NANTUA (Ain)

INDEMNITE :

La présente constitution de servitude est consentie et acceptée sans indemnité.

3ème PARTIE - Constitution de servitudes réciproque

A *- Les parties conviennent de se concéder réciproquement des servitudes sur tous les réseaux existant sur les leurs copropriété réciproque, et notamment les réseaux de gaz, d'électricité, de télécommunication, d'évacuation des eaux pluviales et usées et les bassins de rétention qui seront aménagés en partie basse sur le fonds appartenant à la SCI "GEX LES FOURCHES".*

B *- Le plan local d'urbanisme impose la création d'un cheminement piétonnier qui permettra notamment de relier les copropriétés au centre de GEX à pied. Pour ce faire il sera mis en place une liaison piétonne qui traverse l'ensemble des deux copropriétés.*

En conséquence les deux fonds se concède mutuellement une servitude de passage à pied sur leurs fonds respectifs.

Les principes d'utilisation et de répartition des charges relatives à ces servitudes seront relatés dans les statuts de l'Association Foncière Urbaine Libre évoquée ci-avant.

*I - Constitution de servitude sur tous les réseaux et la liaison piétonne par la SCI "**GEX LES TERRASSES**" au profit de la SCI "**GEX LES FOURCHES**".*

1°/ Fonds servant.

Sur le territoire de la commune de GEX (Ain) :

Section	***Numéro***	***Lieudit***	***Contenance***
AB	*6*	*Les fourches*	*01ha 52a 15ca*
AB	*170*	*Les fourches*	*00ha 49a 66ca*

Ci-après désigné « Le fonds servant ».

2°/ Fonds dominant.

Sur le territoire de la commune de GEX (Ain) :

Section	***Numéro***	***Lieudit***	***Contenance***
AB	*171*	*Les fourches*	*01 ha 14a 24ca*
AB	*119*	*Les fourches*	*00ha 92a 70ca*
AB	*6*	*Les fourches*	*01 ha 52a 15ca*
AB	*170*	*Les fourches*	*00ha 49a 66ca*

2 - Constitution de servitude sur tous les réseaux et la liaison piétonne par la SCI "GEX LES FOURCHES" au profit de la SCI 'GEX LES TERRASSES"

| 1°/ Fonds servant

Sur le territoire de la commune de GEX (Ain) :

Section	*Numéro*	*Lieudit*	*Contenance*
AB	*171*	*Les fourches*	*01ha 14a 24ca*
AB	*119*	*Les fourches*	*00ha 92a 70ca*

Ci après désigné "Le fonds servant".

2 °/ Fonds dominant

Sur le territoire de la commune de GEX (Ain) :

AB	*6*	*Les fourches*	*01ha 52a 15ca*
AB	*170*	*Les fourches*	*49a 66ca*

Servitudes actives

Aux termes d'un acte reçu par Me GRENIER notaire associé à GEX (Ain) en date du 20 juillet 1987 il a été constitué au profit de la parcelle AB n ° 116, l'une des parcelles vendues aux présentes, la servitude suivante et ci-après littéralement rapportée.

CONSTITUTION DE SER VITUDE

Par les présentes, la société acquéreur consent expressément une servitude de passage en tous temps et par tous moyens ainsi qu'une servitude de tréfonds pour tous

réseaux d'eaux potable, eaux usées, eaux pluviales, assainissement, électricité et téléphone,

Sur les parcelles présentement acquises et cadastrées section AB numéros 117 et 118, constituant le fonds servant,

Au profit de AVOVENTES *cadastrées section AB numéro 116 et 119, constituant le fonds dominant et lui appartenant en vertu de la donation-partage sus-énoncée.*

Le droit de passage ainsi concédé s'exercera sur l'intégralité de l'emprise de la voirie du lotissement qui sera créée sur les parcelles numéros 117 et 118.

La société "L'IMMOBILIERE du PAYS DE GEX " s'engage à réaliser des antennes spéciales de branchement pour les eaux usées, l'eau potable, les eaux pluviales, l'électricité et le téléphone sur les parcelles numéros 116 et 119 (et en limite est) de sorte que ces parcelles puissent être raccordées au réseau général du lotissement.

Tant que la voirie du lotissement réalisée par la société acquéreur n'aura pas été rétrocédée au Domaine Public et si celle-ci dessert des propriétés bâties sur les parcelles numéros 116 et 119, les frais d'entretien et d'amélioration de ladite voirie seront répartis en fonction du nombre de lots desservis.

Aux termes d'un acte reçu par Me ROMANET notaire soussigné à GEX

(Ain) en date du 11 août 1999 il a été constitué au profit notamment de la parcelle AB n °116, l'une des parcelles vendues aux présentes, la servitude suivante et ci-après littéralement rapportée.

CREATION DE SERVITUDE DE PASSAGE DE CANALISATIONS D'EAUX USEES ET D'EA UX PLUVIALES

Servitude de passage de canalisations d'eaux pluviales et d'eaux usées au profit des parcelles cadastrées section AB n °116 et 119 et à rencontre des parcelles cadastrées section E n °116, 118, 119 et 120.

Afin de permettre la desserte des parcelles de terrain cadastrées section AB, n °116 et 119 lieudit "Les Fourches", pour une contenance de 2 ha 56a 87ca, fonds dominant, et appartenant à la SCI " LES TERRASSES DE GEX", ainsi qu'il est dit ci-dessus

AVOVENTES *és-qualité consent à titre de servitude réelle et perpétuelle sur les parcelles de terrain cadastrées section E lieudit "Pré de l'étang" n °116 pour une contenance de 1ha 32a 38ca n ° 118 pour une contenance de 1ha 05a 50ca n ° 119 pour une contenance de 57a 60ca n ° 120 pour une contenance de 3a 10ca, fonds servant, un droit de passage en tréfonds pour les canalisations d'eaux pluviales et d'eaux usées, savoir :*

- *en ce qui concerne les eaux usées tel que figurant sous teinte orange au plan, ci-joint et annexé aux présentes après mention.*

- *en ce qui concerne les eaux pluviales tel que figurant sous teinte verte au plan ci-joint et annexé aux présentes après mention, permettant ainsi un écoulement jusqu'au bassin de rétention devant être construit par la SARL "IDM", dans le cadre des travaux nécessaires à la réalisation du lotissement " LA BARONNIE".*

Etant ici précisé que ladite SARL a obtenu un arrêté de lotir délivré par la Maire de GEX (Ain), le 8 avril 1999.

La servitude de passage de la canalisation devra être d'une largeur de quatre mètres.

Les dépenses d'entretien et les droits de suite éventuels seront répartis en fonction du nombre de logement édifiés sur les terrains appartenant à la SCI Les Terrasses de GEX" et la SARL "I.D.M". »

G - SUPERFICIE

Conformément aux termes de la loi 96-1107 du 18 Décembre 1996 et du décret 97-532 du 23 Mai 1997 et selon mesures établies par la société EXIM, la surface habitable est de 52,63m².

H - DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE UNIQUE

Conformément à l'article L 271-4-1 du titre 7 du livre II du code de la construction et de l'habitation, il est annexé au présent cahier des conditions de la vente, le dossier de diagnostic technique.

(Cf. dossier de diagnostic technique ci-annexé)

I - OCCUPATION

Les biens mis en vente sont occupés par la propriétaire.

J - DROITS DE PREEMPTION OU DROITS DE SUBSTITUTION

- S.A.F.E.R.

Précisions à rappeler le cas échéant par le rédacteur du cahier des conditions de la vente si nécessaire.

- Locataires fermiers
- Locataires dans immeuble en copropriété
- Zones à périmètre sensible
- Z.I.F.
- Etc.....

Selon 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 d'Habitation à Loyer Modéré ou Office Public d'Aménagement et de Construction.

Toutes les indications qui précèdent ont été réunies par l'Avocat poursuivant, à l'aide de renseignements qu'il a pu se procurer, de notes ou documents desquels ils ont été puisés.

En conséquence, il ne pourra être recherché à l'occasion d'erreurs, inexactitudes ou omissions, qui pourraient s'y trouver malgré tout le soin apporté.

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

ainsi que de vérifier tous autres éléments.

CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

Annexe créée par DCN n°2008-002, AG du CNB du 12-12-2008 - Modifiée lors de l'AG du CNB des 14 et 15-09-2012, Modifiée par l'AG du CNB des 16 et 17-11-2018, DCN n° 2018-002, Publiée au JO par Décision du 13 février 2019 – JO du 7 mars 2019

Chapitre Ier : Dispositions générales

Article 1er – Cadre juridique

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles du Code des procédures civiles d'exécution relatifs à la saisie immobilière.

Article 2 – Modalités 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 – État de l'immeuble

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des

propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

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

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

Article 4 – Baux, locations et autres conventions

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

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont 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 – Préemption et droits assimilés

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

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

Article 6 – Assurances et abonnements divers

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

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

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

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

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

Article 7 – Servitudes

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

Chapitre II : Enchères

Article 8 – Réception des enchères

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

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

Article 9 – Garantie à fournir par l'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 3000 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 vendeurs et à leurs créanciers ayants droit à la distribution et, le cas échéant, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

Article 10 – 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 11 – Réitération des enchères

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 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 13 – Désignation du séquestre

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

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

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

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

Article 14 – Vente amiable sur autorisation judiciaire

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

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

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

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

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

Article 15 – Vente forcée

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

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

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

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

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

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

Article 16 – Paiement des frais de poursuites et des émoluments

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-acquéreurs

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 postérieures à la vente

Article 19 – Délivrance 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 – 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 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 propriété

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 créancier de premier 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 spécifiques

Article 27 – 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 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 Me Philippe REFFAY
Avocat poursuivant

A BOURG-EN-BRESSE, le XXX 2025

PIECES ANNEXES AU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE :

-second original de l'assignation à comparaître à l'audience d'orientation signifiée le 20 janvier 2025

-état hypothécaire sur formalité de publication du commandement de payer valant saisie immobilière à la date 03 décembre 2024.