



JEX IMMOBILIER DE THONON-LES-BAINS
Audience d'Orientation du vendredi 16 février 2024 à 13h30

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS

Auxquelles seront adjugés à l'audience du Juge de l'exécution immobilier du Tribunal Judiciaire de **THONON-LES-BAINS, siégeant audit Tribunal, en son prétoire ordinaire, sis à THONON-LES-BAINS (74200), Palais de Justice, 10 rue de l'Hôtel Dieu**, les biens et droits immobiliers ci-après désignés, en un seul lot d'enchères :

Sur la commune de **LUGRIN (74500), Haute-Savoie**, dans un ensemble immobilier en copropriété et à usage de résidence de tourisme dénommé « **LE PRE LONGVERNAY** », sis **Chemin de Chez Tupin**, cadastré à ladite commune :

- **Section AV n° 23 pour une contenance de 59a 35ca**
- **Section AV n° 24 pour une contenance de 14a 25ca**
- **Section AV n° 25 pour une contenance de 03a 77ca**
- **Section AV n° 26 pour une contenance de 14a 20ca**
- **Section AV n° 27 pour une contenance de 01a 70ca**
- **Section AV n° 30 pour une contenance de 01a 64ca**
- **Section AV n° 31 pour une contenance de 18a 35ca**
- **Section AV n° 135 pour une contenance de 01ha 02a 00ca**
- **Section AV n° 137 pour une contenance de 29a 75ca**
- **Section AV n° 138 pour une contenance de 54a 26ca**
- **Section AV n° 148 pour une contenance de 29a 10ca**
- **Section AV n° 150 pour une contenance de 01a 83ca**

Lieudit « Lauvernay » pour une superficie totale de 03ha 30a 20ca, les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

Le LOT NUMERO QUARANTE SIX (46) :

Un **APPARTEMENT** de type T3 situé au rez-de-jardin de la villa 001, portant le numéro 1B (numéro L2 sur le plan), d'une superficie loi Carrez totale de 41.08 m², comprenant :

- Une pièce principale avec un coin cuisine, deux chambres, un dégagement, une salle d'eau, une terrasse,

Et les 99/10.000èmes des parties communes et charges générales de copropriété.

Tels que lesdits biens existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

L'ensemble immobilier a fait l'objet :

- D'un règlement de copropriété et état descriptif de division aux termes d'un acte du 20 avril 2006 reçu par Maître Jean-Pierre BRINES, notaire à AIX EN PROVENCE, dont une expédition a été publiée le 13 juin 2006 au bureau du service de la publicité foncière de THONON-LES-BAINS sous les références volume 2006 P numéro 4499 ;
- Suivi d'un modificatif de règlement de copropriété et état descriptif de division dressé le 24 octobre 2006 par Maître Jean-Pierre BRINES, notaire à AIX EN PROVENCE, dont une expédition a été publiée le 13 novembre 2006 au bureau du service de la publicité foncière de THONON-LES-BAINS sous les références volume 2006 P numéro 8494.

**MISE A PRIX : 10 800,00 euros
(DIX MILLE HUIT CENTS EUROS)
(Outre les frais des poursuites payables en sus,
y compris TVA)**

Saisis aux requêtes, poursuites et diligences de :

La société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT (CIFD), société anonyme au capital de 124.821.703 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 379 502 644, y demeurant 39 rue Mstislav Rostropovitch - 75017 PARIS, représentée par son dirigeant en exercice, domicilié en cette qualité audit siège, venant aux droits de **CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE RHONE ALPES AUVERGNE (CIFRAA)**, SA au capital de 181 039 170.00 €, inscrite au RCS de LYON sous le n° 391 563 939 dont le siège social est 93-95, rue Vendôme 69457 LYON CEDEX, suite à fusion par absorption selon déclaration de régularité et de conformité constatant la réalisation définitive de la fusion en date du 1er juin 2015, elle-même venant aux droits de **CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE FINANCIERE RHONE AIN (CIFFRA)** suite à fusion par absorption selon procès-verbal d'AGE et d'AGO en date du 24 décembre 2007,

Maitre Sandrine FUSTER (BLANC), Avocat au Barreau de THONON-LES-BAINS, du LEMAN et du GENEVOIS, demeurant 2 Avenue de la Gare, Le France, 74200 THONON-LES-BAINS (Tél. : 04 50 73 06 52 - Email : sb.avocat@orange.fr - RPVA : 082119.blancsandrine@avocat-conseil.fr)

Plaidant par Maître Delphine DURANCEAU, avocat au Barreau de GRASSE, Avocat associé de la SELARL DURANCEAU - PARTENAIRES & ASSOCIES, société d'avocats interbarreaux dont le siège est sis Domaine des Plantiers, 150 route de Berre, 13510 à EGUILLES ; Tel : 04 42 27 45 56 ; Email : saisies.immobiliieres@dpa-avocats.com

CONTRE :

© AVOVENTES.FR

DEBITEUR SAISI

© AVOVENTES.FR

DEBITRICE SAISIE

Suivant :

- **Commandement de payer valant saisie signifié par la SELARL BRETAGNE HUISSIERS, Commissaires de Justice à SAINT-BRIEUC (22), à www.avoventes.fr, le 25 septembre 2023 et publié, pour valoir saisie, au bureau du Service de la Publicité Foncière de BONNEVILLE le 14 novembre 2023 sous les références volume 2023 S n° 89 ;**
- **Commandement de payer valant saisie signifié par la SCP LABELLE- BRUNEL -FAISANT, Commissaires de Justice à LARGENTIERE (07), à www.avoventes.fr, le 25 septembre 2023 et publié, pour valoir saisie, au bureau du Service de la Publicité Foncière de BONNEVILLE le 14 novembre 2023 sous les références volume 2023 S n° 90.**

En vertu :

- De la copie exécutoire d'un acte authentique de prêt reçu par Maître Jean-Pierre BRINES, Notaire associé à AIX EN PROVENCE, en date du 11 mai 2006 publié au Bureau du Service de la Publicité Foncière de THONON LES BAINS le 28 juin 2006 sous les références volume 2006 P n° 4989 ;
- Des dispositions du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Pour avoir paiement des sommes suivantes :

Décompte des sommes dues arrêté au 28/04/2009
puis actualisé au 05/09/2023

Prêt n° 300004000065577

Capital restant dû après 04/2009 - échéance du terme		399 024,00 €
Echéances impayées		3 711,72 €
Intérêts échus au 28/04/2009		38,88 €
Indemnité 7% prévue à l'acte		27 931,68 €
Frais de rejet		60,00 €
Frais de transmission contentieux		80,00 €
Total dû au 28/04/2009		430 846,28 €
Intérêts échus du 29/04/2009 au 05/09/2023		219 229,42 €
au taux de 3,88%	EGM au 28/04/2009 +2,3%	
Intérêts à échoir jusqu'au parfait paiement		Mémoire
au Taux de 3,88%	EGM au 28/04/2009 +2,3%	
Règlements client		27 232,17 €
Frais de procédure		Mémoire
TOTAL GENERAL dû au 05/09/2023 outre mémoire		627 943,53 €

Détail

REGLEMENTS	MONTANT CRD	TAUX APPLIQUE	DATE DEPART	DATE ARRETE	NB DE JOURS	MONTANT DES INTERETS
	399 024,00 €	3,88%	29/04/2009	07/01/2019	3541	150 159,17 €
11 548,49 €	387 475,51 €	3,88%	08/01/2019	16/03/2021	799	32 901,67 €
10 583,68 €	376 891,83 €	3,88%	17/03/2021	05/09/2023	903	36 168,57 €

Soit la somme de 627 943,53 euros outre intérêts postérieurs au taux de 3,88 % l'an à compter du 05 septembre 2023 et jusqu'à complet paiement.

Ces commandements contiennent les copies et énonciations suivantes :

- L'énonciation du titre de créance sus indiqué,
- L'avertissement que faute de payer, ces commandements seront publiés au Bureau du Service de la Publicité Foncière de BONNEVILLE (anciennement THONON-LES-BAINS),
- L'indication de l'immeuble sur lequel porte la saisie,
- Le décompte de la créance du créancier poursuivant,
- L'indication que l'expropriation sera suivie devant le Tribunal Judiciaire de THONON-LES-BAINS,
- La constitution de Maître Sandrine FUSTER (BLANC), avocat constituée pour le créancier poursuivant, avec élection de domicile en son Cabinet et indications que tous les actes d'opposition ou d'offres réelles pourraient y être signifiés,
- Et les indications d'Etat Civil des parties.

Etant mentionné que :

- **L'assignation a été délivrée à** par exploit de la SCP LABELLE - BRUNEL - FAISANT, Commissaires de Justice à LARGENTIERE (07), en date du **lundi 08 janvier 2024** afin de comparaître à **l'audience d'Orientation du vendredi 16 février 2024 à 13h30** tenue devant le Juge de l'exécution immobilier du Tribunal Judiciaire de THONON-LES-BAINS ;
- **L'assignation a été délivrée à** par exploit de la SELARL BRETAGNE HUISSIERS, Commissaires de Justice à SAINT-BRIEUC (22), en date du **lundi 08 janvier 2024** afin de comparaître à **l'audience d'Orientation du vendredi 16 février 2024 à 13h30** tenue devant le Juge de l'exécution immobilier du Tribunal Judiciaire de THONON-LES-BAINS ;

En conséquence il sera procédé à l'audience des ventes du Juge de l'exécution immobilier du Tribunal Judiciaire de THONON-LES-BAINS, siégeant audit Tribunal, en son prétoire ordinaire, sis à THONON-LES-BAINS (74200), Palais de Justice, 10 rue de l'Hôtel Dieu, après l'accomplissement des formalités prescrites par la Loi, au jour fixé par le Juge de l'exécution, à la vente aux enchères publiques, au plus offrant et dernier enchérisseur, des biens et droits immobiliers ci-après désignés dans le procès-verbal de description dressé par la SELARL JURIS OFFICE, Commissaire de Justice à THONON-LES-BAINS (74), en date du 12 décembre 2023 intégralement reproduit ci-après :



GRAFFARD - RIEGERT - VOISIN
Huissiers de Justice Associés

PROCES VERBAL DE CONSTAT DESCRIPTION SUR SAISIE IMMOBILIERE



LOT N°46 – PROPRIETE LEVY

SELARL JURIS OFFICE

Annabelle GRAFFARD - Franck RIEGERT - Florian VOISIN
Huissiers de Justice Associés

Office de Thonon les Bains : 28 rue Vallon - 74205 THONON LES BAINS Office
d'Annecy : 15 Avenue du Pré Félin, Parc des Glaisins - 74940 ANNECY
☎ 04 50 26.32.31 – ✉ juris.office@huissier-justice.fr – www.juris-office.fr

Référence : PV DESCRIPTION

OFFICE DE THONON
28 rue Vallon
74205 THONON LES BAINS
IBAN THONON : FR76 1680 7000
3531 7491 8776 259



OFFICE D'ANNECY
15 Avenue du Pré Félin
74940 ANNECY
IBAN ANNECY : FR76 1810
6008 1096 7557 8603 621

Compétence sur les deux
Savoie
☎ 04.50.26.32.31

Commissaires de Justice Associés
A.GRAFFARD – F. RIEGERT – F. VOISIN
✉ juris.office@huissier-justice.fr

Paiement sécurisé sur
notre site :
www.juris-office.fr

LE MARDI DOUZE DÉCEMBRE
DEUX MILLE VINGT TROIS
à 09 heures 10.

A LA REQUETE DE :

La société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT (CIFD), société anonyme au capital de 124.821.703 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 379 502 644, y demeurant 26/28 rue de Madrid – 75008 PARIS, représentée par son dirigeant en exercice, domicilié en cette qualité audit siège, **venant aux droits de CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE RHONE ALPES AUVERGNE (CIFRAA)**, SA au capital de 181 039 170.00 €, inscrite au RCS de LYON sous le n° 391 563 939 dont le siège social est 93-95, rue Vendôme 69457 LYON CEDEX, suite à fusion par absorption selon déclaration de régularité et de conformité constatant la réalisation définitive de la fusion en date du 1^{er} juin 2015, elle-même **venant aux droits de CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE FINANCIERE RHONE AIN (CIFFRA)** suite à fusion par absorption selon procès-verbal d'AGE et d'AGO en date du 24 décembre 2007,

Ayant pour Avocat postulant Maître Sandrine BLANC, Avocat au Barreau de THONON LES BAINS, du LEMAN et du GENEVOIS, demeurant 2 Avenue de la Gare, Le France, 74200 THONON LES BAINS (Tél. : 04 50 73 06 52), laquelle se constitue et occupera pour le CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE sur le présent et ses suites, laquelle accepte de recevoir les communications d'actes et pièces de façon dématérialisée : sb.avocat@orange.fr

Plaidant par Maître Delphine DURANCEAU, avocat au Barreau de GRASSE, Avocat associé de la SELARL DURANCEAU - PARTENAIRES & ASSOCIES, société d'avocats interbarreaux dont le siège est sis Domaine des Plantiers, 150 route de Berre, 13510 à EGUILLES ;
Tel : 04 42 27 45 56 ; Email : saisies.immobilleres@dpa-avocats.com

Le soussigné Maître LABELLE Rémy, Commissaire de Justice Associé au sein de la SCP LABELLE - BRUNEL – FAISANT, titulaire d'un office de Commissaires de Justice à la résidence 8, Place du Maréchal Suchet 07110 LARGENTIERE

AGISSANT EN VERTU

- D'un acte authentique de vente contenant prêt reçu par Maître Jean-Pierre BRINES, Notaire Associé à AIX EN PROVENCE, en date du 11 mai 2006 publié au Bureau du Service de la Publicité Foncière de THONON LES BAINS le 28 juin 2006 sous les références volume 2006 P n°4989
- Des dispositions du Code des Procédures Civiles d'exécution.
- Faisant suite au commandement valant saisie immobilière signifié en date du 25.09.2023 par la SCP LABELLE-BRUNEL-FAISANT, Commissaires de Justice Associés, Titulaire d'un Office de Commissaire de Justice à la résidence de 07110 LARGENTIERE, y demeurant 8 Place du Maréchal Suchet, à :

© AVOVENTES.FR

- Faisant suite au commandement valant saisie immobilière signifié en date du 25.09.2023 par la SELARL BRETAGNE HUISSIERS, Commissaire de Justice Associé, Titulaire d'un Office de Commissaire de Justice à la résidence de 22045 SAINT-BRIEUC CEDEX 2, y demeurant 3 Bis Allée Marie Levaillant, à :

© AVOVENTES.FR

Je soussigné, Franck RIEGERT, Commissaire de Justice, membre de la SELARL JURIS OFFICE, Commissaires de Justice Associés, demeurant 28 RUE VALLON à THONON LES BAINS (74200),

J'AI PROCEDE AUX OPERATIONS DECRITES CI-DESSOUS :

Me suis rendu ce jour, Chemin du chez Tupin, Résidence Garden City, 74500 LUGRIN, Département de la Haute-Savoie, à l'effet de décrire le bien immobilier situé sur ladite Commune, Lot N°46, dépendant de la copropriété IMMEUBLE LE PRE DE LONGVERNAY, appartenant à

Bien dont la société requérante se propose de poursuivre la vente aux enchères publiques si les débiteurs ne déferent pas aux commandements signifiés le 25.09.2023.

Il n'a pas été nécessaire d'être assisté dans les formes prévues par les articles L322.2 et L142-1 & L451-1 du code des procédures civiles d'exécution. Les opérations de constat de description ont été effectuées sur remise volontaire de clés de l'appartement par le locataire du lot.



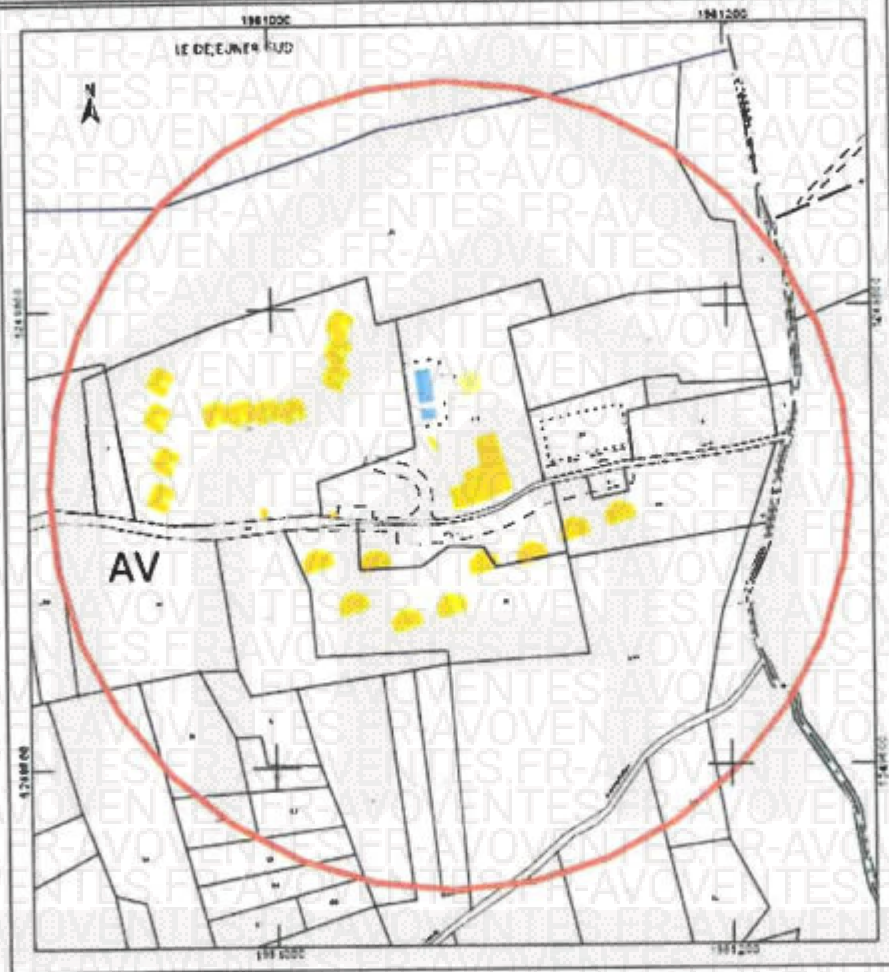
VUE AERIENNE LOCALISATION RESIDENCE GARDEN CITY 74500 LUGRIN



Référence

PLAN DE SITUATION DE LA RESIDENCE GARDEN CITY

Département HAUTE SAOÏE Commune LUGRIN	DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES PLAN DE SITUATION	Le plan inséré sur cet extrait est géré par le Centre des Impôts Foncier au Nord Centre Des Impôts Foncier de Bonneville 45 Rue Pierre de Coubertin 74136 74136 BONNEVILLE tel : 04 82 97 19 31 fax : 04 82 97 19 31 cdf.bonneville@dgf.fr
Section : AV Révisé : 200 Av 31 Echelle d'origine : 1/1000 Echelle d'exécution : 1/2000 Date d'édition : 26-09-2022 Bureau d'urbanisme de Paris Coordonnées en projection : RGF93CG48 82023 Direction Générale des Finances Publiques	Cet extrait de plan vous est délivré par Casseur pour ?	



ENVIRONNEMENT DU BIEN IMMOBILIER :

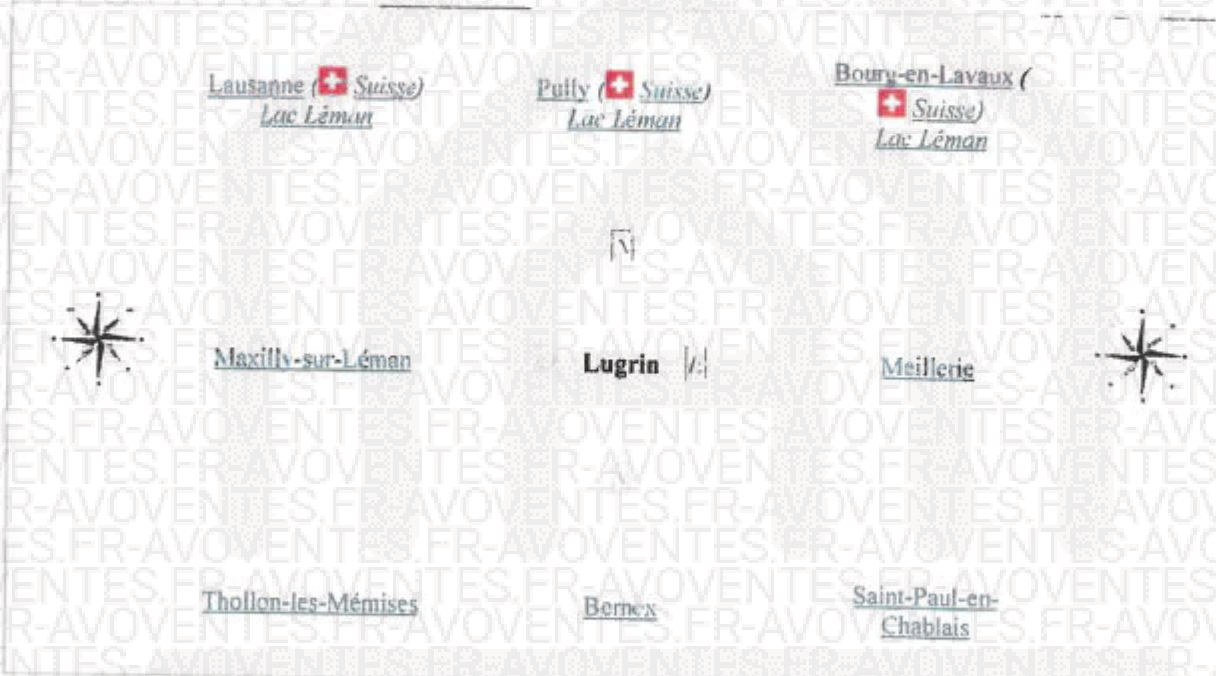
❖ Présentation de la commune de LUGRIN :

Site de la commune : <https://mairie-lugrin.fr/>

LUGRIN est une commune française située dans le département de la Haute-Savoie, en région Auvergne-Rhône-Alpes. Le village se trouve à 6 km à l'est d'Évian-les-Bains et se situe sur les bords du lac Léman, dans le Chablais savoyard, à quelques kilomètres de Saint-Gingolph et de la frontière suisse.

Localisation

LUGRIN a pour communes limitrophes [Maxilly-sur-Léman](#), [Saint-Paul-en-Chablais](#), [Bernex](#), [Thollon-les-Mémises](#) et [Meillerie](#). La commune est composée de plusieurs villages et hameaux que sont Chez Busset ; Troubois ; Roseires ; Véron ; Tourronde ; Chez Cachat ; Crétal ; les Combes ; Vieille Église ; Rys ; Chef-Lieu ; Laprau ; les Bossons ; Chez les Nives ; Chez les Servoz ; Leucel ; les Grabilles ; Pont Rouge ; les Prés Parraux et Allaman.



LUGRIN est une commune urbaine, car elle fait partie des communes denses ou de densité intermédiaire, au sens de la grille communale de densité de l'[Insee](#). Elle appartient à l'unité urbaine de [Thonon-les-Bains](#), une agglomération intra-départementale regroupant 13 communes¹ et 80 529 habitants en 2020, dont elle est une commune de la [banlieue](#). La commune est en outre hors attraction des villes.

La commune, bordée par un plan d'eau intérieur d'une superficie supérieure à 1 000 hectares, le [Léman](#), est également une commune littorale au sens de la loi du 3 janvier 1986, dite [loi littorale](#). Des dispositions spécifiques d'urbanisme s'y appliquent dès lors afin de préserver les espaces naturels, les sites, les paysages et l'[équilibre écologique](#) du [littoral](#), comme par exemple le principe d'inconstructibilité, en dehors des espaces urbanisés, sur la bande littorale des 100 mètres, ou plus si le [plan local d'urbanisme](#) le prévoit.

Référence :



Lugrin



La maison forte de Chatillon, dite Château-Gaillet



Blaireau

Administration

Pays	France
Région	Auvergne-Rhône-Alpes
Département	Haute-Savoie
Arrondissement	Thonon-les-Bains
Intercommunalité	Communauté de communes Pays d'Évian Vallée d'Abondance
Maire	
Mandat	
Code postal	74000
Code commune	74154

Démographie

Gentilé	Lugrinois et Lugrinoises
Population municipale	2 511 hab (2020 ▲)
Densité	190 hab /km ²
Population agglomération	80 529 hab (2020)

Géographie

Coordonnées	46° 24' 04" nord 6° 39' 53" est
Altitude	Min 373 m Max 1 248 m
Superficie	13 22 km ²
Type	Commune urbaine et littorale
Unité urbaine	Thonon-les-Bains (banlieue)
Aire d'attraction	Commune hors attraction des villes

DIAGNOSTICS OBLIGATOIRES

Mes opérations de description ont lieu en présence la société **QUALICONTROL**, dont le siège social est situé Bât A, 2 Impasse de la Source à 74200 THONON LES BAINS, représenté par **QUALICONTROL** en qualité d'opérateur de diagnostic, procédant aux diagnostics et mesurages suivants, **dont le rapport complet est annexé au présent acte.**

Désignation du ou des bâtiments

Adresse

Section(s) cadastrale(s)
Numéro(s) de(s) lot(s)

Type de logement :
Date de construction :

Périmètre de repérage :

Références cadastrales non communiquées
46

Appartement Bat. L; Etage RDJ
Après le 1er Juillet 1997

Toutes parties accessibles sans démontage ni destruction

Prestations



Mesurage

Superficie Loi Carrez totale : 41,08 m²
Surface Hors Carrez totale : 0,54 m²



DPE



Estimation des coûts annuels : entre 770 € et 1 080 € par an
Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2021
Numéro enregistrement DPE (ADEME) : 2374E4274587D



Électricité

L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt).



ERP

Etat des Risques et Pollutions

DESCRIPTION GENERALE DU BIEN IMMOBILIER

❖ DESIGNATION DU LOT SAISI :

DESIGNATION DES BIENS SAISIS :

Sur la commune de **LUGRIN (74500), Haute-Savoie**, dans un ensemble immobilier en copropriété et à usage de résidence de tourisme dénommé « **LE PRE LONGVERNAY** » cadastré à ladite commune :

- Section AV numéro 23 pour une contenance de 59a 35ca
- Section AV numéro 24 pour une contenance de 14a 25ca
- Section AV numéro 25 pour une contenance de 03a 77ca
- Section AV numéro 26 pour une contenance de 14a 20ca
- Section AV numéro 27 pour une contenance de 01a 70ca
- Section AV numéro 30 pour une contenance de 01a 64ca
- Section AV numéro 31 pour une contenance de 18a 35ca
- Section AV numéro 135 pour une contenance de 01ha 02a 00ca
- Section AV numéro 137 pour une contenance de 29a 75ca
- Section AV numéro 138 pour une contenance de 54a 26ca
- Section AV numéro 148 pour une contenance de 29a 10ca
- Section AV numéro 150 pour une contenance de 01a 83ca

Lieuudit « Lauvernay » pour une superficie totale de **03ha 30a 20ca**, les biens et droits Immobiliers ci-après désignés :

14

Le LOT NUMERO QUARANTE SIX (46) :

Dans le bâtiment L, au rez-de-jardin, un **APPARTEMENT** de type T3, portant le numéro L2 sur le plan, comprenant : kitchenette/séjour, deux chambres avec placards, bains avec WC et dégagement ; le tout pour une surface habitable de 42.09 m² environ et une terrasse pour une surface de 21.81 m² environ.

Et les 99/10.000èmes des parties communes et charges générales de copropriété.

Tels que lesdits biens existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

L'ensemble immobilier a fait l'objet :

- D'un règlement de copropriété et état descriptif de division aux termes d'un acte du 20 avril 2006 reçu par Maître Jean-Pierre BRINES, notaire à AIX EN PROVENCE, dont une expédition a été publiée le 13 juin 2006 au bureau du service de la publicité foncière de THONON sous les références volume 2006 P numéro 4499.
- Suivi d'un modificatif de règlement de copropriété et état descriptif de division dressé le 24 octobre 2006 par Maître Jean-Pierre BRINES, notaire à AIX EN PROVENCE, dont une expédition a été publiée le 13 novembre 2006 au bureau du service de la publicité foncière de THONON LES BAINS sous les références volume 2006 P numéro 8494.

Il convient de préciser que l'appartement saisi fait partie d'une résidence en copropriété actuellement gérée par la © AVOVENTES.FR dotée d'équipements collectifs et de parties communes qui profitent à l'ensemble des propriétaires ou résidents. Nous effectuerons donc également en première partie une description sommaire des équipements collectifs de la résidence.

❖ **SURFACE DU LOT N°46 :**

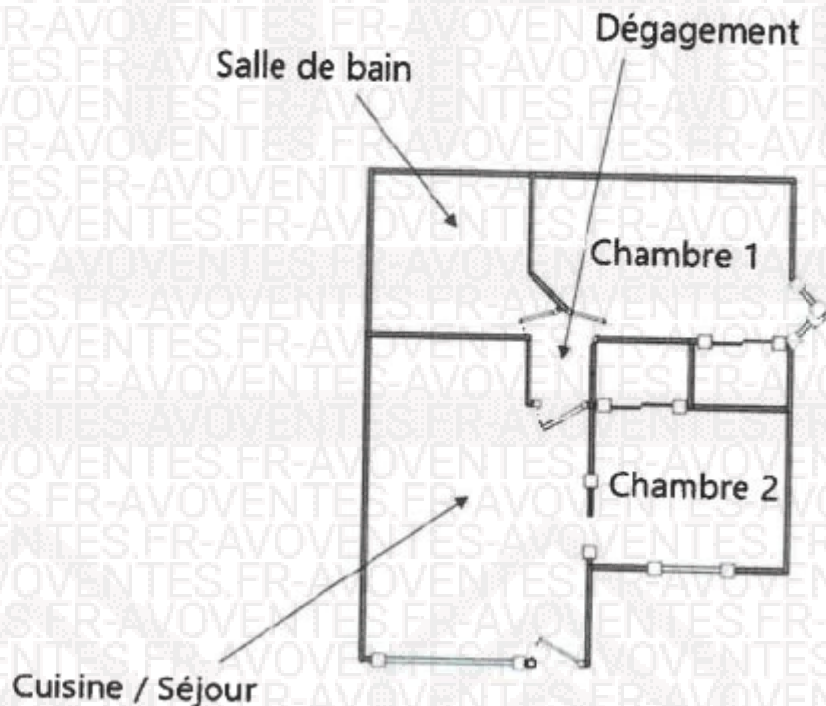
Résultat du repérage

Date du repérage : **12/12/2023**
 Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage : **Néant**
 Représentant du propriétaire (accompagnateur) : **Sans accompagnateur**

Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

Parties de l'immeuble bâtis visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface Hors Carrez	Motif de non prise en compte
Cuisine / Séjour	15,09	-	
Dégagement	1,89	-	
Salle de bain	5,89	0,19	Gaine technique (Support Wc)
Chambre 1	11,06	-	
Chambre 2	7,15	0,35	Gaine technique (Chauffe-eau fixe)

Plan indicatif établi par Qualicontrôl



❖ SYNDIC DE LA COPROPRIÉTÉ :

Le Syndic de la copropriété est :

SARL CGS DEPARTEMENT GESTION RCS PAU (64) N° 518 757 703

37 AVENUE FOUCHET 64000 PAU

TEL : 05.59.27.30.15 - MAIL : contact@syndic-cgs.com

Lequel fournit les renseignements suivants :

Nous vous informons que les charges réelles arrêtées au 30/09/2022 concernant le seul lot n° 46 s'élèvent à 207,80 euros.

Le montant des provisions appelées pour le lot n° 46 sur l'exercice en cours du 01/10/2022 au 30/09/2023 est de 783,86 euros.

L'état descriptif de division et le règlement de copropriété sont annexés au présent acte.

CONDITIONS D'OCCUPATION DU BIEN IMMOBILIER

Le bien saisi L2 N°46 fait l'objet d'un contrat de location commercial signé entre
et la société désignée ci-après pour une durée de 09 ans et 1 mois ferme à compter du 09.12.2019 pour se terminer le
09 janvier 2029.

©AVOVENTES.FR

Le contrat de location dans son intégralité est annexé au présent acte.

SOMMAIRE

DÉSIGNATION DU LOT	31
1. EXTÉRIEURS	32
1.1. Accessibilité	32
1.2. Terrasse	34
1.3. Façades 1B	38
2. INTÉRIEURS APPARTEMENT	44
2.1. Séjour / Salle à manger	44
2.2. Cuisine ouverte sur séjour	48
2.3. Chambre 1 Nord	52
2.4. Couloir dégagement	56
2.5. Salle de bains	59
2.6. Chambre 2 Sud	67
3. COMMUNS	69
3.1. Parking centre Est	69
3.2. Parking Entrée	70
3.3. Bâtiment réception et cafétéria	72
3.4. Espace piscine couverte et sanitaires	78
3.5. Terrasse boulodrome	84
3.6. Jardins et vue lac	86
3.7. Terrain de tennis	91

1. DÉSIGNATION DU LOT

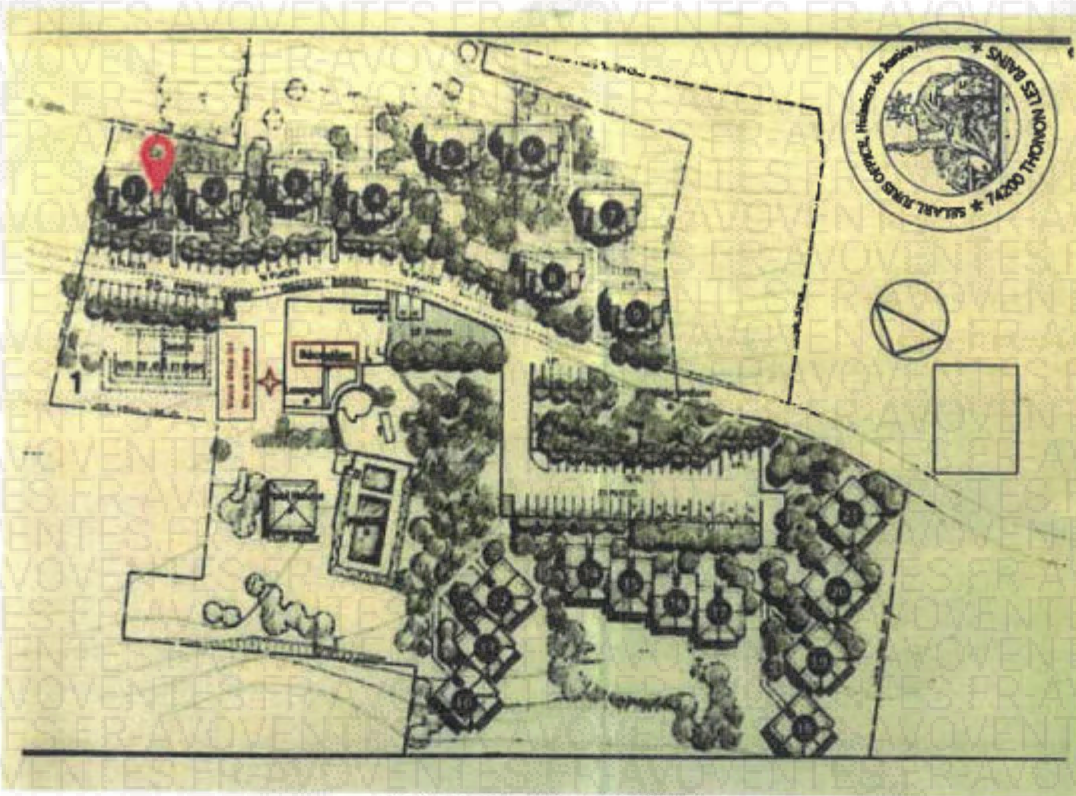
Lot n°46. Les personnes en charge de l'accueil me confirment qu'il s'agit de l'appartement situé dans la villa 001 : appartement 1B au rez-de-chaussée. Correspondant sur plan L2.



Photographie n°1. (12/12/2023)



Photographie n°2. (12/12/2023)



Photographie n°3. (12/12/2023)

1. EXTERIEURS

1.1. Accessibilité

Appartement situé en rez-de-jardin directement accessible depuis le parking commun de la résidence.

Présence d'une circulation piétonne en béton désactivé menant du parking jusqu'à la terrasse de l'appartement situé en rez-de-chaussée.



Photographie n°1. (12/12/2023)

Référence



Photographie n°2. (12/12/2023)



Photographie n°3. (12/12/2023)

Référence

1.2. Terrasse

Présence d'une terrasse en lames de bois, côté nord, de la villa numéro un. Une partie de la terrasse est abritée par le balcon de l'appartement situé à l'étage supérieur.

Vue sur lac LEMAN.



Photographie n°1. (12/12/2023)



Photographie n°2. (12/12/2023)

Référer:



Photographie n°3. (12/12/2023)



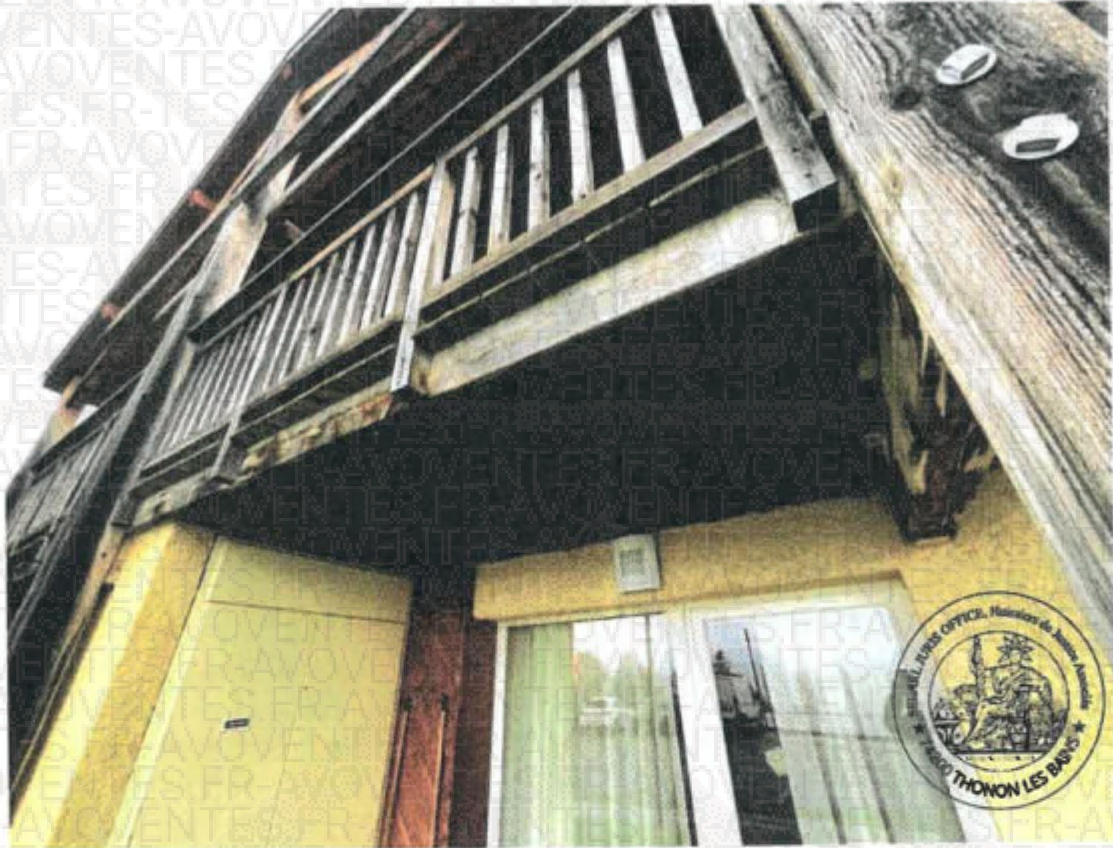
Photographie n°4. (12/12/2023)



Photographie n°5. (12/12/2023)



Photographie n°6. (12/12/2023)



Photographie n°7. (12/12/2023)



Photographie n°8. (12/12/2023)

1.3. Façades 1B

Aspect crépi avec peinture jaune en périphérie du bâtiment.

Un point d'éclairage extérieur ainsi qu'un placard technique côté terrasse.

Présence de vitrages avec châssis PVC de couleur blanc.

Je réalise une série de photographies pour un visuel général des façades.



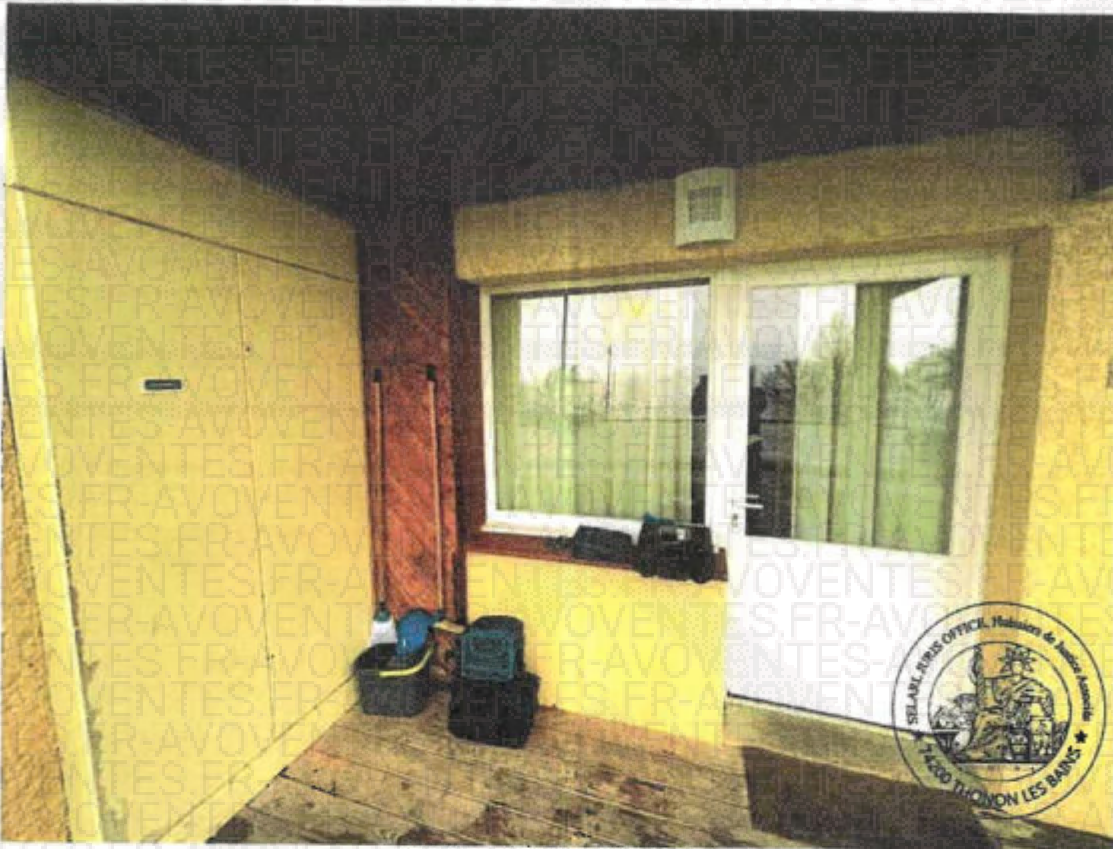
Photographie n°1. (12/12/2023)



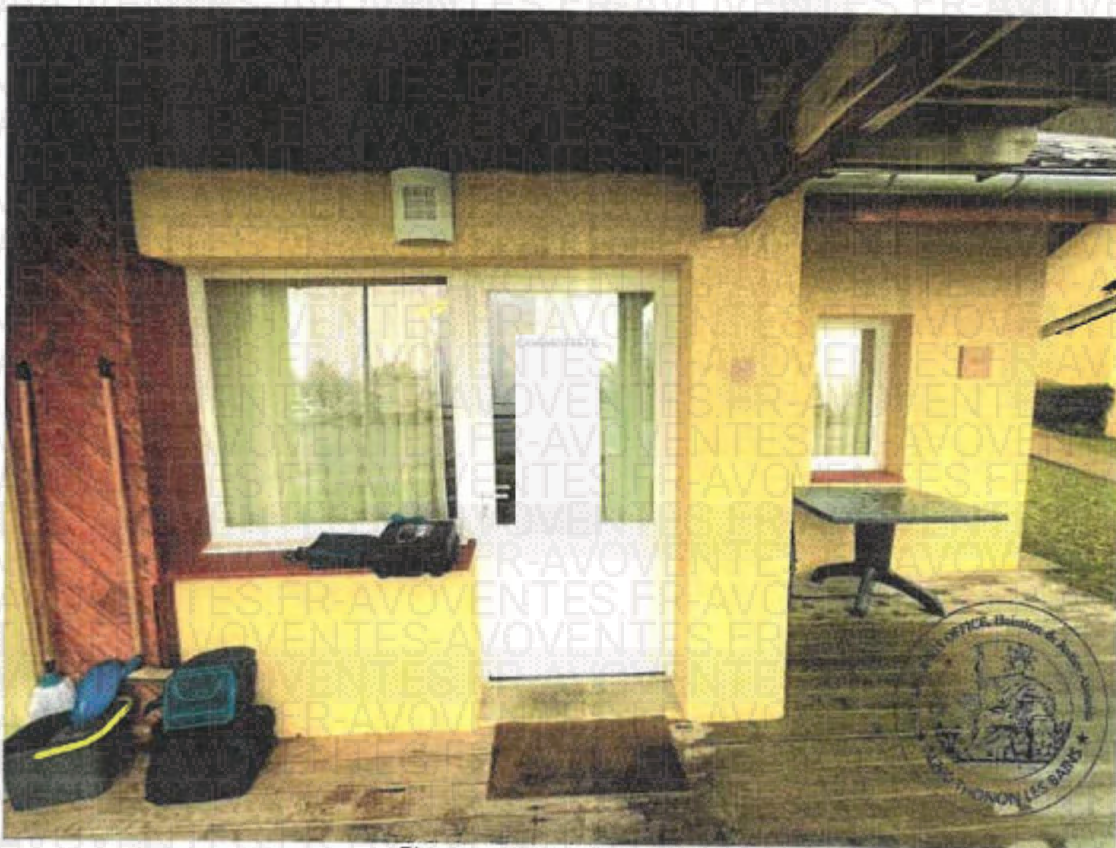
Photographie n°2. (12/12/2023)



Photographie n°3. (12/12/2023)



Photographie n°4. (12/12/2023)



Photographie n°5. (12/12/2023)



Photographie n°6. (12/12/2023)



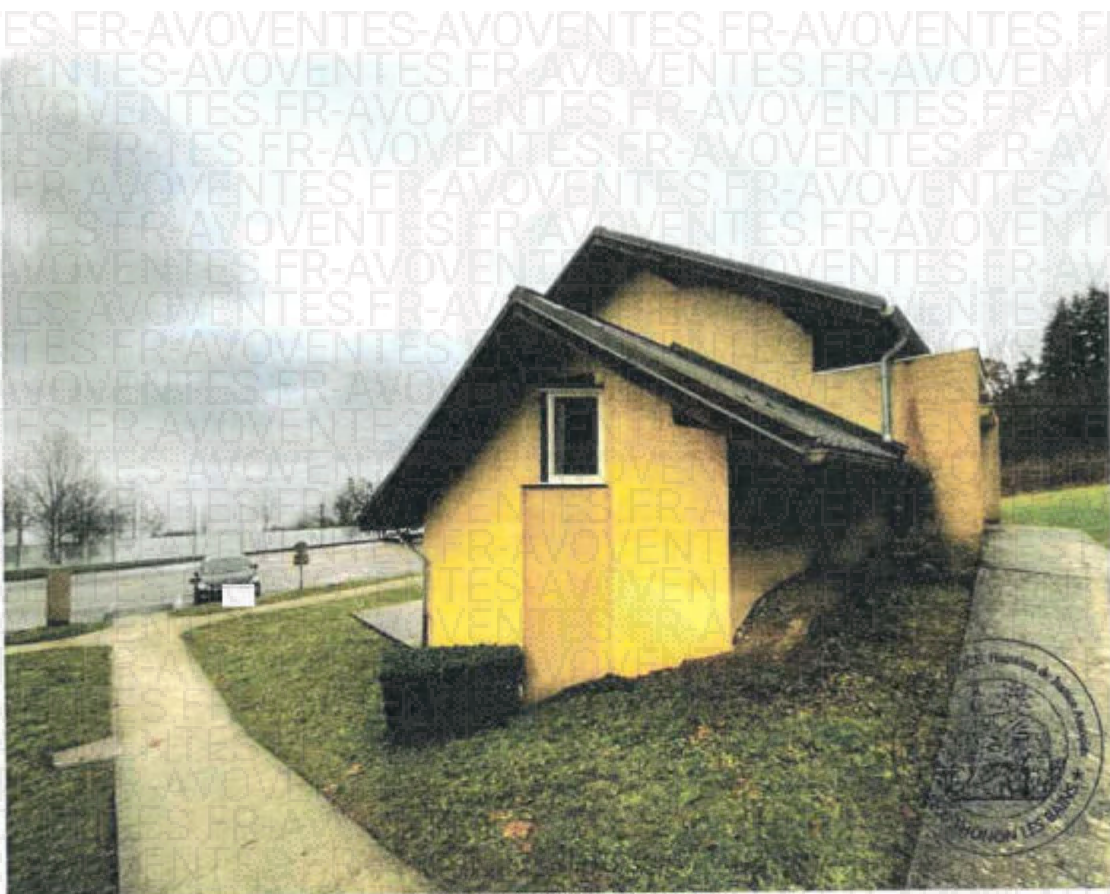
Photographie n°7. (12/12/2023)



Photographie n°8. (12/12/2023)



Photographie n°9. (12/12/2023)



Photographie n°10. (12/12/2023)



Photographie n°11. (12/12/2023)



Photographie n°12. (12/12/2023)

2. INTÉRIEURS APPARTEMENT

2.1. Séjour / Salle à manger

Parquet en bois, au sol sur l'ensemble de la surface en bon état.

Murs périphériques : crépi avec peinture blanche, ensemble en bon état. Un enfoncement visible sur le mur situé derrière la porte d'entrée.

Plafond : sous face de dalle avec enduit et crépi, peinture blanche, ensemble en très bon état.

Un point lumineux en partie centrale du plafond, ainsi qu'un détecteur de fumée.

Une grande fenêtre ainsi qu'une porte fenêtre donnant côté nord, côté lac, avec châssis PVC blanc. Rideaux occultants sans volet.

Équipements :

- Un radiateur électrique mural en dessous de la fenêtre côté nord.
- une prise antenne. TV.
- Quatre prises électriques.

Je constate la présence des meubles suivants dans le séjour / salle à manger :

- un téléviseur Samsung.
- Une table basse en bois deux niveaux.
- un tabouret en bois.
- Un canapé tissu de place.
- Une table à manger en bois, ainsi que quatre chaises en bois.

Référence :



Photographie n°1. (12/12/2023)



Photographie n°2. (12/12/2023)

3A

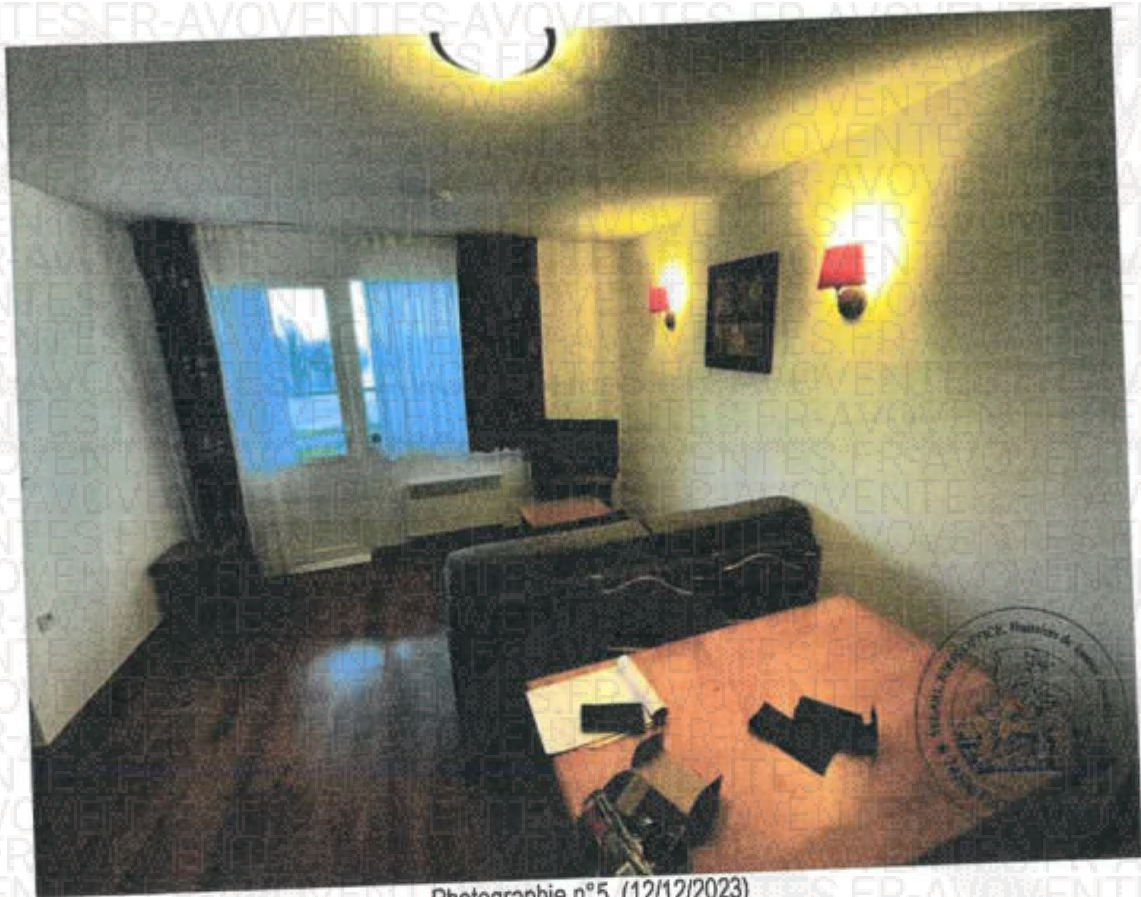


Photographie n°3. (12/12/2023)



Photographie n°4. (12/12/2023)

Référence :



Photographie n°5. (12/12/2023)



Photographie n°6. (12/12/2023)

2.2. Cuisine ouverte sur séjour

Petit coin cuisine côté sud de l'appartement :

Espace cuisine ouvert sur salle à manger.

Murs périphériques : crépi avec peinture blanche, en bon état.

- Présence d'une ventilation extraction VMC dans l'angle supérieur gauche du mur du fond.
- Présence de deux meubles de rangement haut avec panneau porte en bois.
- Présence d'une colonne de rangement verticale.
- Présence d'une hotte aspirante de marque FAURE.
- Présence d'une plaque de cuisson électrique, quatre feux de marque FAURE.
- Présence d'un réfrigérateur, marque PRO LINE.
- Présence d'un lave-vaisselle marque BEKO.
- Présence d'un évier, inox avec robinet mitigeur et une plate-forme égouttoir.
- Présence d'un four micro-ondes de marque SAMSUNG.
- Présence de trois prises électriques murales.



Photographie n°1. (12/12/2023)



Photographie n°2. (12/12/2023)



Photographie n°3. (12/12/2023)

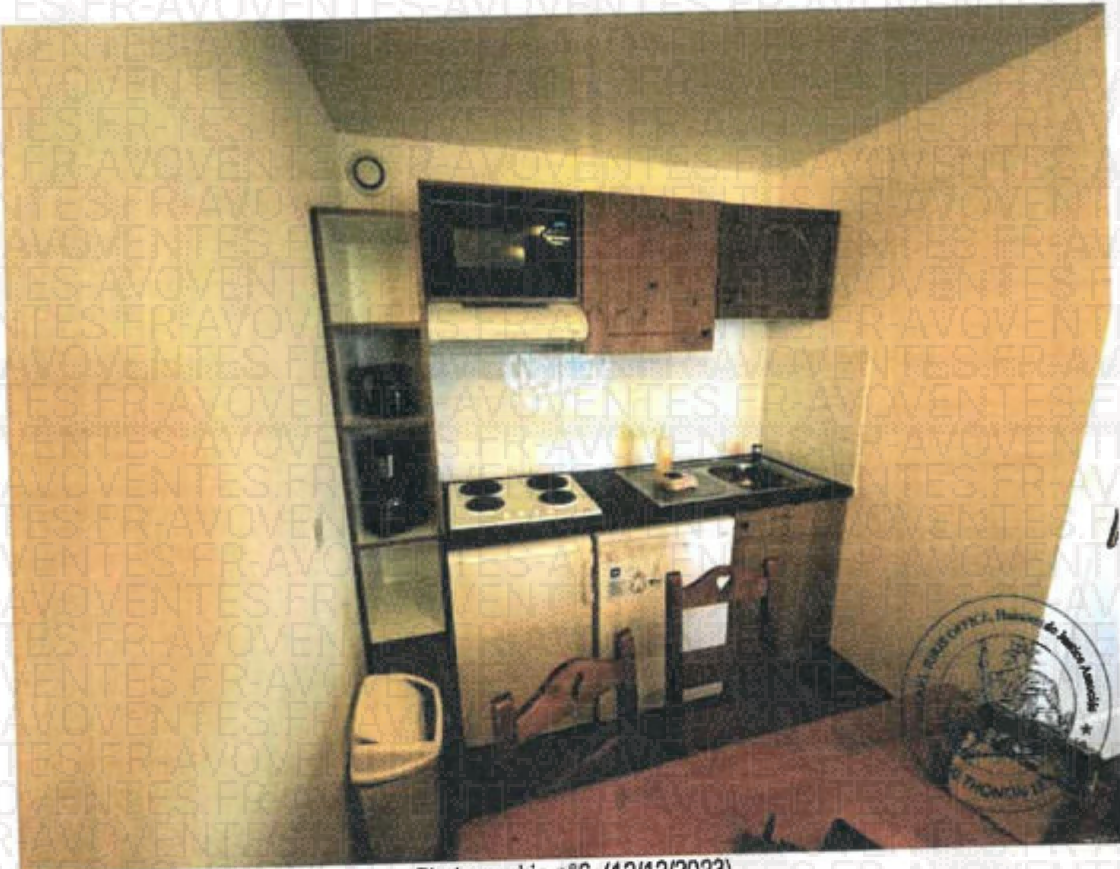


Photographie n°4. (12/12/2023)



Photographie n°5. (12/12/2023)

Référence :



Photographie n°6. (12/12/2023)



Photographie n°7. (12/12/2023)

2.3. Chambre 1 Nord

Sol : parquet en bois sur l'ensemble de la surface en bon état. R.A.S.

Présence d'une porte en bois avec panneau coulissant.

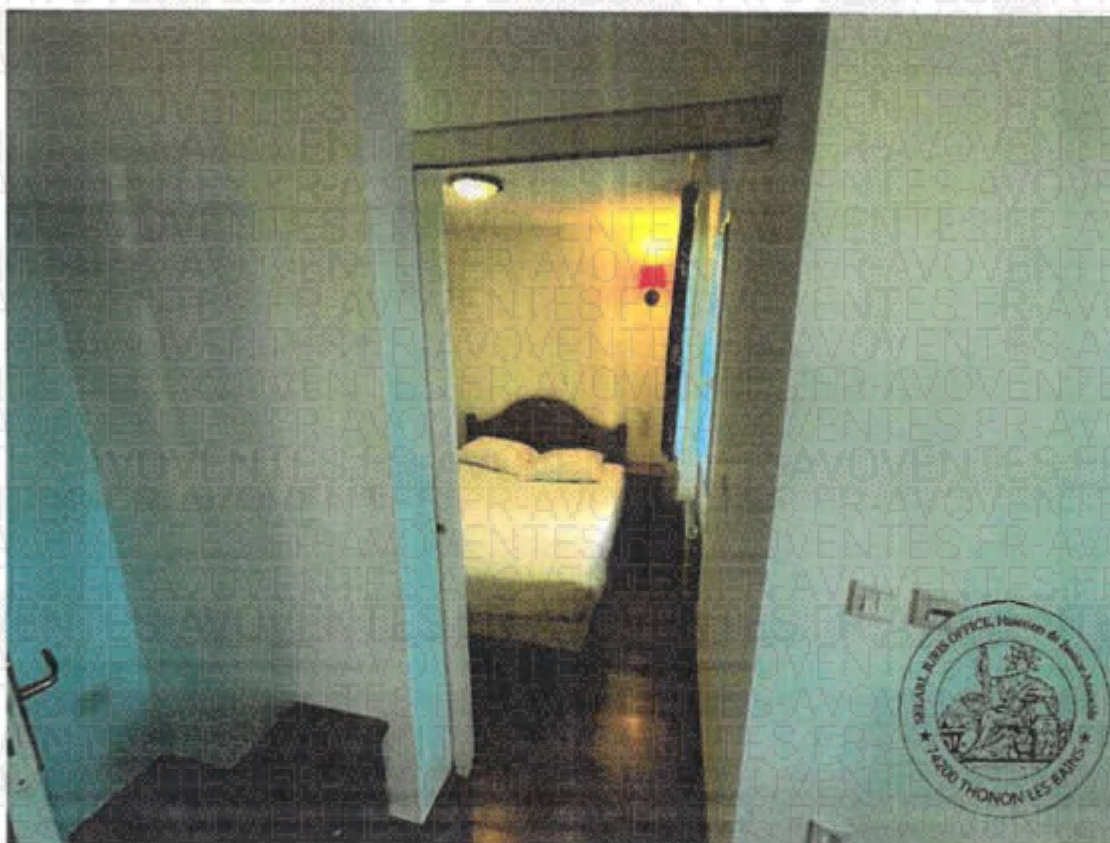
Présence d'un placard avec deux portes coulissantes, panneaux en bois, présence du cumulus dans le placard côté gauche. Présence d'une penderie et étagères dans le placard côté droit.

Murs périphériques : crépi avec peinture blanche, ensemble en bon état.

Plafond : sous face de dalle avec crépi et peinture blanche en bon état.

Équipements :

- présence d'un radiateur électrique mural.
- Présence d'une fenêtre avec châssis PVC, blanc et rideaux occultants sans volet.
- présence d'un lit, deux places avec sommier et matelas et literie.
- Présence de deux petits chevets en bois.
- Présence d'un tableau décoratif.
- Présence de deux appliques murales d'éclairage du côté de la tête de lit.
- Présence d'un point, d'éclairage en partie centrale du plafond.
- Présence de trois prises électriques et une prise téléphone



Photographie n°1. (12/12/2023)



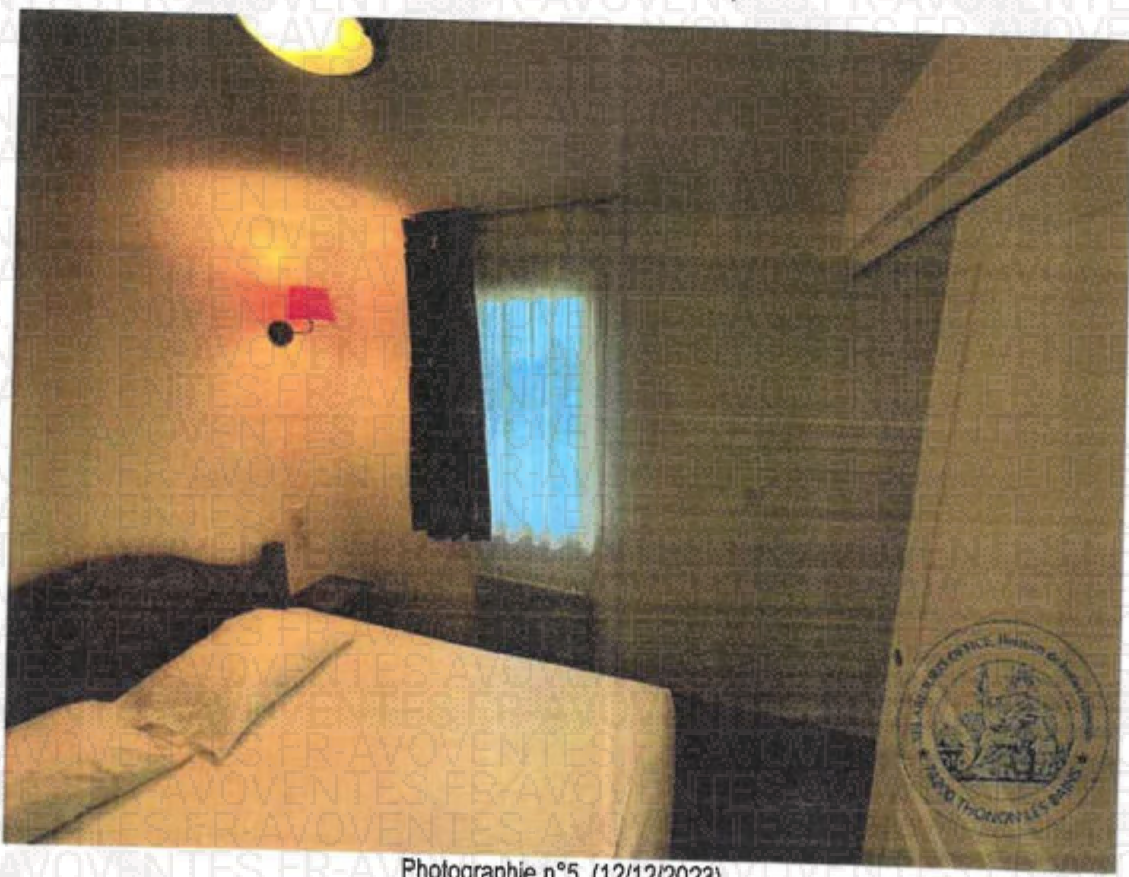
Photographie n°2. (12/12/2023)



Photographie n°3. (12/12/2023)



Photographie n°4. (12/12/2023)



Photographie n°5. (12/12/2023)

Référence :

©AVOVENTES.FR



Photographie n°6. (12/12/2023)



Photographie n°7. (12/12/2023)



Photographie n°8. (12/12/2023)

2.4. Couloir dégagement

Sol : présence d'un sol avec parquet en bois en bon état.

Murs périphériques : crépi avec peinture blanche, en bon état.

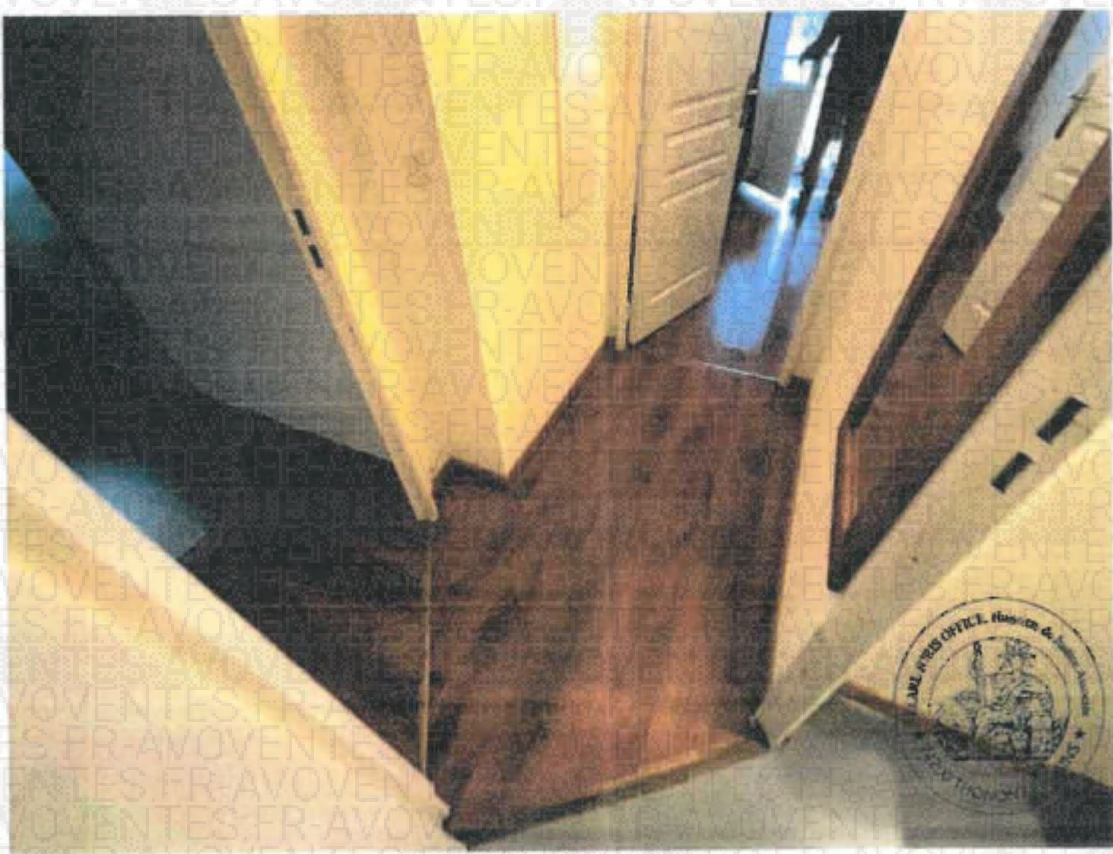
Présence du tableau électrique dans ce couloir.

Présence d'un portemanteau, d'un miroir et d'une applique murale.

Plafond : sous face de dalle avec crépi et peinture blanche.



Photographie n°1. (12/12/2023)



Photographie n°2. (12/12/2023)



Photographie n°3. (12/12/2023)



Photographie n°4. (12/12/2023)



Photographie n°5. (12/12/2023)

2.5. Salle de bains

Sol : sous-vêtements, plastifié, type linoléum sur l'ensemble de la surface.

Murs périphériques : crépi avec peinture blanche légèrement défraîchie.

Porte d'entrée : panneau en bois avec serrure à condamnation intérieur.

Plafond : sous face de dalle avec enduit crépi légèrement défraîchi.

Équipements sanitaires :

-un meuble en bois avec miroir.

-Une vasque céramique avec robinet mitigeur.

-Un sèche serviette électrique mural.

- un receveur de douche, avec faïences murales, barre de suspension, pommeau de douche, robinet mitigeur, poignée de traction, rideau de douche, porte-serviette mural

- carrelage en périphérie du receveur aspect vétuste.

-WC : cuvette de type suspendu, avec abattant et lunettes en plastique, avec une barre métallique de relevage, une plaque de propreté, de bouton poussoir, un porte rouleau.



Photographie n°1. (12/12/2023)



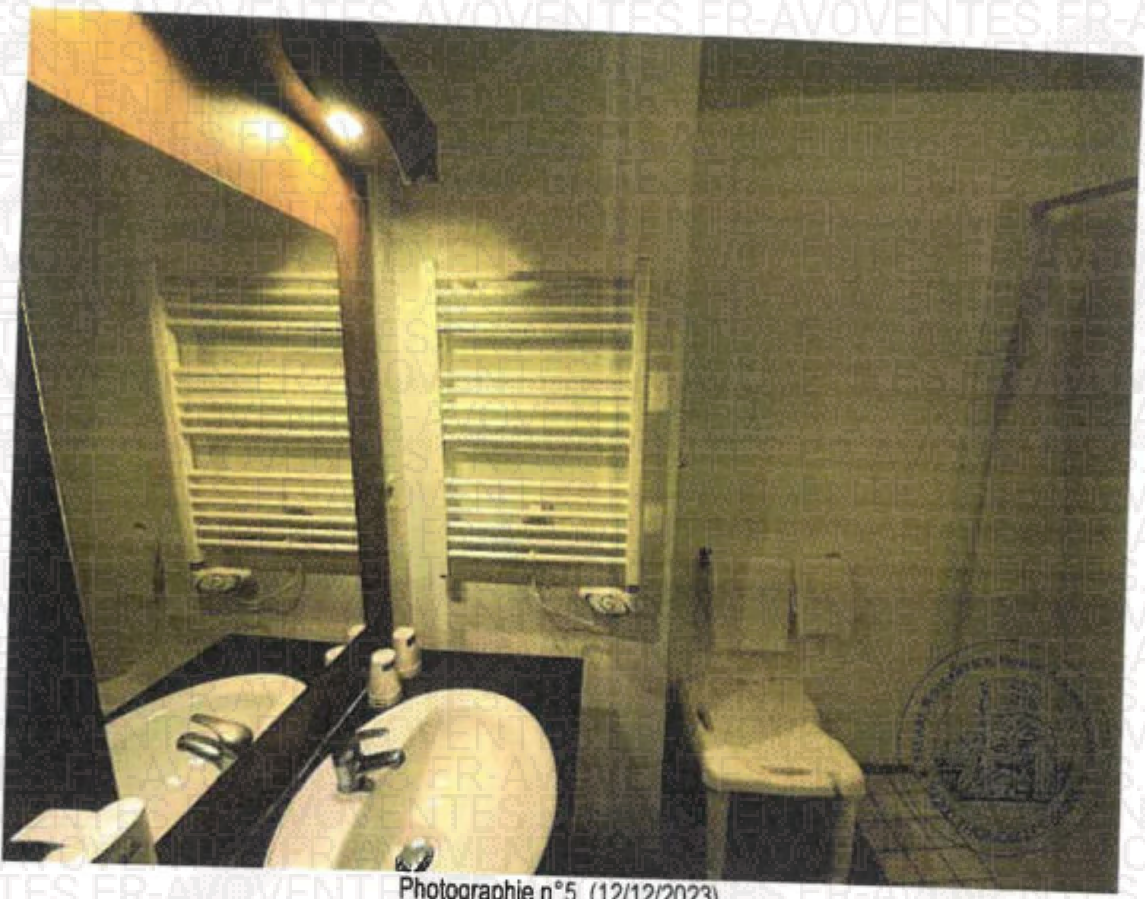
Photographie n°2. (12/12/2023)



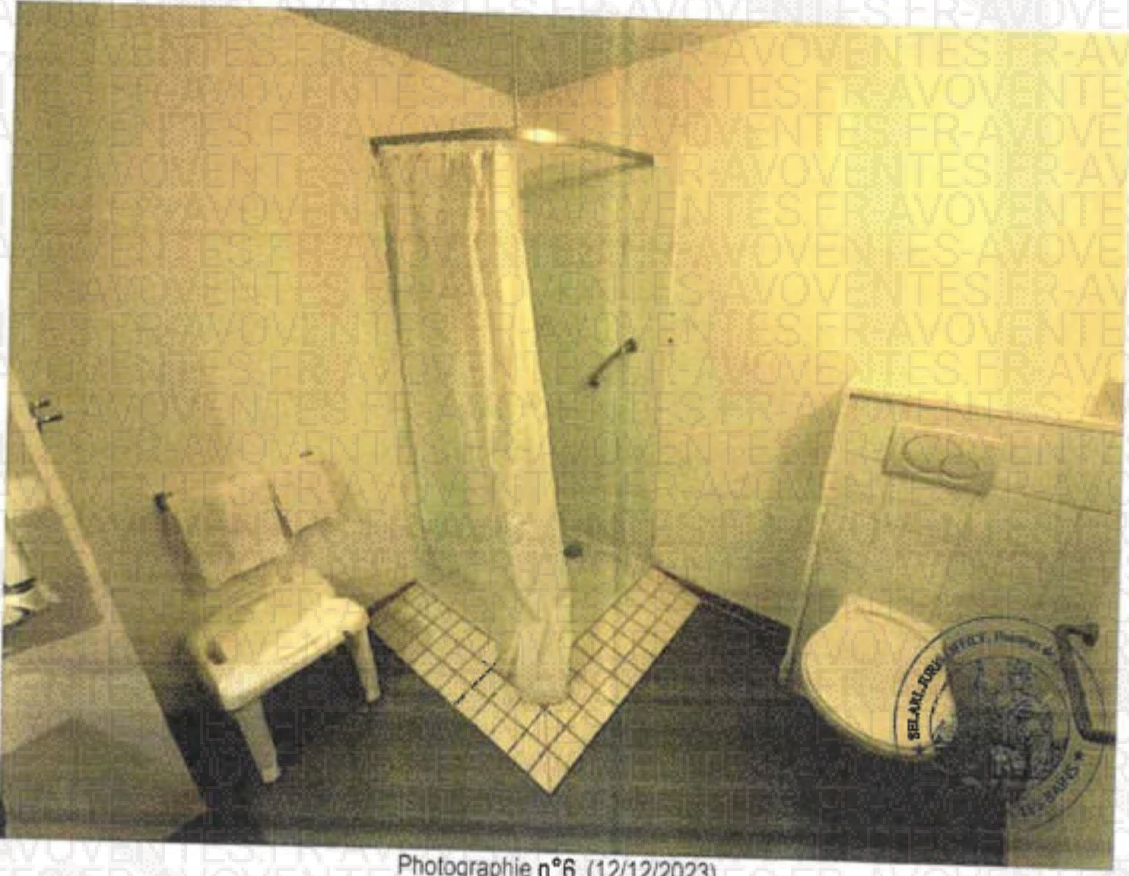
Photographie n°3. (12/12/2023)



Photographie n°4. (12/12/2023)



Photographie n°5. (12/12/2023)

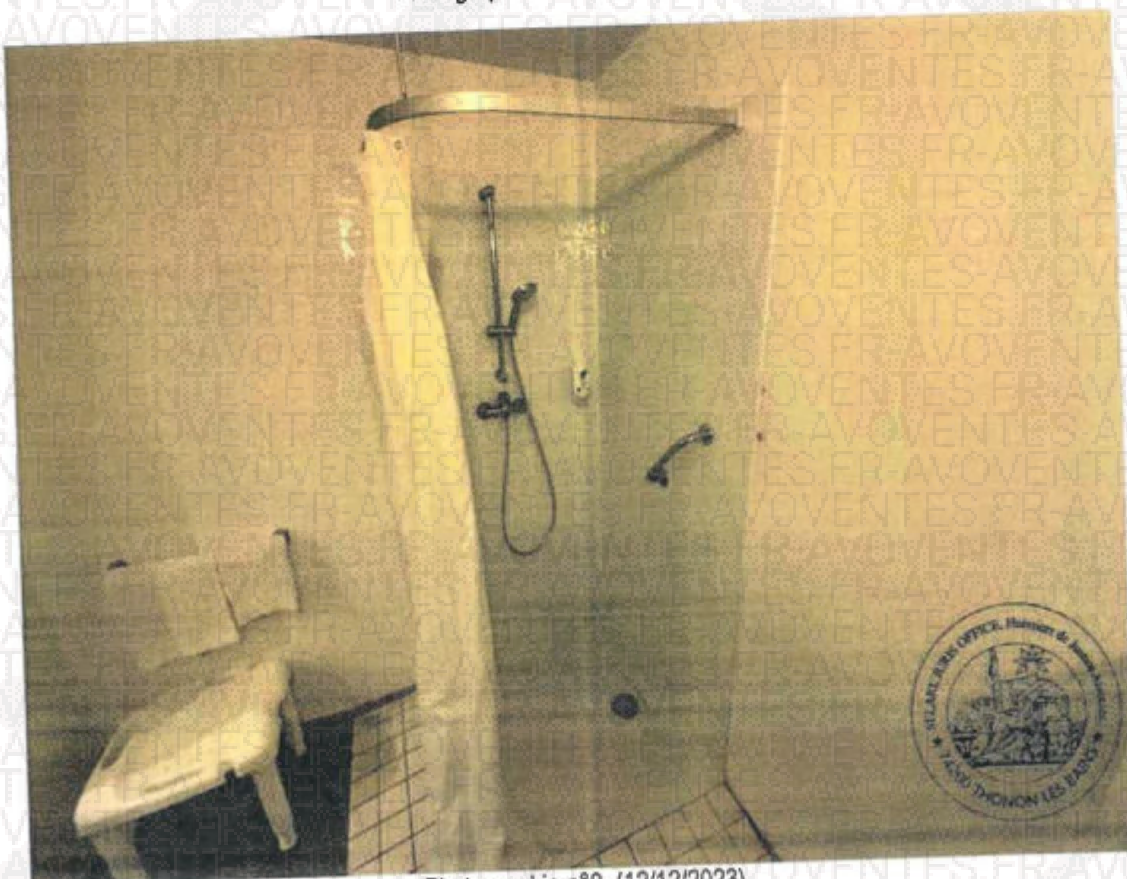


Photographie n°6. (12/12/2023)

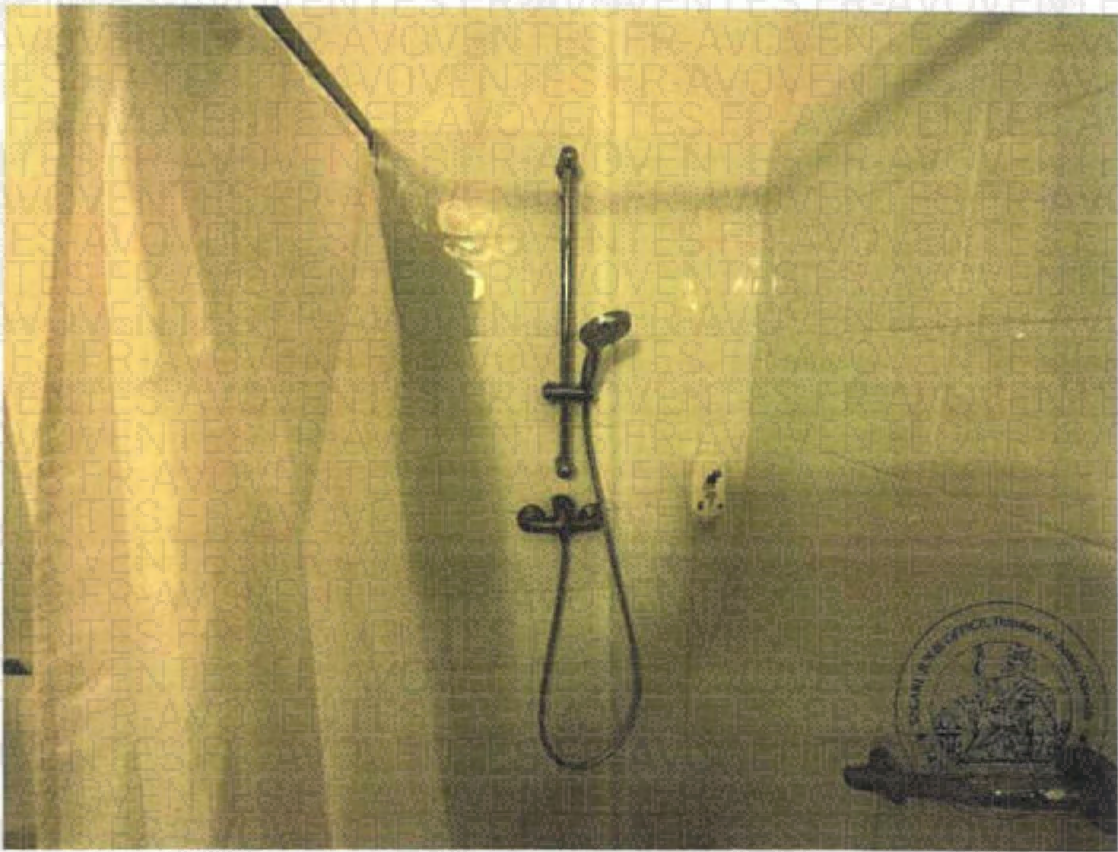
Référence : F



Photographie n°7. (12/12/2023)



Photographie n°8. (12/12/2023)



Photographie n°9. (12/12/2023)



Photographie n°10. (12/12/2023)



Photographie n°11. (12/12/2023)



Photographie n°12. (12/12/2023)



Photographie n°13. (12/12/2023)



Photographie n°14. (12/12/2023)

Référence :

2.6. Chambre 2 Sud

Sol : parquet en bois sur l'ensemble de la surface en bon état. R.A.S.

Présence d'une porte en bois.

Présence d'un placard avec deux portes coulissantes, panneaux en bois.

Présence d'une penderie et étagères dans le placard côté droit.

Murs périphériques : crépi avec peinture blanche, ensemble en bon état.

Plafond : sous face de dalle avec crépi et peinture blanche en bon état.

Équipements :

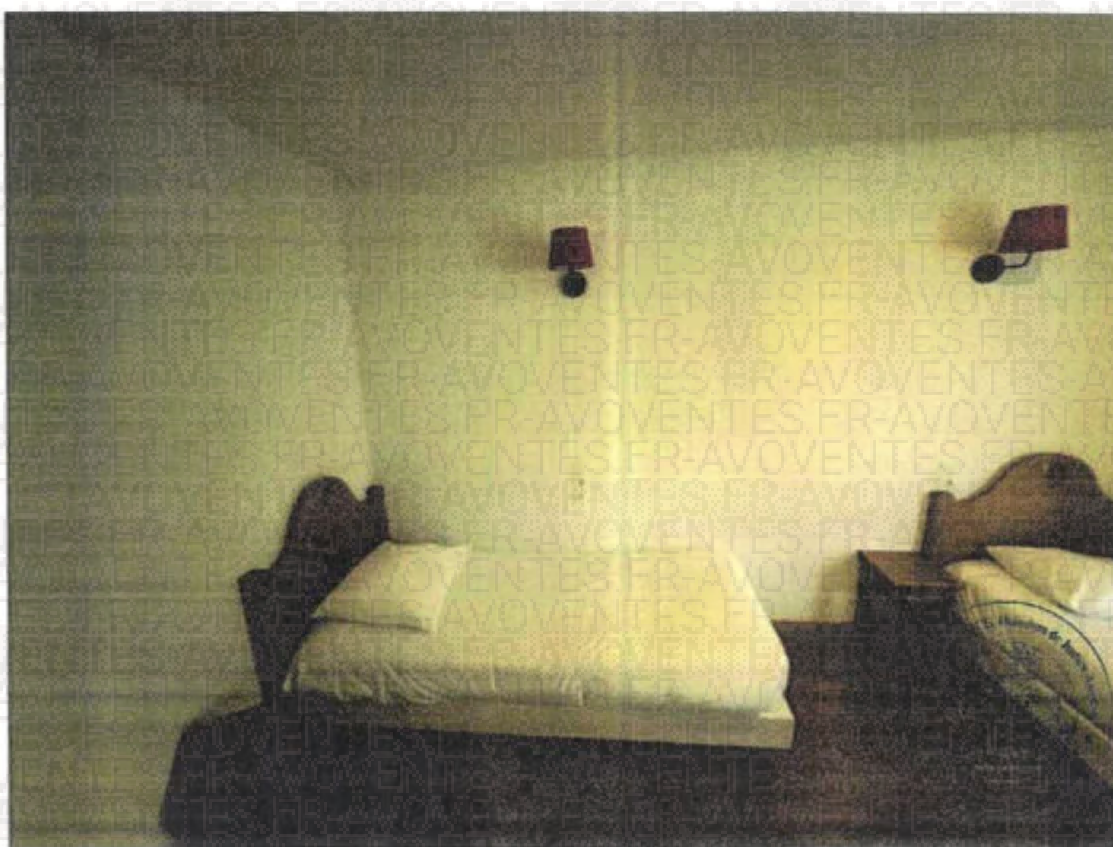
- présence d'un radiateur électrique mural sous fenêtre.
- Présence d'une fenêtre avec châssis PVC, blanc et rideaux occultants sans volet.
- présence de deux lits avec sommier et matelas et literie.
- Présence de deux petits chevets en bois.
- Présence d'un tableau décoratif.
- Présence de deux appliques murales d'éclairage.
- Présence d'un point d'éclairage en partie centrale du plafond.
- Présence de trois prises électriques, une prise téléphone et une prise Tv.



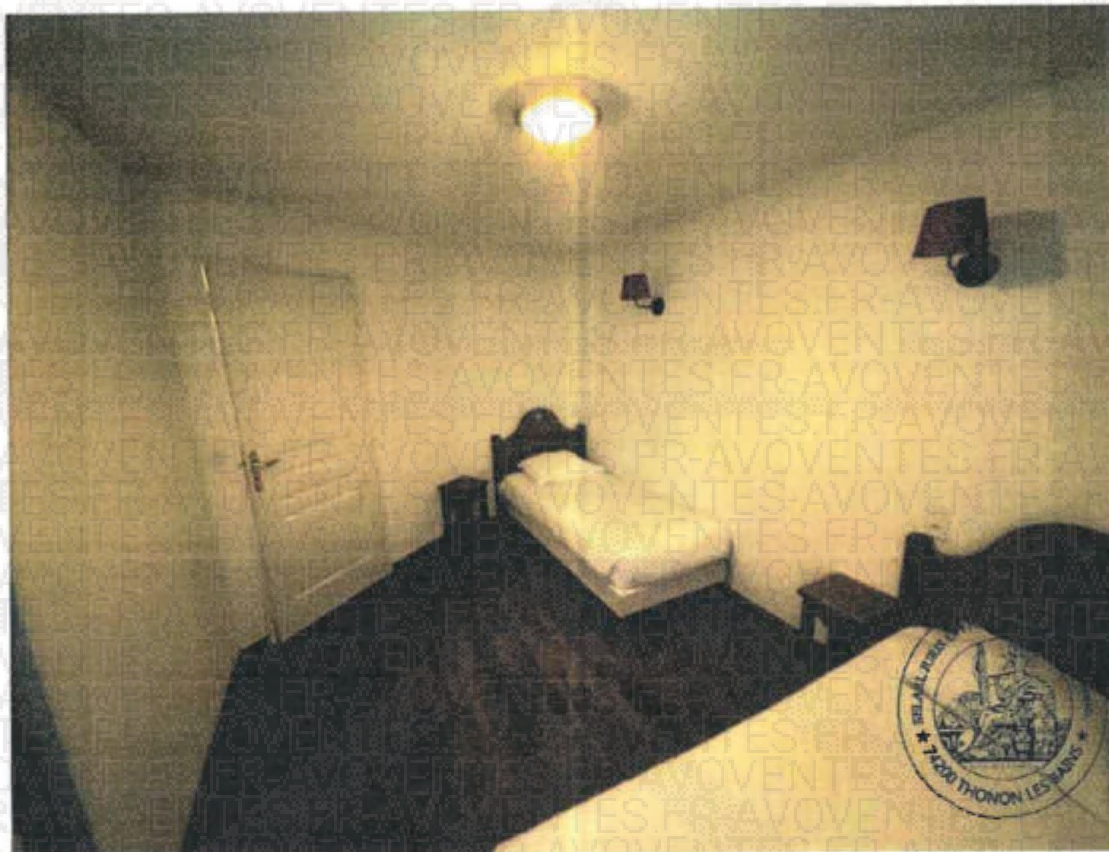
Photographie n°1. (12/12/2023)



Photographie n°2. (12/12/2023)



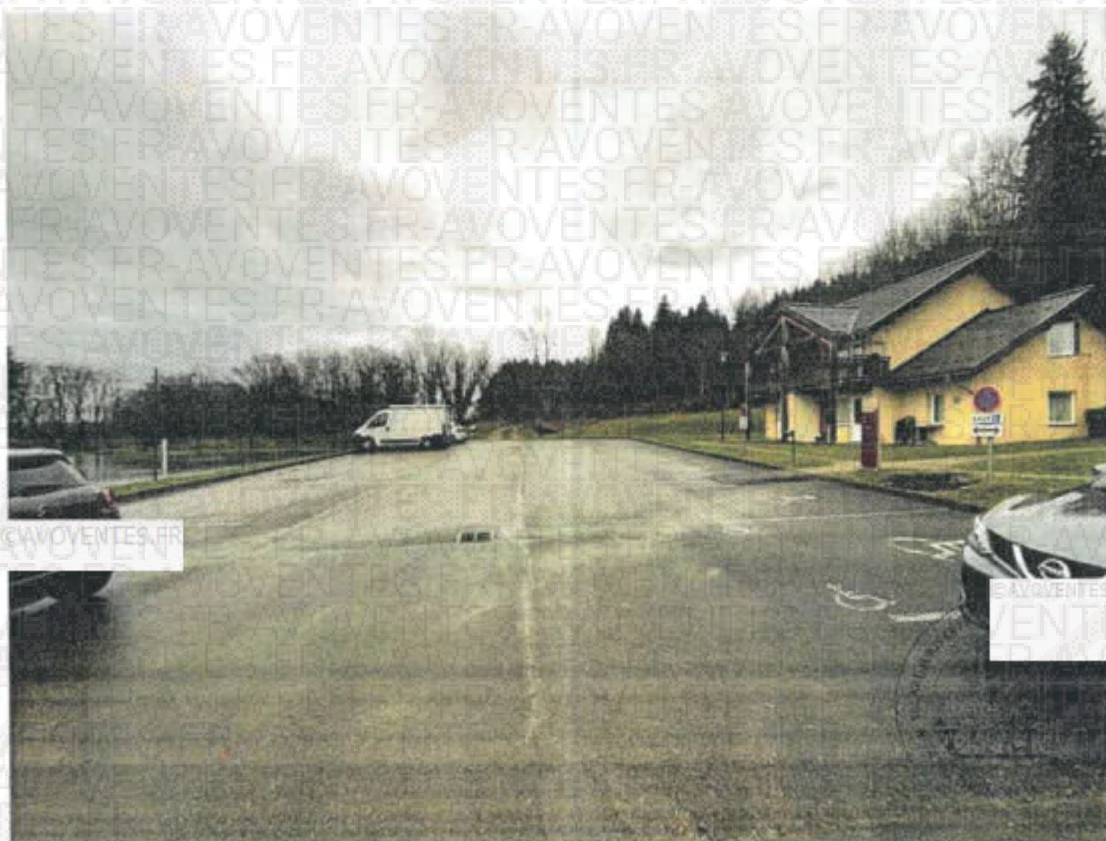
Photographie n°3. (12/12/2023)



Photographie n°4. (12/12/2023)

3. VISUELS SUR LES COMMUNS

3.1. Parking centre Est



Photographie n°1. (12/12/2023)

Référence

©AVOVENTES.FR



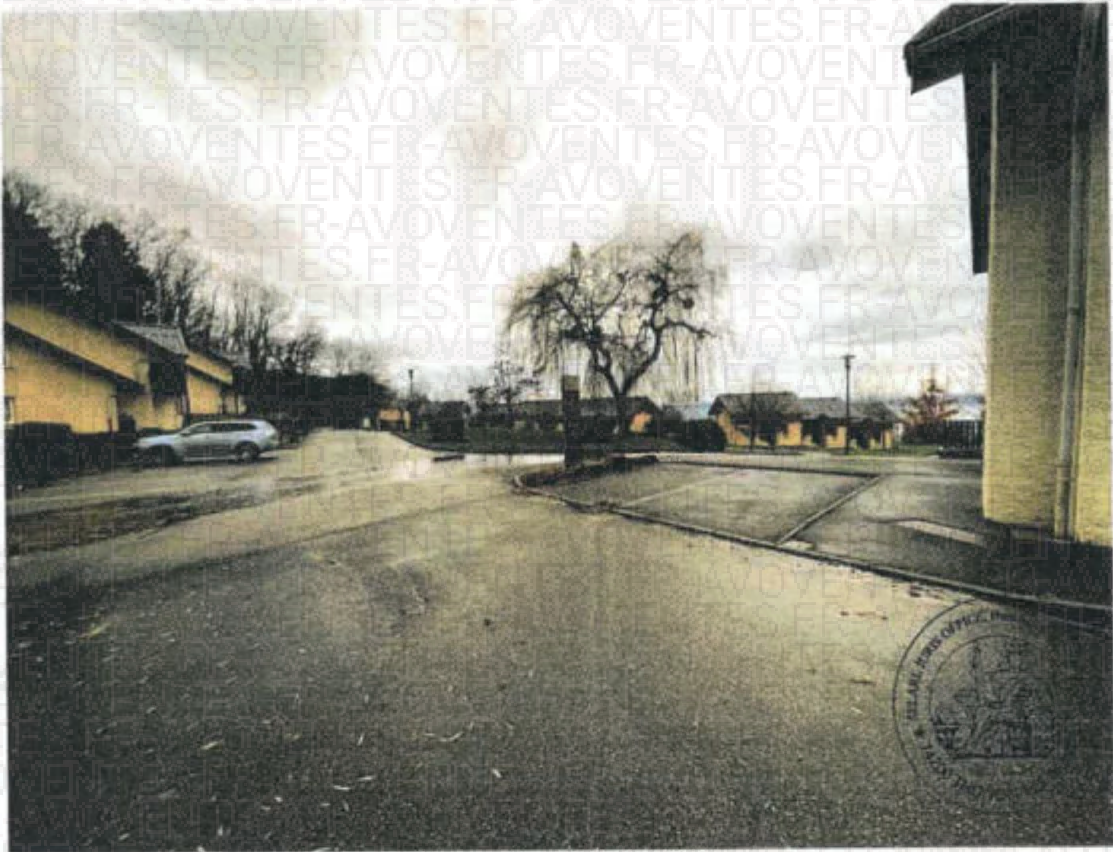
Photographie n°2. (12/12/2023)

3.2. Parking Entrée



Photographie n°1. (12/12/2023)

Référence



Photographie n°2. (12/12/2023)



Photographie n°3. (12/12/2023)



Photographie n°4. (12/12/2023)

3.3. Bâtiment réception et cafétéria



Photographie n°1. (12/12/2023)

Référence :

© AVOVENTES.FR



Photographie n°2. (12/12/2023)



Photographie n°3. (12/12/2023)



Photographie n°4. (12/12/2023)



Photographie n°5. (12/12/2023)



Photographie n°6. (12/12/2023)



Photographie n°7. (12/12/2023)



Photographie n°8. (12/12/2023)



Photographie n°9. (12/12/2023)

Référence :

©AVOVENTES.FR



Photographie n°10. (12/12/2023)



Photographie n°11. (12/12/2023)

3.4. Espace piscine couverte et sanitaires



Photographie n°1. (12/12/2023)



Photographie n°2. (12/12/2023)



Photographie n°3. (12/12/2023)



Photographie n°4. (12/12/2023)



Photographie n°5. (12/12/2023)



Photographie n°6. (12/12/2023)



Photographie n°7. (12/12/2023)



Photographie n°8. (12/12/2023)



Photographie n°9. (12/12/2023)



Photographie n°10. (12/12/2023)



Photographie n°11. (12/12/2023)



Photographie n°12. (12/12/2023)



Photographie n°13. (12/12/2023)

3.5. Terrasse bouldrome



Photographie n°1. (12/12/2023)

Référence :

© AVOVENTES.FR



Photographie n°2. (12/12/2023)



Photographie n°3. (12/12/2023)

3.6. Jardins et vue lac

91



Photographie n°1. (12/12/2023)



Photographie n°2. (12/12/2023)

Référence

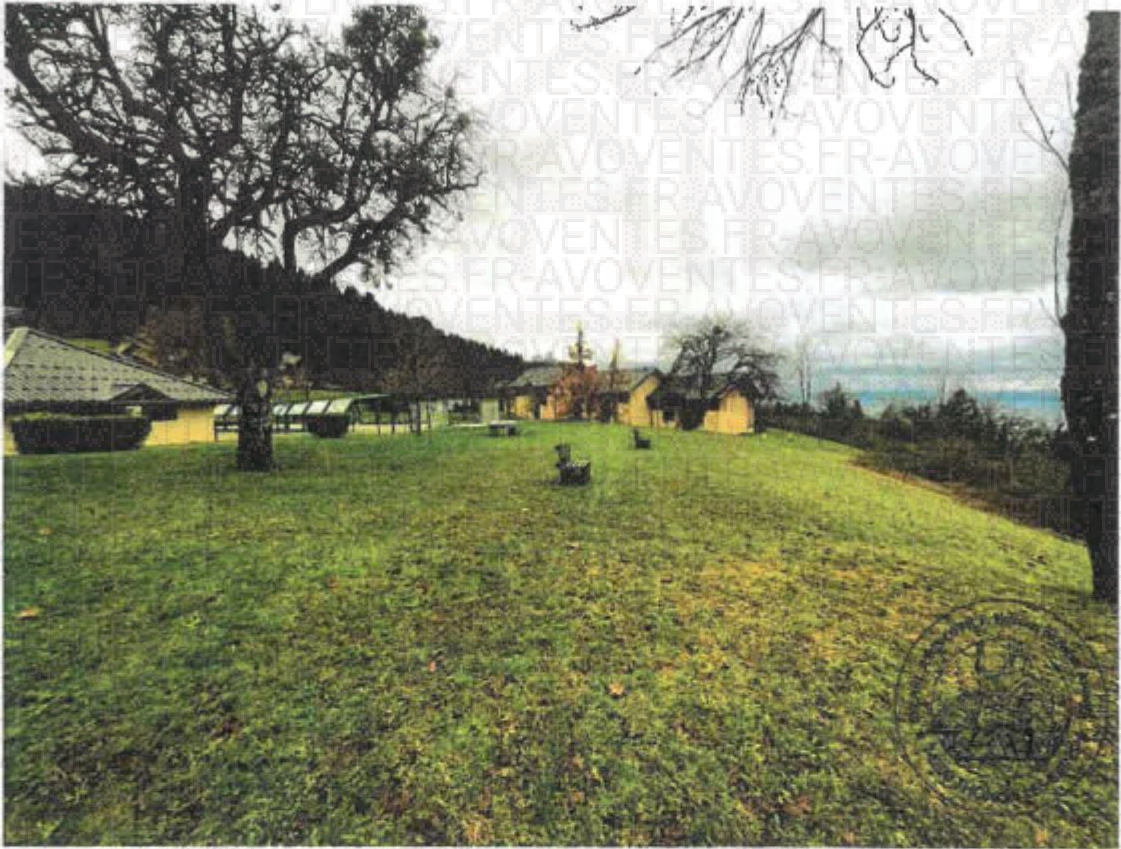
©AVOVENTES.FR



Photographie n°3. (12/12/2023)



Photographie n°4. (12/12/2023)



Photographie n°5. (12/12/2023)



Photographie n°6. (12/12/2023)



Photographie n°7. (12/12/2023)



Photographie n°8. (12/12/2023)



Photographie n°9. (12/12/2023)



Photographie n°10. (12/12/2023)



Photographie n°11. (12/12/2023)

3.7. Terrain de tennis



Photographie n°1. (12/12/2023)

Référence :

©AVOVENTES.FR



Photographie n°2. (12/12/2023)

REMARQUES GÉNÉRALES

FIN DE MISSION SUR PLACE : 10h45

De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat sur 92 pages pour servir et valoir ce que de droit.

COUT ACTE	
EMOLUMENT FIXE	
ART. R444-3	219,16
EMOLUMENT COMPLEMENTAIRE DE 75 EUROS PAR TRANCHE DE 30 MIN AU-DELA DE 60 MIN	
TOTAL VACATION	148,80
TRANSPORT (BCT)	7,87
TOTAL HT	375,63
TVA 20,00 %	75,13
FRAIS POSTAUX	2,80
TOTAL TTC	453,56



Franck RIEGERT
Commissaire de Justice

Référence :

©AVOVENTES.FR

Référence 401001310000

Facture N° : 0000350

Date : 30/06/2023

Période du 01/04/2023 au 30/06/2023

Libellé des opérations	Prix	Montant TVA	Montant T.T.C.	Taux TVA
Lot n° : 0046, Ball n° : LEV0046, Logement: 1B, Type: 3, Etage: RDJ LOYER du 01/04/2023 au 30/06/2023	796,75	79,68	876,43	10,00

© AVOVENTES.FR

Référence 401001310000

Facture N° : 0000314

Date : 31/03/2023

Période du 01/01/2023 au 31/03/2023

Libellé des opérations	Prix	Montant TVA	Montant T.T.C.	Taux TVA
Lot n° : 0046, Ball n° : LEV0046, Logement: 1B, Type: 3, Etage: RDJ LOYER du 01/01/2023 au 31/03/2023	796,75	79,68	876,43	10,00

Date	Libellé	Débit	Crédit
02/01/2022	LOYER		762,99
02/01/2022	TVA 10,00% (4)		76,30
01/04/2022	LOYER		762,99
01/04/2022	TVA 10,00% (4)		76,30
01/07/2022	LOYER		762,99
01/07/2022	TVA 10,00% (4)		76,30
01/10/2022	LOYER		796,75
01/10/2022	Déduction Maj LOYER:69 Jour(s)		-25,32
01/10/2022	TVA 10,00% (4)		77,14
TOTAL :			3 366,44

ORIGINE DE PROPRIETE :

Les droits et biens immobiliers désignés appartiennent pour moitié chacun à

en indivision, en suite de l'acquisition qu'ils en ont faite sous le régime de la séparation de biens, suivant acte reçu le 11 mai 2006 par Maître Jean-Pierre BRINES, Notaire associé à AIX EN PROVENCE dont une copie authentique a été publiée au Bureau du Service de la Publicité Foncière de THONON-LES-BAINS le 28 juin 2006 sous les références volume 2006 P n° 4989.

Les origines antérieures sont contenues dans l'acte ci-dessus mentionné auquel il y a lieu de se référer ; l'adjudicataire éventuel est tenu d'en vérifier l'exactitude au Service de la Publicité Foncière.

Tous les renseignements relatifs à la propriété, à la description ainsi qu'aux superficies et servitudes sont donnés sans aucune garantie et sans que le poursuivant, ni son avocat, ne puissent être, en aucune façon, inquiétés ni recherchés à cet égard, notamment pour tous vices cachés.

Pour le surplus, le poursuivant déclare s'en rapporter à l'article L322-10 du Code des Procédures civiles d'exécution qui dispose que *l'adjudication emporte vente forcée du bien saisi et en transmet la propriété à l'adjudicataire. Elle ne confère à celui-ci d'autres droits que ceux appartenant au saisi.*

CONDITIONS D'OCCUPATION DES LIEUX :

Il résulte de l'examen du procès-verbal descriptif que le bien immobilier fait l'objet d'un bail commercial meublé consenti (à compter du 09 décembre 2019) à la



CLAUSES SPECIALES

I°. – ETAT DES RISQUES ET INFORMATIONS CONTENUES DANS LES DIAGNOSTICS

L'adjudicataire devra se reporter aux diagnostics annexés au présent cahier sans pouvoir rechercher le créancier poursuivant au titre des informations y contenues.

Dans le cadre de la lutte contre le saturnisme l'ensemble du territoire français est classé zone à risque d'exposition au plomb.

L'article L1334-6 du Code de la santé publique édicte l'obligation d'annexer un état des risques d'exposition au plomb à tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un immeuble, affecté en tout ou partie à l'usage d'habitation, construit avant 1948 et situé dans une zone d'exposition au plomb délimitée par le Préfet.

Dans le cadre de la lutte contre les termites et autres insectes xylophages, la loi n°99-471 du 8 juin 1999 impose un principe de déclaration obligatoire en mairie des foyers d'infection qui seront découverts par l'occupant d'un immeuble bâti ou non bâti ou, à défaut d'occupation, par le propriétaire. Pour les parties communes des immeubles soumis au régime de la copropriété, la déclaration incombe au syndicat des copropriétaires.

Lorsque, dans une ou plusieurs communes, des foyers de termites sont identifiés, un arrêté préfectoral, pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux intéressés, délimite les zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme.

La ville de LUGRIN n'est, à ce jour, pas soumise à un arrêté préfectoral concernant la lutte contre les termites.

II°. – INFORMATION SUR LA SECURITE DES PISCINES

Le rédacteur des présentes informe les éventuels oblateurs des dispositions :

- de l'article L 128-2 du Code de la Construction et de l'Habitation aux termes desquelles :

« les propriétaires de piscines enterrées non closes privatives à usage individuel ou collectif installées avant le 1^{er} janvier 2004 doivent avoir équipé au 1^{er} janvier 2006 leur piscine d'un dispositif de sécurité normalisé, sous réserve qu'existe à cette date un tel dispositif adaptable à leur équipement.

En cas de location saisonnière de l'habitation, un dispositif de sécurité doit être installé avant le 1^{er} Mai 2004 ».

- de l'article R-128-2 du même code aux termes desquelles :

« les Maîtres d'ouvrage des piscines construites ou installées à partir du 1^{er} janvier 2004 doivent les avoir pourvues avant la première mise en eau d'un dispositif de sécurité destiné à prévenir les noyades.

Ce dispositif doit être conforme soit aux normes françaises, soit aux normes ou aux spécifications techniques ou aux procédés de fabrication prévus dans les réglementations d'un Etat membre de la Communauté européenne ou d'un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen, assurant un niveau de sécurité équivalent »

III° - INFORMATION SUR LES DETECTEURS DE FUMEE

Le rédacteur des présentes informe les éventuels oblateurs que la Loi n°2010-238 du 9 mars 2010 rend obligatoire l'installation de détecteurs de fumée dans tous les lieux d'habitation et des dispositions :

- de l'article L129-8 du Code de la Construction et de l'Habitation aux termes desquelles :

« Le propriétaire d'un logement installe dans celui-ci au moins un détecteur de fumée normalisé et s'assure, si le logement est mis en location, de son bon fonctionnement lors de l'établissement de l'état des lieux mentionné à l'article 3-2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. L'occupant d'un logement, qu'il soit locataire ou propriétaire, veille à l'entretien et au bon fonctionnement de ce dispositif et assure son renouvellement, si nécessaire, tant qu'il occupe le logement.

Cette obligation incombe au propriétaire non occupant dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, notamment pour les locations saisonnières, les foyers, les logements de fonction et les locations meublées. Ce décret fixe également les mesures de sécurité à mettre en œuvre par les propriétaires dans les parties communes des immeubles pour prévenir le risque d'incendie.

L'occupant du logement notifie cette installation à l'assureur avec lequel il a conclu un contrat garantissant les dommages d'incendie.

NOTA :

LOI n° 2010-238 du 9 mars 2010 art 5 I : les présentes dispositions entrent en vigueur dans les conditions prévues par un décret en Conseil d'Etat et au plus tard au terme d'un délai de cinq ans à compter de la date de sa publication. »

-de l'article R129-12 du Code de la Construction et de l'Habitation aux termes desquelles :

« Chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, est équipé d'au moins un détecteur de fumée normalisé.

Le détecteur est alimenté par piles ou fonctionne à partir de l'alimentation électrique du logement, sous réserve dans ce cas qu'il soit équipé d'une alimentation de secours susceptible de prendre le relais en cas de dysfonctionnement électrique.

Le détecteur de fumée doit :

- détecter les fumées émises dès le début d'un incendie ;*
- émettre immédiatement un signal sonore suffisant permettant de réveiller une personne endormie dans le seul logement où la détection a eu lieu.*

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de la sécurité civile fixe les modalités d'application du présent article. »

* * *
*

En conséquence, 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, et tous vices cachés, notamment pour vices constitués par l'accessibilité au plomb, notamment 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 fera son affaire personnelle de toutes les mesures à prendre pour remédier à la situation et renonce à toute réclamation de ce chef à l'encontre du poursuivant.

**A CE TITRE, IL EST ANNEXE AU PRÉSENT CAHIER DES
CONDITIONS DE VENTE LES DOCUMENTS SUIVANTS :**

- Le courrier adressé par Maître Delphine DURANCEAU, à la Mairie de LUGRIN le 18 octobre 2022 ;
- La réponse de la mairie en date du 31 octobre 2022 / Le certificat d'urbanisme (DPU simple) ;
- Le relevé de propriété ;
- L'extrait cadastral modèle 1 ;
- L'extrait du plan cadastral ;
- Le plan de situation.

V° - COPROPRIETE

Dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, il est rappelé qu'en conformité avec le décret n° 67-223 du 17 Mars 1967, article 6, l'adjudicataire est tenu :

- De notifier au Syndic de la Copropriété (soit par lui-même, soit par le notaire qui a établi l'acte, soit par l'avocat qui a obtenu la décision judiciaire), l'acte ou décision qui, suivant les cas, réalise, atteste, constate ce transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot ou la constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation.

En conséquence, l'adjudicataire devra notifier l'adjudication au Syndic dès qu'elle sera définitive, par lettre recommandée avec avis de réception, (art. 63 du décret) en y portant la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou titulaire du droit, et, le cas échéant, le mandataire commun, si cette adjudication est faite au profit de plusieurs personnes ayant constitué une société prioritaire ou encore au profit de plusieurs indivisaires comme en cas d'usufruit.

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

L'avocat de l'adjudicataire est tenu de présenter à l'avocat poursuivant un certificat du syndic de copropriété ayant moins d'un mois de date, attestant que le ou les saisis sont libres de toute obligation à l'égard du syndicat.

A défaut d'avoir obtenu ledit certificat, l'avocat de l'adjudicataire est tenu de notifier au syndic de la copropriété tel acte ou décision qui, suivant les cas, atteste ou constate le transfert de propriété.

Cette notification doit être faite indépendamment de l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée, qui devra être adressée par lettre recommandée avec avis de réception, lors de l'adjudication, au syndic de la copropriété par l'avocat poursuivant et permettant audit syndic, avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, de former l'opposition par acte extra judiciaire valant mise en œuvre au profit des syndicats des copropriétaires du privilège immobilier spécial mentionné à l'article 19-1 de la même loi et prévu par l'article 2103 du Code Civil.

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

Le syndic de la copropriété de l'immeuble est la société CGS, société à responsabilité limitée, au capital social de 30 000,00 euros, immatriculée au RCS de PAU sous le numéro 498 220 649, dont le siège social est sis 37 avenue Fouchet à 64000 PAU (Email : contact@syndic-cgs.com).

**A CE TITRE, IL EST ANNEXE AU PRESENT CAHIER DES
CONDITIONS DE VENTE LES DOCUMENTS SUIVANTS :**

- Lettre recommandée de Maître Delphine DURANCEAU au Syndic de copropriété, la société CGS en date du 30 novembre 2023 et réponse du Syndic contenant état daté, fiche synthétique de la copropriété, attestation de mise à jour annuelle, carnet d'entretien de l'immeuble, les procès-verbaux d'assemblée générales des 28 janvier 2021, 23 mars 2022 et 26 avril 2023 ;
- D'un règlement de copropriété et état descriptif de division aux termes d'un acte du 20 avril 2006 reçu par Maître Jean-Pierre BRINES, notaire à AIX EN PROVENCE, dont une expédition a été publiée le 13 juin 2006 au bureau du service de la publicité foncière de THONON-LES-BAINS sous les références volume 2006 P numéro 4499 ;
- Suivi d'un modificatif de règlement de copropriété et état descriptif de division dressé le 24 octobre 2006 par Maître Jean-Pierre BRINES, notaire à AIX EN PROVENCE, dont une expédition a été publiée le 13 novembre 2006 au bureau du service de la publicité foncière de THONON-LES-BAINS sous les références volume 2006 P numéro 8494.

539

En conséquence :

Les frais consécutifs à la désignation du représentant accrédité ainsi que tous impôts et taxes dont le vendeur (partie saisie), ayant son domicile fiscal ou son siège social hors de France serait redevable à l'occasion de la mutation intervenue au titre de l'adjudication survenue dans le cadre du présent cahier des charges, seront prélevés par privilège et par priorité avant toute distribution sur le prix d'adjudication et les intérêts consignés par l'adjudicataire.

Le séquestre du prix d'adjudication, sera donc tenu, à première demande de l'avocat de l'adjudicataire, de libérer les sommes correspondantes exclusivement :

- Aux frais et honoraires de la représentation fiscale accréditée,
- Au montant calculé par le Trésor Public au titre de l'imposition sur la plus-value.

ARTICLE 31 – CARENCE D'ENCHERE

Dans l'hypothèse où le créancier poursuivant resterait adjudicataire du bien saisi par carence d'enchère, cette acquisition serait alors réalisée sous le régime fiscal du marchand de biens avec engagement, par l'adjudicataire, de revendre le bien dans les cinq ans.

L'adjudication aura lieu en un seul lot, à l'audience du Juge de l'exécution immobilier du Tribunal Judiciaire de THONON-LES-BAINS, sur la mise à prix ci-après, savoir :

**MISE A PRIX : 10 800,00 euros
(DIX MILLE HUIT CENTS EUROS)
(Outre les frais des poursuites payables en sus,
y compris TVA)**

Une copie des assignations qui ont été délivrées à exploit de la SCP LABELLE – BRUNEL – FAISANT, Commissaires de justice associés à LARGENTIERE (07), ainsi qu'à exploit de la SELARL BRETAGNE HUISSIERS, Commissaires de justice à SAINT-BRIEUC (22), en date du 08 janvier 2024, afin de comparaître à l'audience d'orientation du Tribunal Judiciaire de THONON-LES-BAINS, est insérée dans le présent cahier des conditions de vente.

OBJET DE LA DEMANDE :

**Décompte des sommes dues arrêté au 28/04/2009
puis actualisé au 05/09/2023**

Capital restant dû après 04/2009 - déchéance du terme		399 024,00 €
Echéances impayées		3 711,72 €
Intérêts échus au 28/04/2009		38,88 €
Indemnité 7% prévue à l'acte		27 931,68 €
Frais de rejet		60,00 €
Frais de transmission contentieux		80,00 €
Total dû au 28/04/2009		480 846,28 €
Intérêts échus du 29/04/2009 au 05/09/2023 au taux de 3,88%	ESM sur 28/04/2009 +2,3%	219 229,42 €
Intérêts à échoir jusqu'au parfait paiement au taux de 3,88%	ESM qu 28/04/2009 +2,3%	Mémoire
Règlements client		-22 132,17 €
Frais de procédure		Mémoire
TOTAL GENERAL dû au 05/09/2023 outre mémoire		627 943,53 €

Détail

REGLEMENTS	MONTANT CRD	TAUX APPLIQUE	DATE DEPART	DATE ARRETE	NB DE JOURS	MONTANT DES INTERETS
	399 024,00 €	3,88%	28/04/2009	07/01/2019	3541	150 159,17 €
	11 548,49 €	3,88%	08/01/2019	16/03/2021	799	32 901,67 €
	10 883,68 €	3,88%	17/03/2021	05/09/2023	903	36 168,57 €

Soit la somme de 627 943,53 euros outre intérêts postérieurs au taux de 3,88 % l'an à compter du 05 septembre 2023 et jusqu'à complet paiement.

En vertu :

- De la copie exécutoire d'un acte authentique de prêt reçu par Maître Jean-Pierre BRINES, Notaire associé à AIX EN PROVENCE, en date du 11 mai 2006 publié au Bureau du Service de la Publicité Foncière de THONON LES BAINS le 28 juin 2006 sous les références volume 2006 P n° 4989 ;
- Des dispositions du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Elle a fait délivrer un commandement de payer valant saisie, respectivement, à
ministère de la SCP LABELLE- BRUNEI -FAISANT, Commissaires
de Justice à L'ARCENTIERE (07), le 25 septembre 2023 et à
par ministère de la SELARL BRETAGNE HUISSIERS,
Commissaires de Justice à SAINT-BRIEUC (22), le 25 septembre 2023.

Ces commandements n'ont pas été suivis d'effet et ont été publiés respectivement au bureau
du Service de la Publicité Foncière de BONNEVILLE le 14 novembre 2023 sous les références
volume 2023 S n° 89 et volume 2023 S n° 90.

La requérante apparaît aujourd'hui fondée à poursuivre la procédure afin de vente des droits
et biens immobiliers des requis s/s :

Sur la commune de LUGRIN (74500), Haute-Savoie, dans un ensemble immobilier en
copropriété et à usage de résidence de tourisme dénommé « LE PRE LONGVERNAY », sis
Chemin de Chez Tupin, cadastré à ladite commune :

- Section AV n° 23 pour une contenance de 59a 35ca
- Section AV n° 24 pour une contenance de 14a 25ca
- Section AV n° 25 pour une contenance de 03a 77ca
- Section AV n° 26 pour une contenance de 14a 20ca
- Section AV n° 27 pour une contenance de 01a 70ca
- Section AV n° 30 pour une contenance de 01a 64ca
- Section AV n° 31 pour une contenance de 18a 35ca
- Section AV n° 135 pour une contenance de 01ha 02a 00ca
- Section AV n° 137 pour une contenance de 29a 75ca
- Section AV n° 138 pour une contenance de 54a 26ca
- Section AV n° 148 pour une contenance de 29a 10ca
- Section AV n° 150 pour une contenance de 01a 83ca

Lieu-dit « Lauvernay » pour une superficie totale de 03ha 30a 20ca, les biens et droits
immobiliers ci-après désignés :

Le LOT NUMERO QUARANTE SIX (46) :

Un APPARTEMENT de type T3 situé au rez-de-jardin de la villa 001, portant le numéro 1B
(numéro L2 sur le plan), d'une superficie loi Carrez totale de 41.08 m², comprenant :

- Une pièce principale avec un coin cuisine, deux chambres, un dégagement, une salle
d'eau, une terrasse,

Et les 99/10.000èmes des parties communes et charges générales de copropriété.

Tels que lesdits biens existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par
destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

L'ensemble immobilier a fait l'objet :

- D'un règlement de copropriété et état descriptif de division aux termes d'un acte du 20 avril 2006 reçu par Maître Jean-Pierre BRINES, notaire à AIX EN PROVENCE, dont une expédition a été publiée le 13 juin 2006 au bureau du service de la publicité foncière de THONON-LES-BAINS sous les références volume 2006 P numéro 4499 ;
- Suivi d'un modificatif de règlement de copropriété et état descriptif de division dressé le 24 octobre 2006 par Maître Jean-Pierre BRINES, notaire à AIX EN PROVENCE, dont une expédition a été publiée le 13 novembre 2006 au bureau du service de la publicité foncière de THONON-LES-BAINS sous les références volume 2006 P numéro 8494.

ORIGINE DE PROPRIETE :

indivision, en suite de l'acquisition qu'ils en ont faite sous le régime de la séparation de biens, suivant acte reçu le 11 mai 2006 par Maître Jean-Pierre BRINES, Notaire associé à AIX EN PROVENCE dont une copie authentique a été publiée au Bureau du Service de la Publicité Foncière de THONON-LES-BAINS le 28 juin 2006 sous les références volume 2006 P n° 4989.

En conséquence, la requérante apparaît fondée à solliciter du Juge de l'exécution qu'il valide la saisie, statue sur les contestations et demandes incidentes éventuelles et détermine les modalités de la vente.

La requérante est également fondée à solliciter du Juge de l'exécution la fixation des dates et heures de visite ainsi que la taxation des frais préalables.

PAR CES MOTIFS :

Vu les articles R322-15 et suivants du Code des procédures civiles d'exécution,

Y venir nos requis,

Entendre valider la saisie dont s'agit,

Voir statuer sur les contestations et demandes incidentes éventuelles,

Vu l'article R322-18 du Code des procédures civiles d'exécution,

Fixer la créance du poursuivant suivant décompte arrêté au 05 septembre 2023 à la somme de 627 943,53 euros outre intérêts postérieurs au taux de 3,88 % l'an et jusqu'à complet paiement outre mémoire.

Ordonner qu'en cas de vente amiable, les dispositions du cahier des conditions de vente resteront applicables et que le notaire chargé de la vente devra transmettre le prix dès la signature de l'acte au séquestre désigné dans ledit cahier des conditions de vente.

-7-

A défaut :

Déterminer les modalités de la vente,

Fixer les dates et heures des visites du bien saisi qui seront effectuées par la SELARL JURIS OFFICE, Commissaires de Justice à THONON-LES-BAINS, et dire que le Commissaire de Justice pourra se faire assister si besoin est, d'un serrurier et de la force publique,

Dire que la décision à intervenir, désignant le Commissaire de justice pour assurer les visites, devra être signifiée, trois jours au moins avant les visites aux occupants des biens saisis.

Autoriser la publication de la vente sur les sites INTERNET spécialisés en matière d'enchères Immobilières et dire que cette parution comprendra au maximum des photographies du bien et les éléments de la publicité prévue à l'article R 322-32 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Dire que lorsque la publicité INTERNET sera payante, la taxation pourra intervenir dans la limite de 400 euros HT sur justificatifs,

Dire que la vente pourra être diffusée dans les insertions gratuites.

En tout état de cause, procéder à la taxation des frais préalables exposés au jour de l'audience d'orientation en cas de vente amiable ou au jour de la vente forcée et les déclarer frais privilégiés de vente, qui comprendront le coût des visites et des divers diagnostics dont distraction au profit de Maitre Sandrine FUSTER (BLANC), Avocat inscrit au Barreau de THONON-LES-BAINS.

Condamner les requis aux dépens de l'instance qui n'entrent pas dans l'état des frais de saisie immobilière, distrait au profit de Maitre Sandrine FUSTER (BLANC) sur son affirmation d'en avoir fait l'avance.

SOUS TOUTES RESERVES

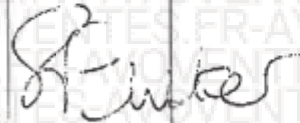
LISTE DES PIÈCES PRODUITES AUX DÉBATS :

- 1) La copie exécutoire d'un acte authentique de prêt reçu par Maître Jean-Pierre BRINES, Notaire associé à AIX-EN-PROVENCE, en date du 11 mai 2006 ;
- 2) Bordereau d'inscription de privilège de prêteur de deniers et d'hypothèque conventionnelle publié au Bureau du Service de la Publicité Foncière de THONON-LES-BAINS le 28 juin 2006 sous les références volume 2006 V N° 2381 ;
- 3) Mises en demeure du 28 avril 2009 et accusés de réception ;
- 4) Décompte de créance actualisé et sa note explicative ;
- 5) Commandement de payer valant saisie signifié le 25 septembre 2023, publié le 14 novembre 2023 sous les références 2023 S n° 89 (MADAME)
- 6) Commandement de payer valant saisie signifié le 25 septembre 2023, publié le 14 novembre 2023 sous les références 2023 S n° 90 (MONSIEUR) ;
- 7) Etats sur formalités de publication des commandements de payer valant saisie immobilière.

Ainsi fait et dressé par Maître Delphine DURANCEAU sous la postulation de Maître Sandrine FUSTER (BLANC), Avocat au Barreau de Avocat au Barreau de THONON-LES-BAINS, demeurant 2 Avenue de la Gare, Le France à THONON LES BAINS (74200), laquelle est constituée sur la présente poursuite de vente et ses suites.

A THONON-LES-BAINS,
Le 10 JANVIER 2024

Maître Sandrine FUSTER



Sandrine FUSTER

AVOCAT

2 av. de la Gare - Le France
74200 THONON-LES-BAINS

Tél. 04 50 73 06 52

E-mail : sb.avocat@orange.fr