



JEX IMMOBILIER DE THONON-LES-BAINS
Audience d'Orientation du vendredi 20 octobre 2023 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 CINQ (45) :

Un **APPARTEMENT** de type T3 d'une superficie loi Carrez de 41,23 m², situé en rez-de-jardin du bâtiment L, portant le numéro L1 sur le plan, 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 générales.

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 : 10 500,00 euros
(DIX-MILLE CINQ 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 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 – 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.immobilieries@dpa-avocats.com

CONTRE :

©AVOVENTES.FR

Suivant :

- Commandement de payer valant saisie signifié par la SCP LABELLE- BRUNEL -FAISANT, Commissaires de Justice à LARGENTIERE (07), à www.avoventes.fr et publié, pour valoir saisie, au Bureau du service de la publicité foncière de BONNEVILLE le 12 juillet 2023 sous les références volume 2023 S n° 58,
- Commandement de payer valant saisie signifié par la SELARL BRETAGNE HUISSIERS, Commissaires de Justice à SAINT-BRIEUC (22), à www.avoventes.fr le 17 mai 2023 et publié, pour valoir saisie, au Bureau du service de la publicité foncière de BONNEVILLE le 12 juillet 2023 sous les références volume 2023 S n° 59,

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 au taux de 3,88% <i>EGM au 28/04/2009 +2,3%</i>	219 229,42 €
Intérêts à échoir jusqu'au parfait paiement au taux de 3,88% <i>EGM au 28/04/2009 +2,3%</i>	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%	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 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 11 septembre 2023 afin de comparaître à **l'audience d'orientation du vendredi 20 octobre 2023 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 11 septembre 2023 afin de comparaître à **l'audience d'orientation du vendredi 20 octobre 2023 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 VIATORES, Commissaires de Justice à ANNEMASSE, en date du 07 août 2023 intégralement reproduit ci-après :

SB

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.

IV. – DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

L'immeuble objet des présentes entre dans le champ d'application des dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation relatives au diagnostic de performance énergétique.

A ce titre, un diagnostic de performances énergétiques a été établi et est annexé au présent cahier des conditions de vente.

116

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).

117

**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 22 août 2023 et réponse du Syndic contenant fiche synthétique de la copropriété, attestation de mise à jour annuelle de la copropriété, carnet d'entretien de l'immeuble, état daté, les procès-verbaux d'assemblée générales des 06 février 2020, 28 janvier 2021, 23 mars 2022 et 26 avril 2023 ;
- 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 ;
- 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.

ARTICLE 29 - DISTRIBUTION DU PRIX - REMUNERATION DE L'AVOCAT REPARTITEUR

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 R331-1 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

La rétribution de la personne chargée de la distribution sera prélevée par priorité sur les fonds à répartir.

Cette rétribution est indépendante des frais et émoluments de vente.

Elle est supportée par les créanciers et, le cas échéant, le débiteur, au prorata de la somme qui revient à chacun d'eux, conformément aux dispositions de l'article 1281-11 du Code de Procédure Civile.

Cette rétribution sera calculée sur la base des dispositions de l'article A 444-192 du Code de Commerce, renvoyant à l'article R 663-30-2^{ème} alinéa du Code de Commerce lorsqu'il n'y aura qu'un seul créancier inscrit.

En cas de pluralité de créanciers et compte tenu de la complexité de la procédure de distribution, la rétribution de l'avocat en charge de la distribution sera calculée sur les bases suivantes (article A 663-28 du code de Commerce) :

- 4,232 % sur la tranche de 0 à 15 000 €
- 3,292 % sur la tranche de 15 001 € à 50 000 €
- 2,351 % sur la tranche de 50 001 € à 150 000 €
- 1,411 % sur la tranche de 150 001 € à 300 000 €
- 0,705 % au-delà de 300 000 €

Sur le montant des sommes qui seront distribuées.

Cette rétribution est indépendante et due en sus des frais et émoluments de vente.

ARTICLE 30 - CLAUSE PARTICULIERE RELATIVE A L'IMPOSITION SUR LES PLUS VALUES DES NON RESIDENTS

A titre exceptionnel, en complément des clauses du cahier des conditions de la vente édictées par le Règlement Intérieur National de la profession d'avocat, la présente clause régit le sort des conséquences fiscales du statut particulier de la partie saisie/vendeur aux présentes, lorsqu'elle a le statut d'étranger non-résident.

Si les débiteurs saisis sont non-résidents au sens de la législation fiscale française, le bien est soumis au régime des plus-values des étrangers non-résidents.

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 : 10 500,00 €
(DIX-MILLE CINQ CENTS EUROS)
(Outre les frais des poursuites payables en sus,
y compris TVA)**

Une copie des assignations qui ont été délivrées à [@AVOVENTES.FR](https://www.avoventes.fr) par exploit de la SCP LABELLE - BRUNEL - FAISANT, Commissaires de justice associés à LARGENTIERE (07), ainsi qu'à [@AVOVENTES.FR](https://www.avoventes.fr) par exploit de la SELARL BRETAGNE HUISSIERS, Commissaires de justice à SAINT-BRIEUC (22), en date du 11 septembre 2023, afin de comparaître à l'audience d'orientation du 20 OCTOBRE 2023 à 13h30 devant le Juge de l'exécution immobilier du Tribunal Judiciaire de THONON-LES-BAINS, est insérée dans le présent cahier des conditions de vente.

H01

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

**A THONON-LES-BAINS,
Le 12 septembre 2023**

Maître Sandrine BLANC

Sandrine BLANC
Avocat



Sandrine BLANC
AVOCAT
2 av. de la Gare - Le France
74200 THONON LES BAINS
Tél. 04 50 73 06 52 -