RIMONDI
ALONSO
HUISSOUD
CAROULLE
PIETTRE
CABINET D'AVOCATS
Barreau de Thonon-les-Bains, du Léman et du Genevois

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DES SAVOIE

/

©AVOVENTES.FR

AUDIENCE D'ORIENTATION DU VENDREDI 13 DECEMBRE 2024 13H30

MISE A PRIX 90 000 EUROS

VENTE SUR SAISIE IMMOBILIERE

CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE
Clauses et Conditions

Auxquelles seront adjugés, à l'audience de vente du Tribunal Judiciaire de THONON-LES-BAINS, au plus offrant, et dernier enchérisseur, les immeubles suivants :

DESIGNATION :

Sur la commune de ANNEMASSE (74100), 5 Avenue Pasteur, dans un ensemble immobilier cadastré **section A n°4307** pour une surface de 25a 29ca, à savoir dans cet ensemble :

Lot n°255, dans le bâtiment immeuble 2, au 4ème étage, un appartement de trois pièces désigné "4B" ; Avec les 68/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot n°206, dans le bâtiment immeuble 2, au sous-sol, une cave portant le numéro 6 au plan ; Avec les 2/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION - REGLEMENT DE CO PROPRIETE
L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Michel ANDRIER, alors Notaire à ANNEMASSE, le 30 octobre 1974, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques d'ANNECY, le 18 novembre 1974, volume 5411, numéro 1.

Ledit état descriptif de division - règlement de copropriété modifié aux termes d'un acte reçu par Maître Michel ANDRIER, Notaire ANNEMASSE, le 6 août 1975, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques d'ANNECY, le 16 octobre 1975, volume 5723, numéro 1.

Et rectifié, savoir :
- aux termes d'un acte sous seing privé en date du 5 juin 1976 déposé au rang des minutes de Maître ANDRIER, Notaire ANNEMASSE, le 20 mai 1976, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques d'ANNECY, le 2 juillet 1976, volume 5940, numéro 34.

- aux termes d'un acte reçu par Maître ANDRIER, Notaire susnommé, le 7 octobre 1976, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques d'ANNECY, le 25 octobre 1976, volume 6032, numéro 30.

Ledit état descriptif de division - règlement de copropriété modifié :
- aux termes d'un acte reçu par Maître ANDRIER, Notaire ANNEMASSE, le 27 juin 1977, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques d'ANNECY, le 25 août 1977, volume 6298, numéro 29.

- aux termes d'un acte reçu par Maître ANDRIER, Notaire ANNEMASSE, le 19 août 1977, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques d'ANNECY, le 22 septembre 1977, volume 6320, numéro 28.

Et rectifié, savoir :
- aux termes d'un acte sous seing privé en date du 4 mai 1977 déposé au rang des minutes de Maître ANDRIER, Notaire ANNEMASSE, le 12 août 1977, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques d'ANNECY, le 22 septembre 1977, volume 6320, numéro 29.

- aux termes d'un acte reçu par Maître ANDRIER, Notaire susnommé, le 22 février 1979, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques d'ANNECY, le 2 avril 1979, volume 6907, numéro 29.

Ledit état descriptif de division - règlement de copropriété modifié :
- aux termes d'un acte reçu par Maître BEAUMONT, Notaire ANNEMASSE, le 23 mai 1980, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques d'ANNECY, le 2 juin 1980 Volume 7433 numéro 13.

- aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-François BARRALIER, Notaire ANNEMASSE, le 29 avril 1983 suivi d'une attestation rectificative du 22 juillet 1983 , dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques d'ANNECY, les 6 juin et 25 juillet 1983, volume 8752, numéro 15.

Saisis à l'encontre de :

©AVOVENTES.FR

Aux requête, poursuites et diligences de :

LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DES SAVOIE, Société Coopérative à capital variable, immatriculée au R.C.S. d'ANNECY sous le numéro 302 958 491, dont le siège social est sis PAE "Les Glaisins", 4 Avenue du Pré-Félin, ANNECY-LE-VIEUX à 74940 ANNECY, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège,

Ayant pour avocats **la Société RIMONDI – ALONSO – HUISSOUD – CAROULLE – PIETTRE (Maître CAROULLE),** SELARL d'Avocats inscrite au Barreau de THONON-LES-BAINS, y demeurant immeuble « Le Président » 1 bis avenue des Tilleuls - 74200 THONON-LES-BAINS,

Laquelle se constitue sur la présente poursuite de vente,

Suivant commandement de payer valant saisie immobilière du ministère de la SCP MOTTET-DUCLOS-TISSOT, Commissaires de Justice associés à SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS, en date du **13.06.2024**, régulièrement publié **le 29.07.2024 Volume 2024 S n°00076** au Service de la Publicité Foncière d'ANNECY.

En vertu de :

La copie exécutoire d'un acte authentique reçu le 20.09.2005 par Maître Yves Nonon, Notaire à Annemasse contenant

- ❖ Prêt immobilier en devises n°21366301 d'un montant en principal de 121.000,00 CHF,
- ❖ Prêt immobilier en devises n°21347201 d'un montant en principal de 104.000,00 CHF

Les prêts étant garantis par une inscription de privilège de prêteur de deniers et hypothèque conventionnelle publiée au Service de la Publicité Foncière d'ANNECY le 09.11.2005 Volume 2005 V n°8896, une inscription de privilège de prêteur de deniers publiée au Service de la Publicité Foncière d'ANNECY le 09.11.2005 Volume 2005 V n°8895

Pour avoir paiement de la somme de **113 113,63 €** arrêtée au 11.06.2024, outre intérêts, frais et accessoires, à savoir :

1°) Prêt n°21366301

▪ Principal :	41 038,45 €
▪ Intérêts au taux de 2,83 % l'an du 01.11.2023 et jusqu'au 11.06.2024,	709,56 €
▪ Mêmes intérêts du 12.06.2024 et jusqu'à parfait paiement,	MEMOIRE
▪ Intérêts normaux	800,80 €
▪ Intérêts de retard	145,03 €
▪ Indemnité forfaitaire	2 938,90 €
Total, sauf mémoire	**45 632,74 €**

2°) Prêt n°21347201

▪ Principal :	57 259,25 €
▪ Intérêts au taux de 2,83 % l'an du 06.06.2024 et jusqu'au 11.06.2024,	22,20 €
▪ Mêmes intérêts du 12.06.2024 et jusqu'à parfait paiement,	MEMOIRE
▪ Intérêts normaux	2 328,10 €
▪ Intérêts de retard	36,37 €
▪ Indemnité forfaitaire	7 834,97 €
Total, sauf mémoire	**67 480,89 €**

3°) Frais exposés sur note offerte en cas de règlement Y compris le coût du présent au bas noté,	mémoire
4°) Le droit proportionnel prévu par la loi	mémoire
TOTAL SAUF MEMOIRES, ERREURS OU OMISSIONS	**113 113,63 €**

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.

Le commandement délivré satisfait aux exigences posées, selon le cas, par les articles R.321-1 à R.321-5 du Code des Procédures Civiles d'Exécution et contient l'ensemble des mentions prescrites par la loi.

Ce commandement n'ayant pas reçu satisfaction a été publié pour valoir saisie au Bureau de la Publicité Foncière d'ANNECY le 29.07.2024 Volume 2024 S n°00076.

Le Bureau de la Publicité Foncière d'ANNECY a délivré le 30.07.2024 l'état hypothécaire ci-annexé certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie immobilière complémentaire de la demande initiale n°2024H3751.

De même et par exploit en date du 16.09.2024 du ministère de la SCP MOTTET-DUCLOS-TISSOT, Commissaires de Justice associés, la requérante a fait délivrer à assignation à comparaître à l'audience d'orientation du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de THONON-LES-BAINS pour le vendredi 13.12.2024 - 13h30.

A cette occasion, le Juge vérifiera que les conditions des articles L.311-2, L.311-4 et L.311-6 du Code des Procédures Civiles d'Exécution sont réunies, statuera sur les éventuelles contestations et demandes incidentes, déterminera les modalités de poursuite de la procédure en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou en ordonnant la vente forcée.

DESIGNATION DES IMMEUBLES 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 THONON-LES-BAINS, en un lot, pardessus la mise à prix de **90 000 €** offerte par le poursuivant, frais et droits en sus, outre les clauses et conditions du présent cahier des conditions de la vente, des biens et droits immobiliers qui sont désignés comme suit au commandement sus indiqué :

DESIGNATION :
Sur la commune de ANNEMASSE (74100), 5 Avenue Pasteur, dans un ensemble immobilier cadastré **section A n°4307** pour une surface de 25a 29ca, à savoir dans cet ensemble :

Lot n°255, dans le bâtiment immeuble 2, au 4ème étage, un appartement de trois pièces désigné "4B" ; Avec les 68/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot n°206, dans le bâtiment immeuble 2, au sous-sol, une cave portant le numéro 6 au plan ; Avec les 2/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION - REGLEMENT DE CO PROPRIETE

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Michel ANDRIER, alors Notaire à ANNEMASSE, le 30 octobre 1974, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques d'ANNECY, le 18 novembre 1974, volume 5411, numéro 1.

Ledit état descriptif de division - règlement de copropriété modifié aux termes d'un acte reçu par Maître Michel ANDRIER, Notaire ANNEMASSE, le 6 août 1975, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques d'ANNECY, le 16 octobre 1975, volume 5723, numéro 1.

Et rectifié, savoir :
- aux termes d'un acte sous seing privé en date du 5 juin 1976 déposé au rang des minutes de Maître ANDRIER, Notaire ANNEMASSE, le 20 mai 1976, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques d'ANNECY, le 2 juillet 1976, volume 5940, numéro 34.

- aux termes d'un acte reçu par Maître ANDRIER, Notaire susnommé, le 7 octobre 1976, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques d'ANNECY, le 25 octobre 1976, volume 6032, numéro 30.

Ledit état descriptif de division - règlement de copropriété modifié :
- aux termes d'un acte reçu par Maître ANDRIER, Notaire ANNEMASSE, le 27 juin 1977, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques d'ANNECY, le 25 août 1977, volume 6298, numéro 29.

- aux termes d'un acte reçu par Maître ANDRIER, Notaire ANNEMASSE, le 19 août 1977, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques d'ANNECY, le 22 septembre 1977, volume 6320, numéro 28.

Et rectifié, savoir :
- aux termes d'un acte sous seing privé en date du 4 mai 1977 déposé au rang des minutes de Maître ANDRIER, Notaire ANNEMASSE, le 12 août 1977, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques d'ANNECY, le 22 septembre 1977, volume 6320, numéro 29.

- aux termes d'un acte reçu par Maître ANDRIER, Notaire susnommé, le 22 février 1979, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques d'ANNECY, le 2 avril 1979, volume 6907, numéro 29.

Ledit état descriptif de division - règlement de copropriété modifié :
- aux termes d'un acte reçu par Maître BEAUMONT, Notaire ANNEMASSE, le 23 mai 1980, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques d'ANNECY, le 2 juin 1980 Volume 7433 numéro 13.

- aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-François BARRALIER, Notaire ANNEMASSE, le 29 avril 1983 suivi d'une attestation rectificative du 22 juillet 1983 , dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques d'ANNECY, les 6 juin et 25 juillet 1983, volume 8752, numéro 15.

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 24.07.2024, la SCP MOTTET-DUCLOS-TISSOT, Commissaires de Justice associés à SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS, a établi un procès-verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente ci-après annexé.

La copie de l'extrait cadastral avec plan est jointe au présent cahier.

RENSEIGNEMENTS SUR LA DATE D'ACHEVEMENT

Des immeubles récemment construits

Il a été indiqué par le Commissaire de Justice dans son procès-verbal de description que l'immeuble a été construit en 1978.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les renseignements ci-dessous concernant l'origine de propriété sont donnés sans aucune garantie et sans que le poursuivant ou le rédacteur du cahier des conditions de vente puissent en aucune façon être inquiétés ni recherchés pour quelque cause que ce soit.

Lesdits biens appartiennent à ©AVOVENTES.FR pour les avoir acquis suivant acte de Maître Yves NONON, notaire à Annemasse en date du 20.09.2005, dont une expédition a été publiée au Service de la Publicité Foncière d'ANNECY le 09.11.2005 volume 2005 P n°17330.

ORIGINE ANTERIEURE

En ce qui concerne l'origine antérieure, l'adjudicataire en fera son affaire personnelle et il est d'ores et déjà autorisé à se procurer, à ses frais exclusifs, tous actes de propriété antérieure qu'il avisera, toutes autorisations lui étant données par le poursuivant, lequel ne pourra en aucun cas être inquiété ni recherché à ce sujet.

CLAUSES SPECIALES DE LA VENTE

SYNDIC

Le Syndic de copropriété est la SAS BOUVET CARTIER IMMOBILIER dont le siège est 16 rue de l'Helvétie à AMBILLY.

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Compte tenu de la rigueur des délais de la procédure de saisie immobilière, difficilement compatibles avec les délais de délivrance des renseignements d'urbanisme, tout enchérisseur, sans recours contre le saisissant ni diminution de prix, devra avoir fait son affaire personnelle de la situation des biens vendus au regard des règles d'urbanisme et de délivrance des permis de construire et certificat de conformité.

Il est annexé au cahier des conditions de vente les documents d'urbanisme délivrés par la Mairie de Annemasse.

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE UNIQUE ET CERTIFICAT DE MESURAGE

- Conformément aux termes de la loi 96-1107 du 18 décembre 1996, et du décret 97-532 du 23 mai 1997, et selon mesure établie par le CABINET GAVARD LEROY ayant rejoint DEFIM, géomètre expert, suivant certificat de mesurage en date du 24.07.2024 annexé au présent cahier des conditions de la vente, la surface privative est de 54,99 m² de surface loi Carrez totale, 54,99 m² de surface au sol totale et 6,72 m² de parties annexes (balcon et cave).

- Conformément à l'article L 271-4 I 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 établi par le CABINET GAVARD LEROY ayant rejoint DEFIM en date du 24.07.2024, à savoir :

  - Diagnostic de performance énergétique,
  - Repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante,
  - État d'installation intérieure d'électricité,
  - État des risques et pollutions

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 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.

OCCUPATION

Selon déclaration faite à la date de l'établissement du procès-verbal de description, les biens mis en vente sont inoccupés et en travaux.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de toute occupation, sans recours contre le vendeur poursuivant la vente.

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, de se procurer lui-même tous titres établissant la propriété de l'immeuble mis en vente ainsi que de vérifier tous autres éléments.

Ni le saisissant, ni ses mandataires ne seront tenus de remettre quoi que ce soit à l'adjudicataire, ni police d'assurance, ni documents administratifs particuliers, ni clés de l'immeuble, ni rien d'autre qui pourrait s'y rapporter, la seule délivrance par le Greffe du jugement d'adjudication constituant l'intégralité des droits que puisse réclamer l'adjudicataire.

Les biens saisis sont mis en vente sous les plus expresses réserves, les adjudicataires étant censés les bien connaître tels qu'ils existent et se comportent au jour de l'adjudication.

Les inexactitudes et dégradations ne pourront donner lieu à aucun recours à l'encontre des poursuivants ni à aucune action en résiliation ou diminution de prix.

La présente clause est absolument de rigueur pour les ventes à la Barre du Tribunal.

CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

CHAPITRE IER : DISPOSITIONS GENERALES

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 – MODALITES DE LA VENTE

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

Le saisi peut solliciter à l'audience d'orientation l'autorisation de vendre à l'amiable le bien dont il est propriétaire. Le juge peut autoriser la vente amiable selon des conditions particulières qu'il fixe et à un montant en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu. A défaut de pouvoir constater la vente amiable conformément aux conditions qu'il a fixées, le juge ordonne la vente forcée.

Il convient de se rapporter aux dispositions des articles R.322-15, R.322-26 à R.322-29 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

ARTICLE 3 – ETAT DE L'IMMEUBLE

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui

ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

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

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

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 tenu de notifier au locataire éventuel son nom ou sa dénomination et son domicile ou siège social, ainsi que le cas échéant, ceux de son mandataire.

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

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

ARTICLE 5 – PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES

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

Il est annexé au présent cahier l'acte de Maître Yves NONON, notaire à Annemasse du 20.09.2005, dont une expédition a été publiée au Service de la Publicité Foncière d'ANNECY le 09.11.2005 volume 2005 P n°17330.

CHAPITRE II : ENCHERES

ARTICLE 8 – RECEPTION DES ENCHERES

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

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

ARTICLE 9 – GARANTIE A FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

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

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

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

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

Il convient de se rapporter aux dispositions des articles R.322-42 à R.322-49 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

ARTICLE 10 – SURENCHERE

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.

Elle est égale au dixième au moins du prix principal de vente et 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.

Il convient de se rapporter aux dispositions des articles R.322-52 et R.322-53 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

ARTICLE 11 – REITERATION DES ENCHERES

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix, les frais taxés ou les droits de mutation, 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.

Il convient de se rapporter aux dispositions des articles R.322-67 à R.322-70 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Si le prix de la nouvelle vente forcée est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article L.322-12 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente.

Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive, conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 du Code Monétaire et Financier.

En aucun cas, l'enchérisseur défaillant ne pourra prétendre à la répétition des sommes versées.

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra aux créanciers et à la partie saisie.

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

CHAPITRE III : VENTE

ARTICLE 12 – TRANSMISSION DE PROPRIETE

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption ou des droits assimilés conformément à la loi.

L'acquéreur ne pourra, avant le versement du prix et le paiement des frais, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien.

Avant le paiement intégral du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition ni aucune coupe extraordinaire de bois, ni commettre aucune détérioration dans les biens, à peine d'être contraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réitération des enchères.

ARTICLE 13 – DESIGNATION DU SEQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des Avocats du barreau de l'avocat postulant ou sur le compte Séquestre près le Tribunal devant lequel la vente est poursuivie 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 consignée 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 vigueur, sont versés directement par l'acquéreur, conformément à l'article 1593 du Code Civil, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

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

ARTICLE 15 – LA VENTE FORCEE

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

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

Passé ce délai de deux mois, le solde du prix restant dû sera augmenté de plein droit des intérêts calculés au taux légal à compter du prononcé du jugement d'adjudication. Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication, conformément à l'article L. 313-3 du Code Monétaire et Financier.

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

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

ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES

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

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

ARTICLE 17 – DROITS DE MUTATION

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

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

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

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

ARTICLE 18 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS

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

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

ARTICLE 19 – DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

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

a) de le publier au bureau des hypothèques dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;

b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité ;

le tout à ses frais.

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

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

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

ARTICLE 20 – ENTREE EN JOUISSANCE

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

a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère.

b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1er jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1er jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe *a* ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe *b* du présent article.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues.

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du saisi, et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable, à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.

ARTICLE 21 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

L'acquéreur supportera les contributions et charges de toute nature, dont les biens sont ou seront grevés, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété dues, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

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

ARTICLE 22 – TITRES DE PROPRIETE

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

Pour les titres antérieurs, le poursuivant n'en ayant aucun en sa possession, l'acquéreur ne pourra pas en exiger, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

En cas de vente amiable sur autorisation judiciaire, le titre de vente consiste dans l'acte notarié et le jugement constatant la réalisation des conditions de la vente passé en force de chose jugée.

ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS

Le séquestre ou la consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège.

L'acquéreur peut demander, avant la procédure de distribution, au juge de l'exécution la radiation des inscriptions grevant l'immeuble.

En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble dont il pourra demander le remboursement dans le cadre de la distribution du prix au titre des dispositions de l'article 2375, 1° du code civil.

ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE 1ER RANG

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1er rang pourra, par l'intermédiaire de son avocat, demander au juge de l'exécution, dans la limite des fonds séquestrés, le paiement à titre provisionnel de sa créance en principal.

Les intérêts, frais et accessoires de la créance sont payés une fois le projet de distribution devenu définitif.

Le paiement effectué en vertu de la présente clause est provisionnel et ne confère aucun droit à son bénéficiaire, autre que celui de recevoir provision à charge de faire admettre sa créance à titre définitif dans le cadre de la procédure de distribution, à peine de restitution.

Dans le cas où un créancier serait tenu à restitution de tout ou partie de la somme reçue à titre provisionnel, celle-ci serait productive d'un intérêt au taux légal à compter du jour du règlement opéré par le séquestre.

ARTICLE 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

La distribution du prix de l'immeuble, en cas de vente forcée ou de vente amiable sur autorisation judiciaire, sera poursuivie par l'avocat du créancier saisissant ou, à défaut, par l'avocat du créancier le plus diligent ou du débiteur, conformément aux articles R.331-1 à R.334-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Les frais de la distribution et la rétribution de l'avocat chargé de la distribution, calculés conformément au tarif en vigueur, seront prélevés sur les fonds à répartir.

ARTICLE 26 – ELECTION DE DOMICILE

Le poursuivant élit domicile au cabinet de l'avocat constitué.
L'acquéreur élit domicile au cabinet de son avocat par le seul fait de la vente.
Les domiciles élus conserveront leurs effets quels que soient les changements qui pourraient survenir dans les qualités ou l'état des parties.

CHAPITRE V : CLAUSES SPECIFIQUES

ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifié 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, le 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.

--ooOoo--

Ainsi fait et dressé par **la SELARL RIMONDI – ALONSO – HUISSOUD – CAROULLE – PIETTRE**, **Avocat poursuivant.**

A THONON-LES-BAINS, le 17.09.2024

Pièces Jointes :

- PV de description et dossier de diagnostic
- Titre de propriété
- Extrait matrice cadastrale et plan
- Documents d'urbanisme
- Etat hypothécaire sur formalité
- Assignation à comparaître à l'audience d'orientation

--ooOoo--