VENTE DES ACTIFS IMMOBILIERS DEPENDANT D'UNE LIQUIDATION JUDICIAIRE

CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE

Clauses et conditions auxquelles seront adjugés, à l'audience du Juge de l'Exécution chargé des saisies immobilières près le Tribunal judiciaire de **BONNEVILLE** (74), au plus offrant des enchérisseurs, les biens et droits immobiliers suivants en un seul lot :

Sur la commune de **CHAMONIX-MONT-BLANC (74)**,
à ARGENTIERE
dans un ensemble immobilier dénommée « **Résidence Grand Roc** »
dans le bâtiment Centre Commercial,
plusieurs lots réunis et indissociables formant un local commercial, anciennement un restaurant, sur deux niveaux et sous-sol d'environ 394 m2
avec piscine et/ou possibilité d'aménager l'espace à usage de terrasse

I - RAPPEL DE LA PROCEDURE

Aux termes d'un jugement en date du 18 novembre 2020, le Tribunal Judiciaire de BONNEVILLE (74) a prononcé la liquidation judiciaire de :

Aux requêtes, poursuites et diligences de la **SELARL MJ ALPES**, société d'exercice libéral à responsabilité limitée, au capital de 2 117 €, enregistrée au registre du commerce et des sociétés de VIENNE sous le n° 830 490 413 dont le siège social est sis 91/93 rue de la Libération 38300 BOURGOIN-JALLIEU, représentée Maître Caroline JAL, prise en son établissement secondaire qui se situe 20 boulevard du Lycée 74000 ANNECY, intervenant en sa qualité de liquidateur judiciaire de la dont le gérant est .

Ayant pour avocat constitué, la **SELARL F.D.A.** (FALLION - DUBREUIL), Société d'Avocats inscrite au Barreau de BONNEVILLE (74), représentée par l'un de ses cogérants, Maître Emmanuel DUBREUIL, dont le siège est sis 56, Place de l'Hôtel de Ville 74130 BONNEVILLE.

Par ordonnance rendue le **30 juin 2025**, Madame le Juge Commissaire à la liquidation judiciaire de la notamment :

DESIGNE la SELARL F.D.A (FALLION - DUBREUIL), représentée par Maître Emmanuel DUBREUIL, avocat au Barreau de BONNEVILLE, domicilié en cette même ville, 56 place de l'Hôtel de Ville, pour procéder à la réalisation de toutes les formalités afférentes à la vente du bien immobilier suivant, appartenant à la

Sur la commune de **CHAMONIX-MONT-BLANC (74)**, à **Argentière** dans un ensemble immobilier dénommée « Résidence Grand Roc » cadastré **Section B n° 1027, 5483, 5807, 6367, 6370 et 6371**, dans le bâtiment Centre Commercial, un restaurant sur trois niveaux de 393,74 m2 loi Carrez (niveau 0, combles et sous-sol) avec piscine extérieur **lots de copropriété n° 496, 661, 663, 664, 669, 672, 678, 680, 681, 684, 704, et 706** et les 1456/100 303èmes de la propriété du sol et des parties communes, se décomposant comme suit :

Dans le bâtiment « Centre Commercial »

✓ **au niveau bas**, les lots suivants :

- **lot n° 496** à savoir un local à usage de bar-grill avec une terrasse ainsi que l'étendue de grenier situé au-dessus accessible par une trappe et les 930/100.303èmes de la propriété du sol et des parties communes.
- **lot n° 678**, à savoir un local sanitaire et les 31/100.303èmes de la propriété du sol et des parties communes.
- **lot n° 680** à savoir un espace commercial à usage de boutique, réserve et les 132/100.303èmes de la propriété du sol et des parties communes.
- **lot n° 681** à savoir un espace commercial à usage de dégagement, réserve, sanitaire, escalier, passage etc et les 137/100.303èmes de la propriété du sol et des parties communes.
- **lot n° 706**, un local réservé aux installations techniques et commerciales de la piscine et des dépendances commerciale de toutes nature ainsi que le volume antérieurement occupé par un escalier et les 48/100.303èmes de la propriété du sol et des parties communes.
- **lot n° 704** à savoir un couloir et les 2/100.303èmes de la propriété du sol et des parties communes.

✓ **au niveau haut,** les lots suivants :

- **lot n° 661** à savoir une partie de grenier située au-dessus du déambulatoire du niveau haut à usage commercial destiné à être rattaché au lot 496 et les 12/100.303èmes de la propriété du sol et des parties communes.
- **lot n° 663** à savoir une partie de grenier située au-dessus du déambulatoire du niveau haut à usage commercial destiné à être rattaché au lot 496 et les 12/100.303èmes de la propriété du sol et des parties communes.
- **lot n° 664** à savoir une partie de grenier située au-dessus du déambulatoire du niveau haut à usage commercial destiné à être rattaché au lot 496 et les 14/100.303èmes de la propriété du sol et des parties communes.
- **lot n° 669** à savoir une partie de grenier située au-dessus du déambulatoire et les 16/100.303èmes de la propriété du sol et des parties communes.
- **lot n° 672** à savoir une partie de grenier située au-dessus du déambulatoire et les 14/100.303èmes de la propriété du sol et des parties communes.
- **lot n° 684** à savoir **une piscine** comprenant un bassin, une plage, un solarium et l'escalier d'accès au solarium, le sas d'accès au bassin, avec **possibilité de condamner le bassin** et d'affecter l'espace de plage, solarium et bassin à usage de terrasse et les 108/100.303èmes de la propriété du sol et des parties communes.

Dont la est propriétaire pour les avoir acquis de la par acte de Maître Thierry BRAND, Notaire à CHAMONIX-MONT-BLANC (74) du 12 mars 2004, publié au bureau des hypothèques de Bonneville le 30 avril 2004, volume 2004 P, n° 4296.

Ledit ensemble immobilier est soumis au régime de la copropriété comme ayant fait l'objet d'un état descriptif de division – règlement de copropriété déposé au rang des minutes de Maître MILAN, notaire à CHAMONIX, le 20 septembre 1969 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de BONNEVILLE le 3 octobre 1969, volume 2344, n°33.

Observation faite d'un acte sous seing privé en date du 20 août 1970 a été déposé au rang des minutes de Maître MILAN le 20 août 1970, constituant un additif au règlement de copropriété concernant l'exploitation, de la piscine (lots 497 et 476) publié au bureau de la conservation des hypothèques de BONNEVILLLE le 4 septembre 1970, volume 2485, n° 10, modifié, savoir :

- suivant acte déposé aux minutes de Maître MILAN, notaire sus-nommé le 4 mars 1971, publié au bureau de la conservation des hypothèques de BONNEVILLE le 15 mars 1971, volume 2584, n°3,
- suivant acte reçu par Maître MILAN, notaire sus-nommé le 2 janvier 1974, publié au bureau de la conservation des hypothèques de BONNEVILLE le 14 janvier 1974, volume 3162, n°14,
- suivant acte reçu par Maître MILAN, notaire sus-nommé le 7 mars 1975, publié au bureau de la conservation des hypothèques de BONNEVILLE le 2 mai 1975, volume 3478, n°24,
- suivant acte reçu par Maître MILAN, notaire sus-nommé le 14 décembre 1979, publié au bureau de la conservation des hypothèques de BONNEVILLE le 4 janvier 1980, volume 4869, n°3,
- suivant acte reçu par Maître MILAN, notaire sus-nommé le 10 janvier 1980, publié au bureau de la conservation des hypothèques de BONNEVILLE le 4 février 1980, volume 4910, n°17,
- suivant acte reçu par Maître MILAN, notaire sus-nommé le 8 février 1980, publié au bureau de la conservation des hypothèques de BONNEVILLE le 12 mars 1980, volume 4962, n°13,
- suivant acte reçu par Maître MILAN, notaire sus-nommé le 8 février 1980, publié au bureau de la conservation des hypothèques de BONNEVILLE le 12 mars 1980, volume 4962, n°14,
- suivant acte reçu par Maître MILAN, notaire sus-nommé le 8 février 1980, publié au bureau de la conservation des hypothèques de BONNEVILLE le 12 mars 1980, volume 4962, n°15,
- suivant acte reçu par Maître MILAN, notaire sus-nommé le 8 février 1980, publié au bureau de la conservation des hypothèques de BONNEVILLE le 12 mars 1980, volume 4962, n°16 (le lot 655 est supprimé et remplacé par les lots 679, 680, 681 et 678),
- suivant acte reçu par Maître MILAN, notaire sus-nommé le 22 mai 1985, publié au bureau de la conservation des hypothèques de BONNEVILLE le 5 juin 1985, volume 7064, n°7 (attestation rectificative dressée par ledit Maître MILAN le 17 juillet 1985, publiée audit bureau le 19 juillet 1985, volume 7064, n° 7 bis),

- suivant acte reçu par Maître BARAND, notaire à CHAMONIX le 12 février 1987, (le lot 497 est supprimé et remplacé par les lots 684 et 685) dont une copie authentique a été publiée au bureau de la conservation des hypothèques de BONNEVILLE le 13 mars 1987, volume 7767, n°20 (attestation rectificative dressée par ledit Maître BRAND le 21 mai1987, publiée audit bureau le 25 mai 1987, volume 7767, n°20 bis),
- suivant acte reçu par Maître CONVERSET, notaire à CLUSES, le 10 décembre 1987, publié au bureau de la conservation des hypothèques de BONNEVILLE le 8 mars 1988, volume 8238, n°12,
- suivant acte reçu par Maître BRAND, notaire à CHAMONIX, le 13 novembre 1989, publié au bureau de la conservation des hypothèques de BONNEVILLE le 15 décembre 1989, volume 9142, n°25 (attestation rectificative dressée par ledit Maître BRAND, le 30 mars 1990, publiée le 2 avril 1990, volume 9347, n° 17),
- suivant acte reçu par Maître MILAN, notaire à CHAMONIX, le 16 octobre 1991, publié au bureau de la conservation des hypothèques de BONNEVILLE le 18 novembre 1991, volume 1991P, n°9407 (attestation rectificative dressée par ledit Maître MILAN le 18 novembre 1991, publiée audit bureau le 9 avril 1992, volume 1992 P, n° 3013),
- suivant actes reçus par Maître DELERCE, notaire à BOEGE, les 25 et 27 septembre 1991, publiés au bureau de la conservation des hypothèques de BONNEVILLE le 6 juillet 1992, volume 1992 P, n°5269 (attestation rectificative dressée par ledit Maître DELERCE le 17 novembre 1992, publiée audit bureau le 19 novembre 1992, volume 1992 P, n° 9057),
- suivant acte reçu par Maître DELERCE, notaire à BOEGE, les 24 janvier 1992, publié au bureau de la conservation des hypothèques de BONNEVILLE le 15 mai 1992, volume 1992 P, n° 3875 (tantièmes exprimés en 100.069°) attestations rectificatives dressées par ledit Maître DELERCE le 17 novembre 1992, publiée audit bureau les 15 mai et 23 novembre 1992, volume 1992 P, n° 3875 et volume 1992 P n° 9210),
- suivant acte reçu par Maître DELERCE, notaire à BOEGE, les 21 avril 1992, publié au bureau de la conservation des hypothèques de BONNEVILLE le 5 juin 1992, volume 1992 P, n° 4454 (tantièmes exprimés en 100.247°), attestations rectificatives dressées par ledit Maître DELERCE le 17 novembre 1992, publiée audit bureau les 5 juin 1992 et 23 novembre 1992, volume 1992 P, n° 4454 et volume 1992 P n° 9211,
- suivant acte reçu par Maître BRAND notaire à CHAMONIX, le 17 septembre 1996, publié au bureau de la conservation des hypothèques de BONNEVILLE le 15 octobre 1996, volume 1996 P, n° 8166 (tantièmes exprimés en 100.267°),
- suivant acte reçu par Maître BRAND notaire à CHAMONIX, le 16 avril 1998, publié au bureau de la conservation des hypothèques de BONNEVILLE le 9 juin 1998, volume 1998 P, n° 5034 (tantièmes exprimés en 100.285°),

- suivant acte reçu par Maître MILAN, notaire à CHAMONIX, le 16 septembre 1999, publié au bureau de la conservation des hypothèques de BONNEVILLE les 29 octobre 1999 et 1er décembre 1999, volume 1999 P, n°9638 (attestation rectificative dressée par ledit Maître MILAN le 30 novembre 1999, publiée audit bureau le 1er décembre 1999, volume 1999 P, n° 10559) (tantièmes exprimés en 100.303°),
- suivant acte reçu par Maître BRAND notaire à CHAMONIX, le 24 mars 2000, publié au bureau de la conservation des hypothèques de BONNEVILLE le 26 mai 2000, volume 2000 P, n° 4738,
- suivant acte reçu par Maître DELERCE notaire à BOEGE, le 17 septembre 2002, publié au bureau de la conservation des hypothèques de BONNEVILLE le 25 novembre 2002, volume 2002 P, n° 10 438,
- suivant acte reçu par Maître BRAND notaire à CHAMONIX, le 26 décembre 2002, publié au bureau de la conservation des hypothèques de BONNEVILLE le 7 février 2003, volume 2003 P, n° 1363, ayant fait l'objet d'un rejet définitif et redéposé le 25 juillet 2003, volume 2003 P, n° 6748 ayant fait l'objet d'un rectificatif selon acte du 16 avril 2004 de Maître BRAND publié le 14 mai 2004 sous la référence 2004 P n° 4682 et d'un correctif publié le 6 mai 2011 Volume 2011 D n° 7045,
- d'un modificatif du 13 mai 2004 de Maître DELERCE publié le 15 juin 2004 sous la référence 2004 P n° 5662,
- d'un modificatif du 27 mai 2005 de Maître ROLLET publié le 29 juillet 2005 sous la référence 2005 P n° 7243,
- d'un dépôt de pièces en vue d'un modificatif selon acte du 29 août 2007 de Maître BRAND publié le 17 octobre 2007 sous la référence 2007 P n° 9728,
- d'un modificatif du 2 juin 2008 de Maître DELERCE publié le 2 juillet 2008 sous la référence 2008 P n° 5926,
- d'un modificatif du 12 novembre 2018 de Maître CIAVOLELLA publié le 7 décembre 2018 sous la référence 2018 P n° 10517,
- d'un modificatif du 12 septembre 2019 de Maître BRAND publié le 17 septembre 2019 sous la référence 2019 P n° 8769,
- d'un modificatif du 28 octobre 2022 de Maître BARBIERI publié le 17 novembre 2022 sus la référence 2022 P n° 15015.

Modification récente importante

Par procès-verbal du 26 avril 2025, l'assemblée générale extraordinaire du syndicat des copropriétaires de la résidence Grand Roc, a dans la résolution n°5 **renoncé** purement et simplement à revendiquer à l'égard des futurs acquéreurs des lots n°684 (piscine) et n°706 (local technique), **l'application de la convention sous seings privés du 20 août 1970 concernant l'exploitation de la piscine**, publiée au bureau des hypothèques de BONNEVILLE le 4 septembre 1970, volume 2485 n°10 et constituant un additif au règlement de copropriété.

En outre, l'assemblée générale dans la résolution n°6 a **modifié la destination du lot n° 684** qui est désormais « **une piscine comprenant un bassin, une plage, un solarium et l'escalier d'accès au solarium, le sas d'accès au bassin, avec possibilité de condamner le bassin et d'affecter l'espace de plage, solarium et bassin à usage de terrasse** ».

Le modificatif sera reçu par notaire et sera publié au service de la publicité foncière de Bonneville.

DIT que la vente sera poursuivie devant le Tribunal judiciaire de BONNEVILLE **en un lot constitué des lots de copropriété numéros 496, 661, 663, 664, 669, 672, 678, 680, 681, 684, 704, et 706**.

FIXE la mise à prix des lots 496, 661, 663, 664, 669, 672, 678, 680, 681, 684, 704, et 706 à la somme de **CINQ CENT MILLE EUROS** (500 000 €).

DIT qu'à défaut d'enchérisseur, il est prévu une baisse de mise à prix d'un quart, puis de moitié en cas de nouvelle désertion d'enchères.

DIT que conformément aux dispositions de l'article R643-3 du code de commerce, l'adjudicataire devra verser dans les trois mois de l'adjudication, au compte ouvert par le liquidateur judiciaire à la Caisse des Dépôts et Consignations, la totalité du prix de cette adjudication, y compris les intérêts au taux légal à compter du jour où la vente a été définitive jusqu'au jour du paiement.

DIT qu'un encart publicitaire sera effectué par voie de presse par l'avocat désigné, dans le journal Les Eco des Pays de Savoie (presse régionale), ainsi que sur le site du conseil national des barreaux « avoventes.fr ».

DIT que la SELARL SAGE ET ASSOCIES, commissaire de justice désigné par l'avocat pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble et faire visiter aux acquéreurs éventuels l'immeuble.

L'ordonnance rendue le 30 juin 2025 a été publiée pour valoir saisie au Service de la Publicité Foncière de BONNEVILLE (74) le 10 octobre 2025, volume 2025 S numéro 62.

Le Service de la Publicité Foncière de BONNEVILLE (74) a délivré le 14 octobre 2025 l'état hypothécaire sur formalités certifié à la date de publication de l'ordonnance valant saisie.

(cf état hypothécaire ci-annexé)

II - CLAUSES ET CONDITIONS PARTICULIERES

Chapitre 1 - DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS A VENDRE

En conséquence, il sera procédé à la vente aux enchères publiques à l'audience des ventes de Juge de l'Exécution chargé des saisies immobilières près le Tribunal judiciaire de BONNEVILLE, des biens et droits immobiliers qui sont désignés comme suit à l'ordonnance susvisée :

Sur la commune de **CHAMONIX-MONT-BLANC (74)**, à **Argentière** dans un ensemble immobilier dénommée « Résidence Grand Roc » cadastré **Section B n° 1027, 5483, 5807, 6367, 6370 et 6371**, dans le bâtiment Centre Commercial, un restaurant sur trois niveaux de 393,74 m2 loi Carrez (niveau 0, combles et sous-sol) avec piscine extérieur **lots de copropriété n° 496, 661, 663, 664, 669, 672, 678, 680, 681, 684, 704, et 706** et les 1456/100 303èmes de la propriété du sol et des parties communes, se décomposant comme suit :

Dans le bâtiment « Centre Commercial »

✓ **au niveau bas**, les lots suivants :

- **lot n° 496** à savoir un local à usage de bar-grill avec une terrasse ainsi que l'étendue de grenier situé au-dessus accessible par une trappe et les 930/100.303èmes de la propriété du sol et des parties communes.
- **lot n° 678**, à savoir un local sanitaire et les 31/100.303èmes de la propriété du sol et des parties communes.
- **lot n° 680** à savoir un espace commercial à usage de boutique, réserve et les 132/100.303èmes de la propriété du sol et des parties communes.
- **Lot n° 681** à savoir un espace commercial à usage de dégagement, réserve, sanitaire, escalier, passage etc et les 137/100.303èmes de la propriété du sol et des parties communes.
- **lot n° 706**, un local réservé aux installations techniques et commerciales de la piscine et des dépendances commerciale de toutes nature ainsi que le volume antérieurement occupé par un escalier et les 48/100.303èmes de la propriété du sol et des parties communes.
- **lot n° 704** à savoir un couloir et les 2/100.303èmes de la propriété du sol et des parties communes.

✓ **au niveau haut,** les lots suivants :

- **lot n° 661** à savoir une partie de grenier située au-dessus du déambulatoire du niveau haut à usage commercial destiné à être rattaché au lot 496 et les 12/100.303èmes de la propriété du sol et des parties communes.
- **lot n° 663** à savoir une partie de grenier située au-dessus du déambulatoire du niveau haut à usage commercial destiné à être rattaché

au lot 496 et les 12/100.303èmes de la propriété du sol et des parties communes.

-**lot n° 664** à savoir une partie de grenier située au-dessus du déambulatoire du niveau haut à usage commercial destiné à être rattaché au lot 496 et les 14/100.303èmes de la propriété du sol et des parties communes.

-**lot n° 669** à savoir une partie de grenier située au-dessus du déambulatoire et les 16/100.303èmes de la propriété du sol et des parties communes.

-**lot n° 672** à savoir une partie de grenier située au-dessus du déambulatoire et les 14/100.303èmes de la propriété du sol et des parties communes.

- **lot n° 684** à savoir **une piscine** comprenant un bassin, une plage, un solarium et l'escalier d'accès au solarium, le sas d'accès au bassin, avec **possibilité de condamner le bassin** et d'affecter l'espace de plage, solarium et bassin à usage de terrasse et les 108/100.303èmes de la propriété du sol et des parties communes.

Ledit ensemble immobilier est soumis au régime de la copropriété comme ayant fait l'objet d'un état descriptif de division – règlement de copropriété déposé au rang des minutes de Maître MILAN, notaire à CHAMONIX, le 20 septembre 1969 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de BONNEVILLE le 3 octobre 1969, volume 2344, n°33.

Observation faite d'un acte sous seing privé en date du 20 août 1970 a été déposé au rang des minutes de Maître MILAN le 20 août 1970, constituant un additif au règlement de copropriété concernant l'exploitation, de la piscine (lots 497 et 476) publié au bureau de la conservation des hypothèques de BONNEVILLLE le 4 septembre 1970, volume 2485, n° 10, modifié, savoir :

- suivant acte déposé aux minutes de Maître MILAN, notaire sus-nommé le 4 mars 1971, publié au bureau de la conservation des hypothèques de BONNEVILLE le 15 mars 1971, volume 2584, n°3,
- suivant acte reçu par Maître MILAN, notaire sus-nommé le 2 janvier 1974, publié au bureau de la conservation des hypothèques de BONNEVILLE le 14 janvier 1974, volume 3162, n°14,
- suivant acte reçu par Maître MILAN, notaire sus-nommé le 7 mars 1975, publié au bureau de la conservation des hypothèques de BONNEVILLE le 2 mai 1975, volume 3478, n°24,
- suivant acte reçu par Maître MILAN, notaire sus-nommé le 14 décembre 1979, publié au bureau de la conservation des hypothèques de BONNEVILLE le 4 janvier 1980, volume 4869, n°3,
- suivant acte reçu par Maître MILAN, notaire sus-nommé le 10 janvier 1980, publié au bureau de la conservation des hypothèques de BONNEVILLE le 4 février 1980, volume 4910, n°17,
- suivant acte reçu par Maître MILAN, notaire sus-nommé le 8 février 1980, publié au bureau de la conservation des hypothèques de BONNEVILLE le 12 mars 1980, volume 4962, n°13,

- suivant acte reçu par Maître MILAN, notaire sus-nommé le 8 février 1980, publié au bureau de la conservation des hypothèques de BONNEVILLE le 12 mars 1980, volume 4962, n°14,
- suivant acte reçu par Maître MILAN, notaire sus-nommé le 8 février 1980, publié au bureau de la conservation des hypothèques de BONNEVILLE le 12 mars 1980, volume 4962, n°15,
- suivant acte reçu par Maître MILAN, notaire sus-nommé le 8 février 1980, publié au bureau de la conservation des hypothèques de BONNEVILLE le 12 mars 1980, volume 4962, n°16 (le lot 655 est supprimé et remplacé par les lots 679, 680, 681 et 678),
- suivant acte reçu par Maître MILAN, notaire sus-nommé le 22 mai 1985, publié au bureau de la conservation des hypothèques de BONNEVILLE le 5 juin 1985, volume 7064, n°7 (attestation rectificative dressée par ledit Maître MILAN le 17 juillet 1985, publiée audit bureau le 19 juillet 1985, volume 7064, n° 7 bis),
- suivant acte reçu par Maître BARAND, notaire à CHAMONIX le 12 février 1987, (le lot 497 est supprimé et remplacé par les lots 684 et 685) dont une copie authentique a été publiée au bureau de la conservation des hypothèques de BONNEVILLE le 13 mars 1987, volume 7767, n°20 (attestation rectificative dressée par ledit Maître BRAND le 21 mai1987, publiée audit bureau le 25 mai 1987, volume 7767, n°20 bis),
- suivant acte reçu par Maître CONVERSET, notaire à CLUSES, le 10 décembre 1987, publié au bureau de la conservation des hypothèques de BONNEVILLE le 8 mars 1988, volume 8238, n°12,
- suivant acte reçu par Maître BRAND, notaire à CHAMONIX, le 13 novembre 1989, publié au bureau de la conservation des hypothèques de BONNEVILLE le 15 décembre 1989, volume 9142, n°25 (attestation rectificative dressée par ledit Maître BRAND, le 30 mars 1990, publiée le 2 avril 1990, volume 9347, n° 17),
- suivant acte reçu par Maître MILAN, notaire à CHAMONIX, le 16 octobre 1991, publié au bureau de la conservation des hypothèques de BONNEVILLE le 18 novembre 1991, volume 1991P, n°9407 (attestation rectificative dressée par ledit Maître MILAN le 18 novembre 1991, publiée audit bureau le 9 avril 1992, volume 1992 P, n° 3013),
- suivant actes reçus par Maître DELERCE, notaire à BOEGE, les 25 et 27 septembre 1991, publiés au bureau de la conservation des hypothèques de BONNEVILLE le 6 juillet 1992, volume 1992 P, n°5269 (attestation rectificative dressée par ledit Maître DELERCE le 17 novembre 1992, publiée audit bureau le 19 novembre 1992, volume 1992 P, n° 9057),
- suivant acte reçu par Maître DELERCE, notaire à BOEGE, les 24 janvier 1992, publié au bureau de la conservation des hypothèques de BONNEVILLE le 15 mai 1992, volume 1992 P, n° 3875 (tantièmes exprimés en 100.069°) attestations rectificatives dressées par ledit Maître DELERCE le 17 novembre 1992, publiée audit bureau les 15 mai et 23 novembre 1992, volume 1992 P, n° 3875 et volume 1992 P n° 9210),
- suivant acte reçu par Maître DELERCE, notaire à BOEGE, les 21 avril 1992, publié au bureau de la conservation des hypothèques de BONNEVILLE le 5 juin 1992, volume 1992 P, n° 4454 (tantièmes

exprimés en 100.247°), attestations rectificatives dressées par ledit Maître DELERCE le 17 novembre 1992, publiée audit bureau les 5 juin 1992 et 23 novembre 1992, volume 1992 P, n° 4454 et volume 1992 P n° 9211,

- suivant acte reçu par Maître BRAND notaire à CHAMONIX, le 17 septembre 1996, publié au bureau de la conservation des hypothèques de BONNEVILLE le 15 octobre 1996, volume 1996 P, n° 8166 (tantièmes exprimés en 100.267°),
- suivant acte reçu par Maître BRAND notaire à CHAMONIX, le 16 avril 1998, publié au bureau de la conservation des hypothèques de BONNEVILLE le 9 juin 1998, volume 1998 P, n° 5034 (tantièmes exprimés en 100.285°),
- suivant acte reçu par Maître MILAN, notaire à CHAMONIX, le 16 septembre 1999, publié au bureau de la conservation des hypothèques de BONNEVILLE les 29 octobre 1999 et 1er décembre 1999, volume 1999 P, n°9638 (attestation rectificative dressée par ledit Maître MILAN le 30 novembre 1999, publiée audit bureau le 1er décembre 1999, volume 1999 P, n° 10559) (tantièmes exprimés en 100.303°),
- suivant acte reçu par Maître BRAND notaire à CHAMONIX, le 24 mars 2000, publié au bureau de la conservation des hypothèques de BONNEVILLE le 26 mai 2000, volume 2000 P, n° 4738,
- suivant acte reçu par Maître DELERCE notaire à BOEGE, le 17 septembre 2002, publié au bureau de la conservation des hypothèques de BONNEVILLE le 25 novembre 2002, volume 2002 P, n° 10 438,
- suivant acte reçu par Maître BRAND notaire à CHAMONIX, le 26 décembre 2002, publié au bureau de la conservation des hypothèques de BONNEVILLE le 7 février 2003, volume 2003 P, n° 1363, ayant fait l'objet d'un rejet définitif et redéposé le 25 juillet 2003, volume 2003 P, n° 6748 ayant fait l'objet d'un rectificatif selon acte du 16 avril 2004 de Maître BRAND publié le 14 mai 2004 sous la référence 2004 P n° 4682 et d'un correctif publié le 6 mai 2011 Volume 2011 D n° 7045,
- d'un modificatif du 13 mai 2004 de Maître DELERCE publié le 15 juin 2004 sous la référence 2004 P n° 5662,
- d'un modificatif du 27 mai 2005 de Maître ROLLET publié le 29 juillet 2005 sous la référence 2005 P n° 7243,
- d'un dépôt de pièces en vue d'un modificatif selon acte du 29 août 2007 de Maître BRAND publié le 17 octobre 2007 sous la référence 2007 P n° 9728,
- d'un modificatif du 2 juin 2008 de Maître DELERCE publié le 2 juillet 2008 sous la référence 2008 P n° 5926,
- d'un modificatif du 12 novembre 2018 de Maître CIAVOLELLA publié le 7 décembre 2018 sous la référence 2018 P n° 10517,
- d'un modificatif du 12 septembre 2019 de Maître BRAND publié le 17 septembre 2019 sous la référence 2019 P n° 8769,
- d'un modificatif du 28 octobre 2022 de Maître BARBIERI publié le 17 novembre 2022 sus la référence 2022 P n° 15015.

Modification récente importante

Par procès-verbal du 26 avril 2025, l'assemblée générale extraordinaire du syndicat des copropriétaires de la résidence Grand Roc, a dans la résolution n°5 **renoncé** purement et simplement à revendiquer à l'égard des futurs acquéreurs des lots n°684 (piscine) et n°706 (local technique), **l'application de la convention sous seings privés du 20 août 1970 concernant l'exploitation de la piscine**, publiée au bureau des hypothèques de BONNEVILLE le 4 septembre 1970, volume 2485 n°10 et constituant un additif au règlement de copropriété.

En outre, l'assemblée générale dans la résolution n°6 a **modifié la destination du lot n° 684** qui est désormais « **une piscine comprenant un bassin, une plage, un solarium et l'escalier d'accès au solarium, le sas d'accès au bassin, avec possibilité de condamner le bassin et d'affecter l'espace de plage, solarium et bassin à usage de terrasse** ».

Le modificatif sera reçu par notaire et sera publié au service de la publicité foncière de Bonneville.

Et tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers 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.

La copie de la matrice cadastrale a été délivrée par le Centre des Impôts Foncier de BONNEVILLE (74).

(cf extrait cadastral ci-annexé)

Selon acte en date du 16 septembre 2025, la SAS Sage et Associés, Commissaires de justice associés dont le siège social est 135, avenue de la Gare 74170 SAINT-GERVAIS-LES-BAINS, agissant par Maître Frédérique NEGRI, Commissaire de justice salariée CHAMBERY (73) a procédé à un procès-verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente ci-après.

Le dossier de diagnostics techniques prévue à l'article L 271-4-1 du titre 7 du livre II du Code de la Construction et de l'Habitation est joint à ce procès-verbal descriptif.

(cf PV descriptif annexé)

OCCUPATION

Il résulte du Procès-verbal de description que les lieux sont actuellement inoccupés.
Il n'y a plus d'activité sur place depuis de nombreuses années.

SYNDIC

La copropriété « Le Grand Roc » à Argentières a pour syndic la SARL CENTRAVENTES (enseigne ALPES & CHALETS), dont le siège social est « Les Edelweiss » 571, route de Plagnolet, Argentière 74400 CHAMONIX-MONT-BLANC (Tél. : 04.50.54.0076).

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens appartiennent à la pour les avoir acquis de la par acte de Maître Thierry BRAND, Notaire à CHAMONIX-MONT-BLANC (74) du 12 mars 2004, publié au bureau des hypothèques de Bonneville le 30 avril 2004, volume 2004 P, n° 4296.

Origine antérieure : 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.

Chapitre 2 - MISE A PRIX - ADJUDICATION

TRES IMPORTANT

Il est rappelé en l'espèce que :

- **toutes les conditions de la vente ont d'ores et déjà été fixées dans l'ordonnance rendue par Madame le Juge Commissaire à la liquidation judiciaire de la du 30 juin 2025**
- **cette ordonnance a l'autorité de la chose jugée ;**
- **les conditions de la vente forcée sont dès lors réunies.**

En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article R.642-29-1 du Code de Commerce, l'adjudication aura lieu le :

Jeudi 5 février 2026 à 14 heures 00

Par devant le Juge de l'Exécution chargé des saisies immobilières près le Tribunal judiciaire de BONNEVILLE (74), siégeant au Palais de Justice de ladite ville, sis, 18, quai du parquet.

L'adjudication aura lieu **en UN LOT** sur la mise à prix de **CINQ CENT MILLE EUROS** (500 0000 €), ***frais et droits en sus.***

Etant précisé qu'à défaut d'enchérisseur, il est prévu une **baisse de mise à prix** d'un quart, puis de moitié en cas de désertion d'enchères.

Telle que fixée par le Juge Commissaire à la liquidation judiciaire de la dans son ordonnance du 30 juin 2025.

* * * * *

L'enchérisseur sera tenu de consigner entre les mains de son conseil, en sus de la garantie prévue au chapitre II - article 9 des conditions générales ci-après (article R 322-41 du Code de Procédures Civils d'Exécution), une somme équivalente au montant des frais prévisibles, ce comprenant notamment les frais taxés et les émoluments de la vente (droit proportionnel calculé sur le montant du pouvoir).

III - CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

Chapitre 1 - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - Cadre Juridique

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente des biens immobiliers régie par **les articles L.642-18 et suivants et les articles R642-22 et suivants du Code de Commerce**.

Article 2 - Etat Juridique

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 ou le débiteur 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.

Article 3 - 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 tous moyens.
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 4 - Préemption, Substitution et Droits Assimilés

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

Si l'acquéreur est évincé, par l'exercice de l'un des droits de préemption, de substitution et assimilés, institués par la loi, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

Article 5 - 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 être engagée en cas d'absence d'assurance.

L'acquéreur sera tenu de faire assurer l'immeuble dès la vente cintre 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 sera remise au liquidateur 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 6 - 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 nature ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à sa défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre qui que ce soit.

Chapitre 2 - ENCHERES

Article 7 - 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 R.322.39
Ne peuvent se porter enchérisseurs ni par eux-mêmes ni par personnes interposées :

1. *le débiteur saisi,*
2. *les auxiliaires de justice qui sont intervenus à un titre quelconque dans la procédure,*
3. *les magistrats de la juridiction devant laquelle la vente est poursuivie.*

Article R.322.40
Les enchères sont portées par le ministère d'un avocat inscrit au barreau du tribunal judiciaire devant lequel la vente est poursuivie.
Celui-ci ne peut être porteur que d'un seul mandat.

Article R.322-43
Le juge rappelle que les enchères partiront du montant de la mise à prix fixé, selon le cas, dans le cahier des conditions de vente ou par la décision judiciaire prévue au deuxième alinéa de l'article L.322-6.

Article R.322-44
Les enchères sont pures et simples.
Chaque enchère doit couvrir l'enchère qui la précède.

Article R.322-45
Les enchères sont arrêtées lorsque quatre-vingt-dix secondes se sont écoulées depuis la dernière enchère. Ce temps est décompté par tout moyen visuel ou sonore qui signale au public chaque seconde écoulée.
Le juge constate sur-le-champ le montant de la dernière enchère, laquelle emporte adjudication.

Article R.322-46
Avant l'issue de l'audience, l'avocat dernier enchérisseur est tenu de déclarer au greffier l'identité de son mandant et lui remet l'attestation mentionnée à l'article R322-41-1.

Article R.322-47
A défaut d'enchère et lorsque le montant de la mise à prix a été modifié par le juge, le bien est immédiatement remis en vente sur baisses successives de ce montant, le cas échéant jusqu'au montant de la mise à prix initiale.

Article R.322-48
Les dispositions de la présente section sont prescrites à peine de nullité de l'enchère soulevée d'office.
Toute nouvelle enchère régulièrement portée couvre la nullité des enchères précédentes.
La nullité de la dernière enchère entraîne de plein droit la nullité de l'adjudication.

Article R.322-49
Les contestations relatives à la validité des enchères sont formées verbalement à l'audience, par ministère d'avocat. Le juge statue sur le champ et, le cas échéant, reprend immédiatement les enchères dans les conditions prévues à l'article R.322.43.

Article 8 - Garantie à fournir par l'acquéreur

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 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 créanciers ayant droit à la distribution et, le cas échéant, au débiteur, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

Article R.322-41
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 ou de la Caisse des dépôts et consignations selon les indications du cahier des conditions de vente, représentant 10 % du montant de la mise à prix, sans que le montant de cette garantie puisse être inférieur à 3.000 €.
Le récépissé reproduit les dispositions des troisième et quatrième alinéas du présent article.
La somme encaissée par le séquestre ou la Caisse des dépôts et consignations est restituée dès l'issue de l'audience d'adjudication à l'enchérisseur qui n'a pas été déclaré adjudicataire.
Lorsque l'adjudicataire est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux créanciers participant à la distribution et, le cas échéant, au

débiteur pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

Article R.322-41-1

Avant de porter les enchères, lorsque l'immeuble saisi est à usage d'habitation ou un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement, l'avocat se fait en outre remettre par son mandant une attestation sur l'honneur indiquant s'il fait l'objet ou non d'une condamnation à l'une des peines mentionnées à l'article L322-7-1 et , lorsque le mandant est une personne physique, si le bien est destiné ou non à son occupation personnelle. Si le mandant est une société civile ou en nom collectif, il indique également si ses associés et mandataires sociaux font l'objet ou non d'une condamnation à l'une de ces peines.

Lorsque le mandant est une personne physique, l'attestation mentionne ses noms, prénoms, date et lieu de naissance et domicile, ainsi que, lorsqu'il est né à l'étranger les noms et prénoms de ses parents. Lorsque le mandant est une personne morale, l'attestation mentionne sa dénomination et son numéro SIREN. S'il s'agit d'une société civile immobilière ou en nom collectif, l'attestation mentionne également pour ses associés ou mandataires sociaux l'ensemble des informations requises, tant pour les personnes physiques que morales. L'attestation est datée et signée par le mandant.

Article R.322-42

Les frais de poursuite dûment justifiés par le créancier poursuivant et, le cas échéant, par le surenchérisseur, sont taxés par le juge et publiquement annoncés avant l'ouverture des enchères. Il ne peut rien être exigé au-delà du montant de la taxe. Toute stipulation contraire est réputée non écrite.

Article R.322-48

Les dispositions de la présente section sont prescrites à peine de nullité de l'enchère soulevée d'office.

Toute nouvelle enchère régulièrement portée couvre la nullité des enchères précédentes.

La nullité de la dernière enchère entraîne de plein droit la nullité de l'adjudication.

Article R.322-49

Les contestations relatives à la validité des enchères sont formées verbalement à l'audience par ministère d'avocat.

Le Juge statut sur le champs et, le cas échéant, reprend immédiatement les enchères dans les conditions prévues à l'Article R.322-43.

Article 9 - Surenchère

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le Tribunal judiciaire compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée.

La surenchère est égale au dixième au moins du prix principal de vente. Elle ne peut être rétractée.

La publicité peut être effectuée par l'avocat du créancier poursuivant.

En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. A défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder.

L'acquéreur sur surenchère doit régler les frais de la première vente en sus des frais de son adjudication sur surenchère.

L'avocat du surenchérisseur devra respecter les dispositions générales en matière d'enchères.

Si au jour de la vente sur surenchère, aucune enchère n'est portée, le surenchérisseur est déclaré acquéreur pour le montant de sa surenchère.

Article R.322-50
Toute personne peut faire une surenchère du dixième au moins du prix principal de la vente.

Article R.322-51
A peine d'irrecevabilité, la surenchère est formée par acte d'avocat et déposée au greffe du juge de l'exécution dans les dix jours suivant l'adjudication. Elle vaut demande de fixation d'une audience de surenchère.
L'avocat atteste s'être fait remettre de son mandant une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque du dixième du prix principal de la vente.
La déclaration de surenchère ne peut être rétractée.

Article R.322-52
Au plus tard le troisième jour ouvrable suivant la déclaration de surenchère, le surenchérisseur la dénonce par acte d'huissier de justice ou par notification entre avocats au créancier poursuivant, à l'adjudicataire et au débiteur saisi, à peine d'irrecevabilité. L'acte de dénonciation rappelle les dispositions de l'article R.311-6 et du deuxième alinéa du présent article ; une copie de l'attestation prévue au deuxième alinéa de l'article R.322-51 y est jointe.
La validité de la surenchère peut être contestée dans les quinze jours de sa dénonciation.

Article R.322-53
L'audience de surenchère est fixée par le juge de l'exécution à une date comprise dans un délai de deux à quatre mois suivant la déclaration de surenchère.
En cas de contestation de la déclaration de surenchère, ce délai court à compter de la date de la décision de rejet.
Le débiteur saisi, le créancier poursuivant, les créanciers inscrits, l'adjudicataire et le surenchérisseur sont avisés par le greffe de la date de l'audience par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Article R.322-54
Les formalités de publicité sont réalisées à la diligence du surenchérisseur ou, à son défaut, du créancier poursuivant, sur la mise à prix modifiée par la surenchère.

Article R.322-55
Le jour de l'audience, les enchères sont reprises dans les conditions prévues par les articles R.322-39 à R.322-49, sur la mise à prix modifiée par la surenchère.
Si cette surenchère n'est pas couverte, le surenchérisseur est déclaré adjudicataire.
Aucune surenchère ne pourra être reçue sur la seconde adjudication.
Les dispositions de l'article R322-49-1 sont applicables.

Article 10 - Réitération des enchères

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du créancier poursuivant, d'un créancier inscrit ou du débiteur saisi, aux conditions de la première vente forcée.

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

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

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

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

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

Article R.322-66
A défaut pour l'adjudicataire 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.

Article R.322-67

Toute personne qui poursuit la réitération des enchères se fait délivrer par le greffe un certificat constatant que l'adjudicataire n'a pas justifié du versement du prix ou de sa consignation ou du paiement des frais taxés ou des droits de mutation.

La personne qui poursuit la réitération des enchères fait signifier le certificat au saisi, à l'adjudicataire et, le cas échéant, au créancier ayant sollicité la vente.

Outre les mentions prescrites pour les actes d'huissier de justice, la signification faite à l'acquéreur comporte, à peine de nullité :

1° La sommation d'avoir à payer le prix, les frais taxés et les droits de mutation dans un délai de huit jours ;

2° Le rappel des dispositions du deuxième alinéa de l'article L.322-12 et des articles R.311-6, R.322-56, R.322-58, R.322-68, R.322-69 et R.322-72.

Article L.322-12

A défaut de versement du prix ou de sa consignation et de paiement des frais, la vente est résolue de plein droit.

L'adjudicataire défaillant est tenu au paiement de la différence entre son enchère et le prix de la revente, si celui-ci est moindre. Il ne peut prétendre à la répétition des sommes qu'il a acquittées.

Article R.311-6

A moins qu'il en soit disposé autrement, toute contestation ou demande incidente est formée par le dépôt au greffe de conclusions signées d'un avocat.

La communication des conclusions et des pièces entre avocats est faite dans les conditions prévues par l'article 766 du code de procédure civile. La communication des conclusions est faite par signification au débiteur qui n'a pas constitué avocat. Lorsque la contestation ou la demande incidente ne peut être examinée à l'audience d'orientation, le greffe convoque les parties à une audience par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans un délai de quinze jours à compter du dépôt de la contestation ou de la demande. L'examen des contestations et des demandes incidentes ne suspend pas le cours de la procédure.

Article R.322-49-1

En l'absence de surenchère valide et lorsque l'attestation mentionnée à l'article R. 322-41-1 ne précise pas que le bien est destiné à l'occupation personnelle du mandant, le service du greffe demande le bulletin n° 2 du casier judiciaire de l'enchérisseur déclaré adjudicataire et, s'il s'agit d'une société civile immobilière ou en nom collectif, de ses associés et mandataires sociaux.

Lorsque l'enchérisseur déclaré adjudicataire ou, s'il s'agit d'une société civile immobilière ou en nom collectif, l'un de ses associés ou mandataires sociaux, a fait l'objet d'une condamnation à l'une des peines mentionnées à l'article L. 322-7-1, le service du greffe en réfère au juge qui, après avoir sollicité les observations des parties, prononce d'office la nullité de l'adjudication par une ordonnance non susceptible d'appel dans laquelle il fixe la nouvelle audience

de vente à une date comprise dans un délai de deux à quatre mois suivant le prononcé de sa décision.
L'ordonnance est notifiée par le greffe au débiteur saisi, au créancier poursuivant, aux créanciers inscrits et à l'adjudicataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception

Article R.322-56
Le versement au séquestre ou la consignation auprès de la Caisse des dépôts et consignations du prix auquel est tenu l'adjudicataire en application de l'article L.322-12 est opérée dans un délai de deux mois à compter de la date d'adjudication définitive, à peine de réitération des enchères. Passé ce délai, le prix de vente est augmenté de plein droit des intérêts au taux légal jusqu'au versement complet du prix ou sa consignation.

Article R.322-58
Lorsque les fonds sont séquestrés, ils produisent intérêt à un taux fixé par le cahier des conditions de vente et qui ne peut être inférieur au taux d'intérêt servi par la Caisse des dépôts et consignations.
Les intérêts sont acquis aux créanciers et, le cas échéant, au débiteur, pour leur être distribués avec le prix de l'immeuble.

Article R 322-68
L'adjudicataire peut contester le certificat dans un délai de quinze jours suivant sa signification. La décision du juge de l'exécution statuant sur cette contestation n'est pas susceptible d'appel.

Article R.322-69
Faute pour l'adjudicataire de satisfaire à la sommation qui lui a été faite, l'immeuble est remis en vente par la voie d'une nouvelle adjudication.
La nouvelle audience de vente est fixée par le juge de l'exécution sur requête de la partie qui poursuit la réitération des enchères, à une date comprise dans un délai de deux à quatre mois suivant la date de la signification du certificat du greffe à l'acquéreur. En cas de contestation du certificat prévu à l'article R.322-67, ce délai court à compter de la date de la décision de rejet.
Le débiteur saisi, le créancier poursuivant, les créanciers inscrits et l'adjudicataire défaillant sont avisés par le greffe de la date de l'audience par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Article R.322-70
Les formalités de publicité sont réitérées dans les formes et conditions prévues par les articles R.322-31 à R.322-36. Elles comportent, en outre, le montant de l'adjudication.

Article R.322-71
Le jour de l'audience, les enchères sont réitérées dans les conditions prévues par les articles R.322.39 à R.322.49.

Article R.322.72

L'adjudicataire défaillant de la vente initiale conserve à sa charge les frais taxés lors de cette adjudication. Passé un délai de deux mois suivant celle-ci, il est tenu des intérêts au taux légal sur son enchère jusqu'à la nouvelle vente. La personne déclarée adjudicataire à l'issue de la nouvelle adjudication doit les frais afférents à celle-ci.

Chapitre 3 - VENTE

Article 11 - Transmission de propriété

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption.

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.

L'article R 642-29-2 du Code de Commerce énonce :

> *Seules sont applicables à la cession des actifs du débiteur par voie d'adjudication judiciaire celles des dispositions de la section 4 du chapitre II du titre II du livre III du code des procédures civiles d'exécution qui sont mentionnées ci-après.*
> *A l'audience d'adjudication, il est procédé comme il est dit à la sous-section 3 de la section 4 susmentionnée.*
> *L'article R. 322-58 du code des procédures civiles d'exécution est applicable au paiement des frais taxés.*
> *Outre les mentions prescrites pour tout jugement, le jugement d'adjudication vise l'ordonnance du juge-commissaire ayant ordonné la vente, les jugements tranchant les contestations et le cahier des conditions de vente. Il désigne le poursuivant. Il mentionne les éléments énumérés aux troisième et quatrième phrases de l'article R. 322-59 du même code.*
> *Le jugement d'adjudication est notifié par le poursuivant au débiteur, aux créanciers inscrits, à l'adjudicataire, ainsi qu'à toute personne ayant élevé une contestation tranchée par la décision.*
> *Les modalités de recours à l'encontre de ce jugement sont fixées par les dispositions du deuxième alinéa de l'article R. 322-60 du même code.*
> *Les dispositions des articles R. 322-61 à R. 322-63 du même code sont applicables au titre de vente.*
> *La vente par adjudication judiciaire produit les effets prévus par l'article R. 322-64 du même code.*
> *La surenchère est régie par les articles R. 322-50 à R. 322-55 du même code.*
> *La réitération des enchères est régie par les articles R. 322-66 à R. 322-72 du même code.*

Et l'article R 322-64 du code des procédures civiles d'exécution énonce quant à lui :

> *"Sauf si le cahier des conditions de vente prévoit le maintien dans les lieux du débiteur saisi, l'adjudicataire 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 du versement du prix ou de sa consignation et du paiement des frais taxés."*

Article 12 - Versement du prix de la vente forcée

Au plus tard à l'expiration du délai de **trois 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 liquidateur, qui en délivrera reçu.

L'acquéreur sera redevable d'un intérêts au taux légal **à compter de l'adjudication définitive.**

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

Article R 643-3 du Code de Commerce

> *"(...)*
> *Dans les trois mois de l'adjudication, l'adjudicataire verse au compte de dépôt ouvert par le liquidateur à la Caisse des dépôts et consignations la totalité du prix de l'adjudication y compris les intérêts au taux légal à compter du jour où la vente est devenue définitive jusqu'au jour du paiement. Passé ce délai, le liquidateur lui enjoint par lettre recommandée avec demande d'avis de réception de faire le versement sous peine de réitération des enchères.*
> *(...)"*

Les intérêts au taux légal sont majorés de 5 points à l'expiration du délai de 5 mois.

Article 13 - Paiement des frais de poursuites

L'acquéreur paiera entre les mains et sur la quittance 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 14 - Droits de mutation

L'acquéreur est 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 d'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 la 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 sa 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 15 - Obligation solidaire des coacquéreurs

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

Chapitre 4 - DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

Article 16 - Délivrance et Publication du jugement

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

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

le tout à ses frais.

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

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

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

Article R.322-62
Le titre de vente est délivré par le greffier à l'adjudicataire. Il l'est également, à sa demande, au créancier poursuivant pour procéder aux formalités de publicité du titre à défaut de diligence à cet effet par l'adjudicataire.
Si la vente forcée comprend plusieurs lots, il est délivré une expédition par acquéreur. La quittance du paiement des frais est annexée au titre de vente.

Article R.322-63
Le titre de vente est publié au bureau des hypothèques selon les règles prévues pour les ventes judiciaires, à la requête de l'acquéreur ou, à son défaut, du créancier poursuivant la distribution.

Article 17 - Entrée en jouissance

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente, entrera en jouissance :
a) si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du

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

S'il se trouve dans les lieux, pour quelque cause que ce soit, un occupant sans droit ni titre, l'acquéreur fera son affaire personnelle de toutes les formalités à accomplir ou action à introduire pour obtenir son expulsion, sans recours quelconque contre les vendeurs ou le poursuivant.

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 R 322-64 du Code des Procédures Civile d'Exécution).*

Article 19 - Titres de propriété

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.

Le poursuivant n'ayant en sa possession aucun titre antérieur, l'acquéreur n'en pourra exiger aucun, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

Article 20 - Purge des Inscriptions

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 alors 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 la collocation au liquidateur.

Article R322-65
Sur requête de l'adjudicataire, le juge de l'exécution qui constate la purge des hypothèques et privilèges pris sur l'immeuble du chef du débiteur, ordonne la radiation des inscriptions correspondantes au fichier immobilier. L'ordonnance n'est pas susceptible d'appel.

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 - 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 5 - CLAUSES SPECIFIQUES

Article 23 - Immeubles en copropriété

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifiée par la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994).

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, est tenu de notifier au syndic dès que la vente sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

Article 24 - Immeubles en lotissement

L'avocat du poursuivant devra notifier au Président 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.

IV - RESERVES GENERALES

- Le présent cahier des conditions de la vente constitue un contrat judiciaire auquel sont tenus les candidats adjudicataires, l'ensemble des parties et leur conseil.

- Toutes les indications qui précèdent ont été réunies par l'Avocat poursuivant, à l'aide de renseignements qu'il a pu se procurer, de notes ou documents desquels ils ont été puisés.
  En conséquence, il ne pourra être recherché à l'occasion d'erreurs, inexactitudes ou omissions, qui pourraient s'y trouver malgré tout le soin apporté.

- Les immeubles désignés au présent cahier des conditions de la vente sont mis en vente sous les plus expresses réserves ; le poursuivant décline toute responsabilité tant au point de vue des confronts que de la contenance de la propriété.
  En aucun cas, le poursuivant ne pourra être recherché relativement à des demandes en distraction, revendication de tout ou partie des immeubles mis en vente qui pourraient se produire.

  En conséquence, en cas d'action dirigée contre lui l'adjudicataire futur, par le seul fait de son adjudication, s'engage à soutenir tout procès à ses risques et périls et s'interdit de rechercher pour quelque cause que ce soit le poursuivant ou son avocat et de les mettre en cause aux fins de le relever et garantir de tous dommages intérêts et des condamnations qui pourraient intervenir contre lui ou des demandes, indemnités ou dommages intérêts pour privation de jouissance ou dépossession.
  En cas de vente d'un lot de copropriété, 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.

- Il appartiendra à l'adjudicataire comme subrogé aux droits du vendeur de se procurer lui-même tous titres établissant la propriété du lot immobilier mis en vente ainsi que de vérifier tous autres éléments. Notamment, 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 certificats d'urbanisme et de conformité.

- 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.

Extrait du Règlement Intérieur National de la Profession d'Avocat
Article 12 et annexe n°1

Article 12 - Déontologie et pratique de l'avocat en matière de ventes judiciaires
modifié par DCN n° 2008-002, AG du Conseil National, publiée au JO par décision du 24-04-2009 - JO du 12 mai 2009, modifié par décision à caractère normatif n° 2018-002, adoptée par l'Assemblée Générale des 16 et 17 novembre 2018, publiée au Journal Officiel le 7 mars 2019.

Dispositions communes

12-1 L'avocat amené à rédiger un cahier des conditions de vente (saisie immobilière ou un cahier des charges et conditions de vente (licitation) ou en matière de liquidation judiciaire, en vue de son dépôt au greffe, doit utiliser les clauses type ci-après annexées portant dispositions générales pour ces acte, sous réserve d'une modification qui serait nécessitée par une particularité de la nature de l'affaire, le statut des parties ou la situation des biens.

Enchères

12-2 L'avocat doit s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

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

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

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

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

Annexe 1 au Règlement Intérieur National de la Profession d'Avocat
créée par DCN n° 2008-002, AG du CNB du 12-12-2008, modifiée lors de l'AG du CNB des 14 et 15-09-2012, modifiée par AG du CNB des 16 et 17-11-2018, DCN n° 2018-002, publiée au JO par décision du 13 février 2019 - JO du 7 mars 2019.

PIECES ANNEXEES AU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

- Ordonnance du 30 juin 2025 sur requête du 27 janvier 2025 (***original pour le magistrat)***
- Certificat de non-appel 5 septembre 2025 (***original pour le magistrat***)
- Etat hypothécaire sur formalité de publication de l'ordonnance rendue par le juge commissaire le 30 juin 2025 délivré le 14 octobre 2025
- Relevé de propriété et plan cadastral
- Procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 26 avril 2025
- Procès-verbal de description établi par la SAS SAGE ET ASSOCIES en date du 16 septembre 2025 (***original pour le magistrat***)

Ainsi fait et dressé par la SELARL FDA (FALLION – DUBREUIL), avocat poursuivant.

A BONNEVILLE,
Le 29 octobre 2025