

SELARL CABINET MEROTTO

Avocats

Le Galien A

28, Avenue de Genève

74160 SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS

Tél 04.50.92.63.12 - Fax 04.50.92.73.91

Ref : 2022280 - DM-DM-SD

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE

" J.A.F. "

/

©AVOVENTES.FR

AUDIENCIE D'ORIENTATION DU VENDREDI 19 JANVIER 2024 A 13 H 30

MISE A PRIX : 24.599,97 EUROS

VENTE SUR SAISIE IMMOBILIERE

Extrait des minutes du Greffe
du Tribunal Judiciaire de THONON-LES-BAINS.

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE **Cluses 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 :

*Sur la Commune de **D'ANNEMASSE** (74100),*

Dans un ensemble immobilier dénommé « J.A.F. » édifié sur une parcelle de terre sise 2 et 2 bis Rue du Docteur Favre, cadastrée section A n° 2891, pour une contenance de 9 a et 98 ca et plus particulièrement :

A l'extérieur :

- **Le lot n° 2 :** Une **place de stationnement** portant le n°2 au plan, avec les 10/10.007èmes de la propriété du sol et des parties communes générales ;
- **Le lot n° 6 :** Une **place de stationnement** portant le n°6 au plan, avec les 11/10.007èmes de la propriété du sol et des parties communes générales ;

Dans le bâtiment A :

- **Le lot n° 21 :** Une **cave** portant le n° 21 au plan du sous-sol du bâtiment A, avec les 17/10.007èmes de la propriété du sol et des charges communes spéciales et les 20/9.980èmes des charges communes spéciales au bâtiment A ;
- **Le lot n° 35 :** Un **appartement de type 3** portant le n° 35 au plan du 1^{er} étage du bâtiment A, comprenant un hall / dégagement avec placard, distribuant deux chambres avec placard, une cuisine ouverte sur un séjour, une salle de bains et un WC, avec les 485/10.007èmes de la propriété du sol et des parties communes générales et les 560/9.980èmes des parties communes spéciales au bâtiment A ;
- **Le lot n° 38 :** Un **appartement de type 4** portant le n°38 au plan du 1^{er} étage, comprenant une cuisine équipée, un salon avec balcon, trois chambres, un WC et une salle de bains, avec les 592/10.007èmes de la propriété du sol et des parties communes générales et les 684/9.980èmes des charges communes spéciales au bâtiment A ;

Dans le bâtiment B :

- **Le lot n° 49 :** Un **garage fermé** portant le n°49 au plan, avec les 62/10.007èmes de la propriété du sol et des parties communes générales et les 499/10.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment B.

Saisis à l'encontre de :

1)

Aux requête, poursuites et diligences de :

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE « J.A.F. », situé 2 et 2 bis rue du Docteur Favre à ANNEMASSE (74100), représenté par son syndic en exercice, **CITYA VALP'IMMO**, Société A Responsabilité Limitée au capital de 24.979 €, inscrite au RCS de THONON-LES-BAINS sous le n° 390 708 360, dont le siège social est sis 9 rue de la gare à ANNEMASSE (74100), agissant poursuites et diligences de son Gérant en exercice, domicilié en cette qualité audit siège ;

Ayant pour avocat la **SELARL CABINET MEROTTO**, inscrite au Barreau de THONON-LES-BAINS, prise en la personne de **Maître Damien MEROTTO**, y demeurant Immeuble le Galien A, 28 avenue de Genève à SAINT JULIEN EN GENEVOIS (74160), qui se constitue et continuera d'occuper pour lui sur la présente et ses suites ;

Suivant commandement de payer valant saisie du ministère de la SCP MOTTET DUCLOS & TISSOT, Commissaires de Justice à SAINT JULIEN EN GENEVOIS (74160), en date du **25 juillet 2023** ;

En vertu de :

- La Grosse du Jugement rendu le 4 décembre 2020 au profit du Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble J.A.F. par le Tribunal de Proximité d'ANNEMASSE, signifié par exploit de la SCP MOTTET DUCLOS & TISSOT, Commissaires de Justice à SAINT JULIEN EN GENEVOIS (74) le 13 janvier 2021, et définitif selon Certificat de Non Opposition en date du 3 novembre 2022 et Certificat de Non Appel en date du 2 décembre 2022 ;

Pour avoir paiement de la somme de **9.276,31 €** arrêtée au **01.07.2023** outre frais et intérêts se décomposant comme suit :

Principal au 08.09.2020 (Jugement du 04.12.2020) :	5.835,76 €
Intérêts au taux légal du 06.03.2019 au 03.12.2020 sur la somme de 3.143,77 €, selon décompte annexé :	47,39 €
Frais de recouvrement :	300,48 €
Dommages et intérêts :	400,00 €
Article 700 du Code de procédure civile :	960,00 €
Intérêts au taux légal du 04.12.2020 au 01.07.2023 sur la somme de 7.496,24€ (5.835,76 € + 300,48 € + 400 € + 960 €), avec majoration de 5 points à compter du 14.03.2021 et capitalisation, selon décompte annexé :	1.108,28 €
Intérêts postérieurs au 01.07.2023 au taux légal majoré, avec capitalisation :	MEMOIRE
Dépens et débours selon décompte annexé :	624,40 €
Règlements intervenus :	- 0,00 €
Frais de procédure y compris coût du présent acte :	MÉMOIRE
Soit un TOTAL sauf MÉMOIRES erreurs ou omission au 01.07.2023 de :	9.276,31 €

TAUX DES INTÉRÊTS DE RETARD :

Taux légal majoré soit pour l'année 2023 :

1^{er} semestre : 7,06 %

2nd semestre : 9,22 %

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

1°- la constitution de la **SELARL CABINET MEROTTO**, inscrite au Barreau de THONON-LES-BAINS, prise en la personne de **Maître Damien MEROTTO**, demeurant Immeuble le Galien A, 28 avenue de Genève à SAINT JULIEN EN GNEVOIS (74160) pour le **SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE « J.A.F. »**, situé 2 et 2 bis rue du Docteur Favre à ANNEMASSE (74100), représenté par son syndic en exercice, **CITYA VALP'IMMO**, Société A Responsabilité Limitée au capital de 24.979 €, inscrite au RCS de THONON-LES-BAINS sous le n° 390 708 360, dont le siège social est sis 9 rue de la gare à ANNEMASSE

(74100), agissant poursuites et diligences de son Gérant en exercice, domicilié en cette qualité audit siège, avec élection de domicile en son Cabinet et indication que tous actes d'opposition ou d'offres réelles pourraient y être signifiés,

2°- l'indication de la date et de la nature du titre exécutoire en vertu duquel le commandement est délivré,

3°- le décompte des sommes réclamées en principal, frais et intérêts échus, ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires,

4°- l'avertissement que les débiteurs doivent payer lesdites sommes dans un délai de **huit jours**, qu'à défaut de paiement la procédure à fin de vente de l'immeuble se poursuivra et qu'à cet effet les débiteurs seront assignés à comparaître à une audience du Juge de l'Exécution pour voir statuer sur les modalités de la procédure,

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

6°- l'indication que le commandement vaut saisie de l'immeuble et que le bien est indisponible à l'égard des débiteurs à compter de la signification de l'acte et à l'égard des tiers à compter de la publication de celui-ci auprès du Service de la Publicité Foncière d'ANNECY,

7°- l'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que les débiteurs en sont séquestres,

8°- l'indication que les débiteurs gardent la possibilité de rechercher un acquéreur de l'immeuble saisi pour procéder à sa vente amiable ou de donner mandat à cet effet et la mention que cette vente ne pourra néanmoins être conclue qu'après autorisation du Juge de l'Exécution,

9°- la sommation, lorsque le bien fait l'objet d'un bail, d'avoir à indiquer à l'huissier de Justice les nom, prénom et adresse du preneur ou, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination et son siège social,

10°- l'indication qu'un huissier de justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble,

11°- l'indication que le Juge de l'Exécution territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie et des contestations et demandes incidentes y afférentes est celui du Tribunal Judiciaire de THONON-LES-BAINS siégeant au Palais de Justice sis 10 rue de l'Hôtel-Dieu à 74200 THONON-LES-BAINS,

12°- l'indication que les débiteurs qui en font préalablement la demande peuvent bénéficier, pour la procédure de saisie, de l'aide juridictionnelle s'ils remplissent les conditions de ressources prévues par la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide Juridique et le décret n° 2020-1717 du 28 décembre 2020 portant application de ladite loi,

13°- l'indication, si les débiteurs sont des personnes physiques, que s'ils s'estiment en situation de surendettement, ils ont la faculté de saisir la Commission de Surendettement des particuliers instituée par les articles L.712-1 et R.712-1 du Code de la Consommation (anciennement article L. 331-1 du même Code),

14°- l'indication, si le créancier saisissant agit en vertu d'une transmission, à quelque titre que ce soit, de la créance contenue dans le titre exécutoire fondant les poursuites, le commandement vise en outre l'acte de transmission à moins que les débiteurs n'en aient été régulièrement avisés au préalable.

Lorsque le commandement de payer valant saisie est signifié à la personne qui a consenti une hypothèque sur l'un de ses biens pour garantir la dette d'un tiers, le délai de sommation prévu au 4° est porté à un mois.

Ce commandement n'ayant pas reçu satisfaction a été publié pour valoir saisie le 21 septembre 2023, Volume 2023 S n° 69 auprès du Service de la publicité foncière d'ANNECY.

Le Service de la publicité foncière d'ANNECY a délivré le 22 septembre 2023 l'état hypothécaire ci-annexé n° 2023F1212, complémentaire de la demande initiale n° 2022H33010, certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie.

De même et par exploit en date du 20 novembre 2023 du ministère de la SCP MOTTET DUCLOS & TISSOT, Commissaires de Justice à SAINT JULIEN EN GENEVOIS (74), le Syndicat des Copropriétaires de l'Immeuble « J.A.F. », représenté par son syndic en exercice, a fait délivrer à une assignation à comparaître à l'audience d'orientation de Madame le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de THONON-LES-BAINS pour le :

VENDREDI DIX-NEUF JANVIER DEUX MILLE VINGT-QUATRE
A TREIZE HEURES TRENTE MINUTES
(19.01.2024 à 13h30)

(cf. assignation ci-annexée)

Les débiteurs ont été régulièrement assignés à comparaître à cette audience d'orientation au cours de laquelle l'affaire doit être examinée par le Juge de l'Exécution qui 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 modalités de poursuite de la procédure en autorisant la vente amiable à la demande des débiteurs ou en ordonnant la vente forcée.

A défaut pour les débiteurs d'avoir sollicité l'autorisation de vente amiable ou si la vente amiable, précédemment autorisée, n'a pas abouti, l'adjudication de l'immeuble aura lieu aux enchères publiques à l'audience que fixera le Juge de l'exécution.

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 A PRIX DE 24.599,97 €

(VINGT-QUATRE MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-DIX-NEUF EUROS

ET QUATRE-VINGT-DIX-SEPT CENTS)

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 :

*Sur la Commune de **D'ANNEMASSE** (74100),*

Dans un ensemble immobilier dénommé « J.A.F. » édifié sur une parcelle de terre sise 2 et 2 bis Rue du Docteur Favre, cadastrée section A n° 2891, pour une contenance de 9 a et 98 ca et plus particulièrement :

A l'extérieur :

- **Le lot n° 2 :** Une **place de stationnement** portant le n°2 au plan, avec les 10/10.007èmes de la propriété du sol et des parties communes générales ;
- **Le lot n° 6 :** Une **place de stationnement** portant le n°6 au plan, avec les 11/10.007èmes de la propriété du sol et des parties communes générales ;

Dans le bâtiment A :

- **Le lot n° 21 :** Une **cave** portant le n° 21 au plan du sous-sol du bâtiment A, avec les 17/10.007èmes de la propriété du sol et des charges communes spéciales et les 20/9.980èmes des charges communes spéciales au bâtiment A ;
- **Le lot n° 35 :** Un **appartement de type 3** portant le n° 35 au plan du 1^{er} étage du bâtiment A, comprenant un hall / dégagement avec placard, distribuant deux chambres avec placard, une cuisine ouverte sur un séjour, une salle de bains et un WC, avec les 485/10.007èmes de la propriété du sol et des parties communes générales et les 560/9.980èmes des parties communes spéciales au bâtiment A ;
- **Le lot n° 38 :** Un **appartement de type 4** portant le n°38 au plan du 1^{er} étage, comprenant une cuisine équipée, un salon avec balcon, trois chambres, un WC et une salle de bains, avec les 592/10.007èmes de la propriété du sol et des parties communes générales et les 684/9.980èmes des charges communes spéciales au bâtiment A ;

Dans le bâtiment B :

- **Le lot n° 49 :** Un **garage fermé** portant le n°49 au plan, avec les 62/10.007èmes de la propriété du sol et des parties communes générales et les 499/10.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment B.

Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division de l'ensemble immobilier J.A.F. a été établi aux termes d'un acte reçu par Maître Thierry ANDRIER, Notaire à ANNEMASSE, le 26 novembre 2003, dont une copie authentique a été publiée au Service de la Publicité Foncière d'ANNECY le **13 février 2004**, sous les références volume **2004 P n°2477**.

Ledit état descriptif de division a été modifié aux termes d'un acte reçu par ledit Notaire le 18 septembre 2020, dont une copie authentique a été publiée au Service de la Publicité Foncière d'ANNECY le **9 octobre 2020**, sous les références **2020 P n°15519**.

Tels que lesdits biens s'étendent, se poursuivent et comportent avec toutes leurs aisances, dépendances et tous les droits y attachés sans aucune exception ni réserve lors même qu'il y aurait omission dans la désignation ci-dessus, ensemble les immeubles par destination qui en dépendent et les améliorations qui pourraient y avoir été faites par la suite.

Selon acte en date du 1^{er} septembre 2023, Maître Bruno MOTTET, Commissaire de Justice Associé de la SCP MOTTET DUCLOS & TISSOT, a établi un procès-verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente ci-après annexé.

(cf. procès-verbal de description ci-annexé)

La copie de la matrice cadastrale et le plan ont été délivrés respectivement les 13 juillet 2023 et 11 octobre 2022 par les services du cadastre du Centre des Impôts Foncier d'ANNECY.

(cf. extrait de matrice cadastrale et plan ci-annexés)

CLAUSES SPECIALES DE LA VENTE

ARTICLE A - RENSEIGNEMENTS SUR LA DATE D'ACHEVEMENT

Il a été indiqué par le commissaire de justice dans son procès-verbal de description que l'ensemble immobilier « J.A.F. » a été construit en 1950, et qu'il a été rénové et divisé en 2004.

ARTICLE B - 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 charges puissent en aucune façon être inquiété ni recherché pour quelque cause que ce soit.

Lesdits biens appartiennent à

- S'agissant des lots n° 6, 21, 38, par suite d'une acquisition reçue par-devant Maître Joseph BIRRAUX, Notaire à DOUVAIN, Associé de la SCP Joseph BIRRAUX, Dominique NAZ et Jean-Baptiste DELECLUSE, en date du 29 septembre 2006, publiée auprès du Service de la Publicité Foncière d'ANNECY le **25 octobre 2006**, volume **2006 P n°17110**.
- S'agissant des lots n° 2, 35 et 49, par suite d'une acquisition reçue par-devant Maître Thierry ANDRIER, Notaire Associé de la SCP « ANDRIER BARRALIER MOYNE PICARD », titulaire d'un Office Notarial à ANNEMASSE (74), en date du 23 janvier 2012, publiée auprès du Service de la Publicité Foncière d'ANNECY le **10 février 2012**, volume **2012 P n°3665**.

(cf. actes d'acquisition ci-annexés)

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.

ARTICLE C - IMMEUBLE EN COPROPRIETE

Dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété il est rappelé qu'en conformité avec le décret n° 67-223 du 17 Mars 1967, art. 6, l'adjudicataire est tenu de notifier au Syndic dès que la sentence d'adjudication sera définitive, par lettre recommandée avec avis de réception (article 64 du décret), la désignation du lot, les nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur, et, le cas échéant, le mandataire commun, si cette adjudication est faite au profit de plusieurs personnes ayant constitué une société propriétaire.

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 vente.

Indépendamment de la notification ci-dessus, l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 devra être notifié au syndic de copropriété sous la responsabilité de l'avocat poursuivant.

Cette notification devra intervenir dès la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle est à signifier au domicile de l'avocat ayant poursuivi la vente.

L'avocat adjudicataire devra transmettre à l'avocat poursuivant une copie de sa déclaration d'adjudication afin de permettre à l'avocat poursuivant d'envoyer l'avis de mutation au Syndic dès l'adjudication devenue définitive.

SYNDIC

Le Syndic de l'ensemble immobilier « J.A.F. » est la société **CITYA VALP'IMMO**, dont le siège social est sis 9 rue de la gare à ANNEMASSE (74100).

ARTICLE D - 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 joint aux présentes le certificat d'urbanisme d'information délivré par la Commune d'ANNEMASSE le 12 septembre 2023.

(cf. certificat d'urbanisme d'information)

ARTICLE E – DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE UNIQUE

Conformément à l'article L. 271-4 I du titre 7 du livre II du Code de la Construction et de l'habitation, il est annexé au présent cahier des conditions de la vente, le dossier de diagnostic technique comprenant un certificat de superficie, un diagnostic amiante, un diagnostic des installations électriques, un diagnostic des installations de gaz (uniquement pour lot n° 38), le diagnostic de performance énergétique et un état des risques et pollutions.

(cf. dossier de diagnostic immobilier joint au P.V. de description ci-annexé)

L'immeuble dont s'agit n'est pas situé dans une zone délimitée par arrêté préfectoral en application de l'article 3 de la Loi n° 99-471 du 8 juin 1999 (zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par des termites ou autres insectes xylophages).

L'immeuble n'entre pas dans le champ d'application de l'article 1334-5 du Code de la Santé Publique (constat de risque d'exposition au plomb) comme ayant été construit après le 31 décembre 1948.

L'immeuble entre dans le champ d'application du décret n° 2002-839 du 3 mai 2002 modifiant le décret n° 96-97 du 07 février 1996 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis, le permis de construire ayant été délivré avant le 1^{er} juillet 1997 :

- S'agissant des lots n° 38 et 49 : après visite des différentes pièces par le Cabinet GAVARD LEROY, celui-ci conclut, au sein de son rapport en date du 01.09.2023 ci-après annexé, conformément à la mission décrite au point 3 de son rapport, qu'il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante sur jugement de l'opérateur, étant toutefois précisé que certains locaux, parties de locaux ou composants n'ont pas pu être sondés ;
- S'agissant du lot n° 35 : après visite des différentes pièces par le Cabinet GAVARD LEROY, celui-ci conclut, au sein de son rapport en date du 01.09.2023 ci-après annexé, conformément à la mission décrite au point 3 de son rapport, qu'il n'a pas été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante, étant toutefois précisé que certains locaux, parties de locaux ou composants n'ont pas pu être sondés ;

Conformément au décret 2008-384 du 22 avril 2008, le Cabinet GAVARD LEROY a établi en date du 01.09.2023 un rapport concernant l'état de l'installation électrique intérieure s'agissant des lots n° 35, 38 et 49 :

- Ledit rapport, annexé au présent cahier des conditions de vente, conclut à la présence d'anomalies pour lesquelles il est recommandé de faire effectuer des travaux dans les meilleurs délais par un installateur électricien qualifié.

Le Cabinet GAVARD LEROY a également établi en date du 01.09.2023 un état de l'installation intérieure de gaz pour le lot n° 38, ledit rapport concluant à l'existence d'anomalies de type A2 qui devront être réparées dans les meilleurs délais.

La Loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite Loi ALUR, a instauré un dispositif pour lutter contre le développement de la mэрule (champignon qui s'attaque aux bois des constructions, notamment aux charpentes et menuiseries des maisons humides et mal aérées) dans l'habitat.

En l'état, aucune zone de présence d'un risque de mэрule n'a été délimitée par arrêté préfectoral sur le territoire du département de la Haute-Savoie.

En tout état de cause, l'adjudicataire prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'adjudication, sans recours ni garantie et sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers, pour quelque cause que ce soit, notamment bon ou mauvais état de l'immeuble, présence d'amiante, termites ou d'insectes xylophages, vices constitués par l'accessibilité au plomb, et vices cachés, étant rappelé qu'en vertu de l'article 1649 du Code Civil, la garantie des vices cachés n'a pas lieu dans les ventes faites par autorité de justice.

ARTICLE F – SUPERFICIE

Conformément aux termes de la loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996, et du décret n° 97-532 du 23 mai 1997, et selon mesure établie par le Cabinet GAVARD LEROY le 01.09.2023, la superficie Loi Carrez totale de l'appartement de type 4 constituant le lot n° 38 est de **77,41 m²**, et celle de l'appartement de type 3 constituant le lot n° 35 est de **57,73 m²**.

(cf. procès-verbal de description ci-annexé)

ARTICLE G – SERVITUDES

L'adjudicataire, qu'il y en ait ou non déclaration, jouira des servitudes actives et souffrira les servitudes passives, occultes ou apparentes, quels que soient leur nature, leurs caractères, leur importance et leurs origines, y compris les servitudes de zone militaire ou de zone sanitaire, celles créées dans l'intérêt de la navigation aérienne ou des monuments historiques, et celles résultant des plans d'aménagement des circonscriptions d'urbanisme, ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à défendre les autres à ses risques, périls et fortune, sans aucun recours contre le poursuivant, le saisi ou ses créanciers, et sans que la présente clause puisse attribuer à l'adjudicataire, ni aux tiers, d'autres et plus amples droits que ceux résultant des titres ou de la loi.

Tout enchérisseur devra faire son affaire personnelle de la situation des biens vendus au regard de la réglementation d'urbanisme et sera censé s'être renseigné directement et personnellement auprès de toute administration compétente à cet effet, indépendamment des renseignements précisés au présent cahier des charges.

ARTICLE H - OCCUPATION

Aux termes du procès-verbal de description établi, le commissaire de justice a indiqué que :

- Le lot n° 49 (garage) est occupé par un locataire, la GAVOVENTES.FR, étant précisé que le contrat de bail n'a pas été transmis au jour de l'établissement du présent cahier ;
- Il ne lui a pas été possible de connaître l'occupant des places de stationnement constituant les lots n° 2 et 6, ainsi que de la cave constituant le lot n° 21 ;
- Le lot n° 38 (appartement de type 4) est occupé par deux jeunes filles déclarant être sous-locataires d'un locataire actuellement à l'étranger ;

Il a été ultérieurement transmis au commissaire de justice le contrat de bail d'habitation de locaux nus en date du 18 novembre 2022, d'une durée de 6 ans, moyennant un loyer mensuel de 950 € outre une provision sur charges de 150 €, étant précisé que les locataires bénéficieraient en sus d'une cave et d'un parking non précisément identifiés.

(cf. bail ci-annexé)

- Le lot n° 35 (appartement de type 3) est occupé par un locataire selon bail sous-seing privé (non transmis à ce jour) moyennant un loyer mensuel de 1.000 € charges comprises.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de toute occupation, sans recours contre le créancier poursuivant la vente ou le rédacteur du présent cahier des conditions de vente.

ARTICLE I - DROIT DE PREEMPTION OU DROIT DE SUBSTITUTION

Pour le cas où l'aliénation des immeubles sus-visés serait soumise à un droit de préemption quelconque d'un fermier, d'une commune, de la SAFER ou autres, l'acquéreur devra se renseigner par lui-même à propos de leur existence et de leur régime légal, ainsi que les subir sans indemnité à l'égard du saisissant, du vendeur ou de leur avocat.

Il est précisé à l'adjudicataire que l'administration concernée pourra faire jouer son droit de préemption.

Pour le cas où les biens vendus constitueraient le logement principal du saisi, sont rappelées ci-après les dispositions de l'article L. 616 du Code de la Construction et de l'Habitation :

"En cas de vente sur saisie immobilière d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble constituant la résidence principale d'une personne qui remplit les conditions de ressources pour l'attribution d'un logement à loyer modéré, il est institué au bénéfice de la commune un droit de préemption destiné à assurer le maintien dans les lieux du saisi.

Ce droit de préemption est exercé suivant les modalités prévues par le Code de l'Urbanisme en matière de droit de préemption urbain en cas de vente par adjudication, lorsque cette procédure est rendue obligatoire de par la loi ou le règlement.

La commune peut déléguer ce droit dans les conditions définies à l'article L.213- 3 du Code de l'Urbanisme à un Office Public d'Habitation à Loyer Modéré ou Office Public d'Aménagement et de Construction".

Il ressort du certificat d'urbanisme d'information délivré que la Commune d'Annemasse bénéficie en l'espèce d'un droit de préemption urbain renforcé (DPUR).

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

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

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

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 bien les 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.

ARTICLE J - REMUNERATION

La rémunération de l'Avocat poursuivant (et de l'Avocat adjudicataire) sera conforme aux dispositions prévues par le **Décret n° 2017-862 du 9 mai 2017** et par les **Arrêtés des 6 juillet 2017 et 8 août 2019** fixant les tarifs réglementés de postulation des avocats en matière de saisie immobilière, de partage, de licitation et de sûretés judiciaires.

Art. A. 444-191 :

I.-A l'exception des cas mentionnés au II et au III, les actes réalisés en matière de saisie immobilière et de licitation par adjudication judiciaire (numéros 1,2 et 3 du tableau 6) donnent lieu à la perception de l'émolument perçu par les notaires en application du 1° de l'article A. 444-102, ainsi réparti entre les avocats en cause :

- 1° L'avocat poursuivant en perçoit les trois quarts ;*
- 2° L'avocat de l'adjudicataire en perçoit le quart restant.*

II.- En cas de surenchère, l'avocat ayant poursuivi la première vente et l'avocat surenchérisseur perçoivent ensemble l'émolument prévu au 1° du I. Le rapport entre l'émolument de l'un et de l'autre doit être égal au rapport entre, d'une part, le prix d'adjudication primitif et, d'autre part, la différence entre le prix d'adjudication sur la surenchère et le prix d'adjudication primitif.

III.- En cas de réitération d'enchère, l'avocat poursuivant perçoit la totalité de l'émolument prévu au I.

IV.- En cas d'abandon de la procédure après le dépôt du cahier des conditions de vente ou du cahier des charges, il est alloué à l'avocat poursuivant 37,5 % de l'émolument prévu au I, sur le montant de la mise à prix.

V.- En cas de vente amiable sur autorisation judiciaire, ou de vente de gré à gré dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article L. 322-1 du code des procédures civiles d'exécution l'avocat poursuivant perçoit l'émolument perçu par les notaires en application de l'article A. 444-91.

Art. A. 444-192 :

Les actes réalisés en matière de distribution du prix (numéro 4 du tableau 6) donnent lieu à la perception de l'émolument perçu par les mandataires judiciaires en application de l'article A. 663-28.

Lorsque la distribution est soumise aux dispositions de l'article R. 332-1 du code des procédures civiles d'exécution, cet émolument est réduit de moitié.

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.

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 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 ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur conformément à la loi.

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

ARTICLE 6 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

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

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

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

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

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

ARTICLE 7 – SERVITUDES

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

CHAPITRE II : 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 3000 euros.

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

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

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

ARTICLE 10 – 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.

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 11 – REITERATION DES ENCHERES

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

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

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

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

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

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

CHAPITRE III : VENTE

ARTICLE 12 – TRANSMISSION DE 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 pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L.331-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

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

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

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

ARTICLE 14 – VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE

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

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

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

Toutefois, les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon le tarif en 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 – VERSEMENT DU PRIX DE 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 fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de vente avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du juge de l'exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de vente, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

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

ARTICLE 17 – DROITS DE MUTATION

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

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

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

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

ARTICLE 18 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-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 Service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;
- b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité ;

le tout à ses frais.

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

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

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

ARTICLE 20 – 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 premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier jour du terme qui suit la vente sur surenchère ;
- c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a) ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b) du présent article.

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

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

ARTICLE 21 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

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

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

ARTICLE 22 – TITRE DE PROPRIETE

En cas de vente forcée, le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtu 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^o du code civil.

ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE 1^{ER} RANG

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

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

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

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

ARTICLE 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

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

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

ARTICLE 26 – ELECTION DE DOMICILE

Le poursuivant élit domicile au cabinet de l'avocat constitué.

L'acquéreur élit domicile au cabinet de son avocat par le seul fait de la vente.

Les domiciles élus conserveront leurs effets quels que soient les changements qui pourraient survenir dans les qualités ou l'état des parties.

CHAPITRE V : CLAUSES SPECIFIQUES

ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE

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

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

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

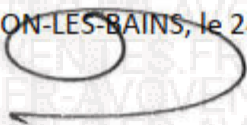
ARTICLE 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devra notifier au représentant légal de l'Association syndicale libre ou de l'Association syndicale autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004.

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

Ainsi fait et dressé par la SELARL CABINET MEROTTO, prise en la personne de Maître Damien MEROTTO, avocat poursuivant.

A THONON-LES-BAINS, le 24.11.2023



Liste des documents annexes au présent cahier des conditions de vente :

- Matrice cadastrale et plan cadastral
- Procès-Verbal de description du 01.09.2023 et diagnostics techniques
- Acte d'acquisition en date du 29 septembre 2006 (lots n° 6, 21, 38) et acte d'acquisition en date du 23 janvier 2012 (lots n° 2, 35 et 49)
- Etat hypothécaire n° 2022H33010 (initial) et Etat hypothécaire délivré le 22.09.2023 et certifié au 21.09.2023, date de publication du commandement
- Contrat de bail d'habitation de locaux nus en date du 18.11.2022
- Certificat d'urbanisme délivré le 12.09.2023
- Procès-verbaux des assemblées générales des 27.07.2020, 14.06.2021, 29.06.2022 et 13.06.2023
- Règlement de copropriété et état descriptif de division J.A.F. du 26.11.2003, et modificatif du 18.09.2020
- Fiche synthétique de la copropriété, état daté, carnet d'entretien, et contrat de syndic en vigueur
- Assignation des débiteurs saisis en date du 20.11.2023