

Sophie DUBOSSON
Avocat au Barreau de THONON-LES-BAINS
(Case Palais 74)
19 rue de Genève– 74100 AMBILLY
Tél. 04 56 19 02 31
sdubosson.avocat@gmail.com

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE
« VILLA GABRIELLA »

/

AVOVENTES

AUDIENCE D'ORIENTATION DU VENDREDI 22 NOVEMBRE 2024 A 13 H 30

MISE A PRIX : 28.000,00 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 Clauses et Conditions

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

Sur la Commune de **VILLE-LA-GRAND (74100)**,

Dans un ensemble immobilier dénommé "**VILLA GABRIELLA**", édifié sur une parcelle de terre sise 15 rue des Voirons, lieu-dit Les Verchères, cadastrée **Section A sous les n° 3965, 3967 et 3969** pour une contenance totale de 12 ares 40 centiares :

- **Le lot n° 12 : un appartement de type 3** situé au deuxième étage du bâtiment A, première porte à gauche en empruntant le couloir de gauche depuis l'ascenseur, avec la jouissance exclusive du balcon joutant ce lot, Avec les 239/10.000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales et les 34/1.000^{èmes} des parties communes spéciales au bâtiment A ;
- **Le lot n° 64 : une cave** située au deuxième sous-sol du bâtiment A, avec accès depuis les circulations communes, Avec le 1/10.000^{ème} de la propriété du sol et des parties communes générales et le 1/1.000^{ème} des parties communes spéciales aux sous-sols ;
- **Le lot n° 68 : un garage double** n° 33-34 portant le numéro de lot 94 au plan de vente et le numéro 68 au plan de niveau, situé au deuxième sous-sol du bâtiment A, avec accès depuis les circulations communes, Avec les 37/10.000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales et les 30/1.000^{èmes} des parties communes spéciales aux sous-sols ;

Saisis à l'encontre de :

AVOVENTES

Aux requête, poursuites et diligences de :

Le Syndicat des Copropriétaires de l'Immeuble « VILLA GABRIELLA », dont le siège est 15 rue des Voirons à VILLE-LA-GRAND (74100), représenté par son syndic en exercice, **la Société BOUVET CARTIER IMMOBILIER**, Société par Actions Simplifiée au capital de 50.000 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de THONON-LES-BAINS sous le n° 329 096 846, dont le siège social est sis 16 rue de l'Helvétie à AMBILLY (74100), prise en la personne de son Président en exercice domicilié en cette qualité audit siège,

Pour lequel domicile est élu au Cabinet de **Maître Sophie DUBOSSON**, Avocate inscrite au Barreau de THONON-LES-BAINS, demeurant 19 rue de Genève à AMBILLY (74100), qui se constitue et continuera d'occuper pour lui sur la présente et ses suites,

Il a été délivré un commandement de payer valant saisie par exploit de la SCP MOTTET DUCLOS & TISSOT, Commissaires de Justice Associés à SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS (74), en date du **24 juillet 2024**, régulièrement publié le **10 septembre 2024** auprès du Service de la Publicité Foncière d'ANNECY sous les références **2024 S n° 90**,

En vertu :

- De la Grosse du Jugement rendu par le Tribunal de Proximité d'ANNEMASSE le 12 juillet 2021, signifié par exploit de la SCP MOTTET DUCLOS & TISSOT, Commissaires de Justice à SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS, en date du 10 août 2021, et définitif selon certificat de non-appel du 1^{er} février 2024.

Pour avoir paiement de la somme de 4.045,53 € arrêtée au 01.07.2024 outre frais et intérêts se décomposant comme suit :

Principal dû au 01.04.2021 (Jugement du 12.07.2021) :	5.795,75 €
Intérêts au taux légal du 26.06.2019 au 01.06.2021 sur la somme de 2.544,44 € selon décompte annexé :	41,64 €
Intérêts au taux légal du 02.06.2021 au 01.07.2024 sur la somme de 5.795,75 €, avec majoration de 5 points à compter du 11.10.2021 et capitalisation, selon décompte annexé :	187,31 €
Intérêts postérieurs au 01.07.2024 au taux légal majoré, avec capitalisation :	MEMOIRE
Frais de recouvrement :	656,75 €
Dommages et intérêts :	500,00 €

Article 700 du Code de procédure civile :	500,00 €
Intérêts au taux légal du 12.07.2021 au 01.07.2024 sur la somme de 1.656,75 € (656,75 € + 500 € + 500 €) avec majoration de 5 points à compter du 11.10.2021, selon décompte annexé :	338,28 €
Intérêts postérieurs au 01.07.2024 au taux légal majoré :	MEMOIRE
Dépens et débours selon décompte annexé :	2.063,58 €
Règlements intervenus :	- 6.037,78 €
Frais de procédure y compris coût du présent acte :	MÉMOIRE
Soit un TOTAL sauf MÉMOIRES erreurs ou omission au 01.07.2024 de :	4.045,53 €

TAUX DES INTÉRÊTS DE RETARD :

Taux légal majoré soit pour l'année 2024 (1^{er} semestre) : 10,07 %

Taux légal majoré soit pour l'année 2024 (2nd semestre) : 9,92 %

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 **Maître Sophie DUBOSSON**, Avocate inscrite au Barreau de THONON-LES-BAINS, y demeurant 19 rue de Genève à AMBILLY (74100), pour le **SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE « VILLA GABRIELLA »**, dont le siège est 15 rue des Voirons à VILLE-LA-GRAND (74100), représenté par son syndic en exercice, la **Société BOUVET CARTIER IMMOBILIER**, Société par Actions Simplifiée au capital de 50.000 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de THONON-LES-BAINS sous le n° 329 096 846, dont le siège social est sis 16 rue de l'Helvétie à AMBILLY (74100), prise en la personne de son Président 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 le débiteur doit 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 le débiteur sera assigné 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 du débiteur 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 le débiteur en est séquestre,

8°- l'indication que le débiteur garde 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 le débiteur qui en fait préalablement la demande peut bénéficier, pour la procédure de saisie, de l'aide juridictionnelle s'il remplit 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 le débiteur est une personne physique, que s'il s'estime en situation de surendettement, il a 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 le débiteur n'en ait été régulièrement avisé 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 10 septembre 2024, Volume 2024 S n° 90, auprès du Service de la publicité foncière d'ANNECY.

Le Service de la publicité foncière d'ANNECY a délivré le 11 septembre 2024 l'état hypothécaire ci-annexé n° 2024F417, certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie.

(cf. état hypothécaire initial et état sur formalité)

De même et par exploit en date du 17 octobre 2024 du ministère de la SCP MOTTET DUCLOS & TISSOT, Commissaires de Justice Associés à SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS (74), le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble « VILLA GABRIELLA » a fait délivrer à [REDACTED] 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 VINGT-DEUX NOVEMBRE DEUX MILLE VINGT-QUATRE
A TREIZE HEURES TRENTE MINUTES
(22.11.2024 à 13h30)

(cf. assignation ci-annexée)

Le débiteur a été régulièrement assigné 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 du débiteur ou en ordonnant la vente forcée.

A défaut pour le débiteur 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 28.000,00 €
(VINGT-HUIT MILLE EUROS)

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 **VILLE-LA-GRAND (74100)**,*

*Dans un ensemble immobilier dénommé "**VILLA GABRIELLA**", édifié sur une parcelle de terre sise 15 rue des Voirons, lieu-dit Les Verchères, cadastrée **Section A sous les n° 3965, 3967 et 3969** pour une contenance totale de 12 ares 40 centiares :*

- **Le lot n° 12 : un appartement de type 3** situé au deuxième étage du bâtiment A, première porte à gauche en empruntant le couloir de gauche depuis l'ascenseur, avec la jouissance exclusive du balcon jouxtant ce lot, Avec les 239/10.000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales et les 34/1.000^{èmes} des parties communes spéciales au bâtiment A ;

- **Le lot n° 64 : une cave** située au deuxième sous-sol du bâtiment A, avec accès depuis les circulations communes, Avec le 1/10.000^{ème} de la propriété du sol et des parties communes générales et le 1/1.000^{ème} des parties communes spéciales aux sous-sols ;
- **Le lot n° 68 : un garage double** n° 33-34 portant le numéro de lot 94 au plan de vente et le numéro 68 au plan de niveau, situé au deuxième sous-sol du bâtiment A, avec accès depuis les circulations communes, Avec les 37/10.000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales et les 30/1.000^{èmes} des parties communes spéciales aux sous-sols ;

Le règlement de copropriété contenant état descriptif de division de la copropriété "VILLA GABRIELLA" a été établi par Maître Thierry ANDRIER, notaire à ANNEMASSE (74), le 18 septembre 2015, dont une copie authentique a été publiée le **2 octobre 2015** auprès du Service de la Publicité Foncière d'ANNECY, **Volume 2015 P n° 14083**.

L'état descriptif de division de l'ensemble immobilier a ensuite été modifié aux termes d'un acte reçu par ledit notaire :

- Le 12 septembre 2016, dont une copie authentique a été publiée auprès du Service de la Publicité Foncière d'ANNECY le **21 septembre 2016, Volume 2016 P n° 13949** ;
- Le 23 décembre 2016, dont une copie authentique a été publiée auprès du Service de la Publicité Foncière d'ANNECY le **12 janvier 2017, Volume 2017 P n° 578** ;

Tels que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, 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 9 août 2024, Maître Bruno MOTTET, Commissaire de Justice Associé de la SCP MOTTET DUCLOS & TISSOT, Commissaires de Justice à SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS (74), 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 par les services du cadastre du Centre des Impôts Foncier d'ANNECY.

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

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 « VILLA GABRIELLA » est la société **BOUVET CARTIER IMMOBILIER**, dont le siège social est sis 16 rue de l'Helvétie à AMBILLY (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.

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 diagnostic de performance énergétique, un état des risques et pollutions et un certificat de superficie.

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

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 09.08.2024, la surface loi Carrez totale est de 67,17 m² (outre balcon de 7,22 m²).

(cf. dossier de diagnostic immobilier joint au P.V. 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 dressé par le commissaire de justice, il est indiqué que l'appartement est occupé par le débiteur saisi et sa fille.

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".

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 revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

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

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

ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS

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

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

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

A THONON-LES-BAINS, le 21 octobre 2024

Ainsi fait et dressé par Maître Sophie DUBOSSON, avocat poursuivant.



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

- Matrice cadastrale et plan cadastral
- Procès-Verbal de description du 09.08.2024 et diagnostics techniques
- Acte d'acquisition (VEFA) en date des 21 et 22 octobre 2015
- Etat hypothécaire initial et Etat hypothécaire sur formalité (publication du commandement de payer valant saisie immobilière)
- Procès-verbaux des assemblées générales des 25.02.2021, 06.04.2022, 08.11.2022, 27.09.2023 et 18.09.2024
- Règlement de copropriété et état descriptif de division VILLA GABRIELLA du 18.09.2015, et modificatifs des 12.09.2016 et 23.12.2016
- Fiche synthétique de la copropriété mise à jour le 19.09.2024, état daté, carnet d'entretien et contrat de syndic en vigueur
- Assignation du débiteur saisi en date du 17.10.2024