

SCP PIANTA & ASSOCIES  
AVOCATS  
4 PLACE DE L'HOTEL DE VILLE

74200 THONON LES BAINS

## **VENTE SUR SAISIE IMMOBILIERE**

**Syndicat des Copropriétaires de l'Immeuble  
LES CHALETS DE MORZINE**

/

**AUDIENCE D'ORIENTATION**

**VENDREDI 18 OCTOBRE 2024 A 13 H 30**

**MISE A PRIX**

**VINGT MILLE EUROS**

**20 000 €**

**EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE DU  
TRIBUNAL JUDICIAIRE DE THONON LES BAINS  
DEPARTEMENT DE LA HAUTE SAVOIE**

**REPUBLIQUE FRANCAISE  
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

**Le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de  
THONON LES BAINS, Département de HAUTE SAVOIE, a  
tranché en l'audience publique**

La sentence d'adjudication suivante :

**CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE**

**CLAUSES ET CONDITIONS**

auxquelles seront adjugés, en l'audience de vente du Juge de  
l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de THONON LES BAINS

**AU PLUS OFFRANT ET DERNIER ENCHÉRISSEUR LES  
IMMEUBLES SUIVANTS :**

**COMMUNE DE MORZINE (74110)**

Dans un ensemble immobilier dénommé « LES CHALETS DE  
MORZINE », situé 1481 route des Grandes Alpes, cadastré  
précédemment cadastré Section AC N° 199, 200, 365, 366,  
367, 368 et 500 et désormais cadastré Section AC N° 561  
suite à PV du Cadastre N° 2354 publié le 11 décembre 1990  
volume 1990 P 7937 :

*Dans le bâtiment « JHOMARONS »,*

- **LE LOT N° 310**, une cave portant le N° 10 ;
- **LE LOT N° 339**, un appartement au 1<sup>er</sup> étage, portant  
le N° 10, d'une superficie Loi Carrez de 19.83 m<sup>2</sup>,  
comprenant un hall d'entrée, une salle de bains, un WC  
indépendant, une pièce principale avec coin cuisine et  
balcon ;
- **LE LOT N° 610**, un emplacement de stationnement  
extérieur couvert pour voiture, portant le N° 10.

L'état descriptif de division et règlement de copropriété a été établi aux termes d'un acte reçu par Maître JACQUIER, Notaire à SAINT JEAN D'AULPS, le 13 février 1987 publié le 12 mars 1987 volume 4124-34, avec EDD complémentaire dudit notaire du 19 septembre 1987 publié le 5 novembre 1987 volume 4244-22.

SAISIS A L'ENCONTRE DE :

AUX REQUETE, POURSUITES ET DILIGENCES DU :

**Syndicat des Copropriétaires de l'Immeuble LES CHALETS DE MORZINE**, sis 1481 route des Grandes Alpes à 74110 MORZINE, représenté par son Syndic en exercice, la SARL AGENCE OLIVIER, inscrite au RCS de THONON LES BAINS sous le N° 788 863 546, dont le siège social se trouve 27 place de l'Office du Tourisme à 74110 MORZINE, prise en son agence située 172 route du Front de Neige à 74260 LES GETS, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié ès qualités audit siège ;

Ayant pour avocat la **SCP PIANTA & ASSOCIES** (Maître Laurence ROUGET) domiciliée 4 place de l'Hôtel de Ville à 74200 THONON LES BAINS, qui se constitue sur la présente poursuite de vente et ses suites.

Suivant commandement du Ministère de la SELARL JURIS OFFICE, Commissaires de Justice à THONON LES BAINS, en date du 15 mai 2024.

En vertu et pour l'exécution :

- d'un jugement réputé contradictoire rendu par le Tribunal Judiciaire de THONON LES BAINS, statuant selon la procédure accélérée au fond, le 9 mai 2023, signifié à partie le 1<sup>er</sup> juin 2023 et définitif selon certificat de non-appel de la Cour d'Appel de CHAMBERY du 19 juin 2023 ; avec bordereau d'inscription d'hypothèque légale publié au Service de la Publicité Foncière de BONNEVILLE le 13 novembre 2023, volume 2023 V 6637 ;
- d'une délibération de l'assemblée générale de la Copropriété LES CHALETS DE MORZINE du 16 mars 2024

Pour avoir paiement de la somme de :

- Principal selon jugement	4 384.00 €
- Intérêts au taux légal sur 3 671.20 € du 16.12.2022 au 26.01.2023	6.63 €
- Intérêts au taux légal sur 4 384 € du 27.01.2023 au 08.05.2023	25.23 €
- Article 700 du Code de Procédure Civile	1 000.00 €
- Intérêts au taux légal sur 4 384 € + 1 000 € du 09.05.2023 au 09.04.2024	167.11 €
- Dépens dont hypothèque légale	474.98 €
- Intérêts du 10.04.2024 au règlement	mémoire
- Coût de la présente procédure	mémoire

**SOIT AU TOTAL sauf mémoire 6 057.95 €**

Sous réserves de tous autres dus, droits, actions, intérêts et frais de mise à exécution, offrant de tous, détail et liquidation en cas de règlement immédiat et en tenant compte de tous acomptes qui auraient pu être versés.

Ce commandement de payer valant saisie contient les copies et énonciations prescrites par l'article R321-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, c'est-à-dire :

- 1 - L'énonciation du titre de la créance sus indiquée.
- 2 - La constitution de la SCP PIANTA & ASSOCIES, Avocats au Barreau de THONON LES BAINS (74200), y demeurant 4 place de l'Hôtel de Ville, pour le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE LES CHALETS DE MORZINE avec élection de domicile en son cabinet.
- 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 - L'indication des immeubles sur lesquels porte la saisie, telle qu'exigée par les règles de la publicité foncière.
- 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 au Service de la Publicité Foncière du lieu de situation de l'immeuble.
- 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 10 rue de l'Hôtel Dieu.
- 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 est la faculté de saisir la commission de surendettement des particuliers instituée par l'article L.331-1 du code de la consommation.
- 14 - 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.

Ce commandement n'a pas reçu satisfaction et a été publié pour valoir saisie au Service de la Publicité Foncière de BONNEVILLE (SPF de THONON LES BAINS avant fusion) le 14 juin 2024, volume 2024 S 54.

Le Service de la Publicité Foncière de BONNEVILLE a délivré l'état hypothécaire ci-annexé certifié à la date de la publication du commandement de payer valant saisie (*cf état hypothécaire ci-annexé*).

De même et par exploit de la SELARL JURIS OFFICE, Commissaires de Justice à THONON LES BAINS, en date du 26 juillet 2024, le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE LES CHALETS DE MORZINE a fait délivrer à l'assignation à comparaître à l'audience d'orientation de Madame le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de THONON LES BAINS, pour le :

**VENDREDI 18 OCTOBRE 2024 A 13 H 30**

(*cf assignation ci-annexée*).

**DESIGNATION DES IMMEUBLES A VENDRE**

EN CONSÉQUENCE, IL SERA PROCÉDÉ À LA VENTE AUX ENCHERES PUBLIQUES, à l'audience des criées du TRIBUNAL JUDICIAIRE DE THONON LES BAINS,

EN **UN LOT**, des immeubles qui sont désignés comme suit au commandement sus indiqué :

**COMMUNE DE MORZINE (74110)**

Dans un ensemble immobilier dénommé « LES CHALETS DE MORZINE », situé 1481 route des Grandes Alpes, cadastré précédemment cadastré Section AC N° 199, 200, 365, 366, 367, 368 et 500 et désormais cadastré Section AC N° 561 suite à PV du Cadastre N° 2354 publié le 11 décembre 1990 volume 1990 P 7937 :

*Dans le bâtiment « JHOMARONS »,*

- **LE LOT N° 310**, une cave portant le N° 10 ;

- **LE LOT N° 339**, un appartement au 1<sup>er</sup> étage, portant le N° 10, d'une superficie Loi Carrez de 19.83 m<sup>2</sup>, comprenant un hall d'entrée, une salle de bains, un WC indépendant, une pièce principale avec coin cuisine et balcon ;
- **LE LOT N° 610**, un emplacement de stationnement extérieur couvert pour voiture, portant le N° 10.

L'état descriptif de division et règlement de copropriété a été établi aux termes d'un acte reçu par Maître JACQUIER, Notaire à SAINT JEAN D'AULPS, le 13 février 1987 publié le 12 mars 1987 volume 4124-34, avec EDD complémentaire dudit notaire du 19 septembre 1987 publié le 5 novembre 1987 volume 4244-22.

Et tels au surplus que lesdits et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, appartenances, dépendances, ensemble de tous immeubles par destination, et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination et tout droit et toute servitude pouvant y être attaché, et toute augmentation et amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve.

Selon acte en date du 30 mai 2024, la SELARL JURIS OFFICE, Commissaires de Justice à THONON LES BAINS, a procédé à un procès-verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente ci-après annexé. *(cf PV descriptif ci-après annexé)*

La copie de la matrice cadastrale délivrée le 8 avril 2024.  
*(cf extrait cadastral ci-après annexé)*

#### **ORIGINE DE PROPRIETE**

Acquisition suivant acte reçu par Maître MUFFAT, Notaire à SAINT JEAN D'AULPS, le 6 janvier 2020, publié le 20 janvier 2020, volume 2020 P 552.

## **I - CLAUSES SPECIALES DE LA VENTE**

### **A / IMMEUBLES 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 article 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 63 du décret), la désignation du lot, ou de la fraction de 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 charges.

Indépendamment de la notification ci-dessus, l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifié par la loi 94-264 du 21 juillet 1994) 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.

### **B/ LOI CARREZ**

Conformément aux termes de la loi 96-1107 du 18 décembre 1996 et du décret 97-532 du 23 mai 1997 et selon mesures établies par le Cabinet QUALICONTROL, la surface habitable est de 19.83 m2.

A défaut, un dire sera ultérieurement annexé au cahier des charges.

## **C/ SYNDIC**

Le Syndic de l'ensemble immobilier est la SARL AGENCE OLIVIER, dont le siège social se trouve 27 place de l'Office du Tourisme à 74110 MORZINE, prise en son agence située 172 route du Front de Neige à 74260 LES GETS

## **D/ RENSEIGNEMENTS D'URBANISME**

Compte tenu de la rigueur des délais de la procédure de saisie immobilière, difficilement compatible avec les délais de délivrance des renseignements d'urbanisme, tout enchérisseur devra avoir fait son affaire personnelle de la situation des biens vendus au regard des règles d'urbanisme.

## **E/ PERFORMANCE ENERGETIQUE**

Aux termes de l'article L173-2 du Code de la Construction et de l'Habitation :

« *1. - A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2028, le niveau de performance, déterminé selon la méthode du diagnostic de performance énergétique, des bâtiments ou parties de bâtiment à usage d'habitation est compris entre les classes A et E au sens de l'article L. 173-1-1.*

*Cette obligation ne s'applique pas :*

- 1° Aux bâtiments qui, en raison de leurs contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales, ne peuvent faire l'objet de travaux de rénovation permettant d'atteindre un niveau de performance conforme au premier alinéa du présent I ;*
- 2° Aux bâtiments pour lesquels le coût des travaux permettant de satisfaire cette obligation est manifestement disproportionné par rapport à la valeur du bien.*

*Les critères relatifs à ces exonérations sont précisés par décret en Conseil d'Etat ».*

Il résulte du rapport de diagnostic de performance énergétique annexé au procès-verbal de description de la SELARL JURIS OFFICE du 30 mai 2024, que les biens mis en vente sont en classe F.

## **F/ AUTRES CLAUSES**

Les biens mis en vente sont loués selon bail d'habitation meublé consenti à compter du 1<sup>er</sup> avril 2024 pour une durée d'une année renouvelable, moyennant un loyer mensuel de 600 € hors charges (cf contrat joint au procès-verbal de description de la SELARL JURIS OFFICE du 30 mai 2024).

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

Il résulte, en outre, du rapport de diagnostics immobiliers annexé au PV de description susvisé, que l'installation intérieure d'électricité comporte des anomalies auxquelles il conviendra de remédier et dont l'acquéreur devra faire son affaire personnelle.

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

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

Il appartiendra à l'adjudicataire 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.

## **G/ DROITS DE PREEMPTION OU DROITS DE SUBSTITUTION**

Selon la loi N° 98 – 657 du 29 juillet 1998 :

### **Article 108 :**

Le Titre 1<sup>o</sup> du livre 6 du Code de la Construction et de l'Habitation est complété par un chapitre 6 ainsi rédigé :

Dispositions applicables en matière de saisie immobilière de logement principal.

**Article L 616 :**

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.

**H/ ELECTION DE DOMICILE – TITRES DE PROPRIETE**

Domicile reste élu pour le poursuivant, au Cabinet de l'Avocat par lui constitué dans la présente poursuite. A défaut par l'adjudicataire d'avoir notifié par acte d'Avocat au poursuivant dans les dix jours de la vente, une autre élection de domicile à THONON LES BAINS, elle aura lieu de plein droit, au cabinet de l'Avocat qui aura misé et sera resté adjudicataire pour lui. Ces domiciles élus sont attributifs de juridiction. Toutes significations, et notamment celles relatives à la réitération des enchères, aux offres réelles, à l'appel, et tous actes d'exécution, pourront y être faits aussi valablement qu'aux domiciles réels.

Le poursuivant n'ayant pas en sa possession les titres de propriété des biens à vendre, l'adjudicataire n'en pourra exiger aucun ; mais il sera subrogé aux droits de la partie saisie, pour retirer, en en payant le coût, tous extraits ou toutes expéditions des actes établissant la propriété des immeubles adjugés.

## **I/ AUDIENCE D'ORIENTATION - MISE A PRIX ADJUDICATION**

L'audience d'orientation du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de THONON LES BAINS aura lieu le :

**VENDREDI 18 OCTOBRE 2024 A 13 H 30.**

Conformément aux dispositions de l'article R322-15 du Code des Procédures Civiles d'Exécution ci-après reproduit :

### **Article R322-15 :**

A l'audience d'orientation le juge de l'exécution, après avoir entendu les parties présentes ou représentées, vérifie que les conditions des articles L311-2, L311-4 et L311-6 du Code des Procédures Civiles d'Exécution sont réunies, statue sur les éventuelles contestations et demandes incidentes et détermine les modalités de poursuite de la procédure, en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou en ordonnant la vente forcée.

Lorsqu'il autorise la vente amiable, le juge s'assure qu'elle peut être conclue dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la situation du bien, des conditions économiques du marché et des diligences éventuelles du débiteur.

L'adjudication aura lieu en UN LOT pardessus la mise à prix ci-après indiquée :

**VINGT MILLE EUROS, ci ... 20 000 €**

offerte par le poursuivant, outre les clauses et conditions du présent cahier des charges.

## **II - CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE**

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

La Vente aura lieu aux charges, clauses et conditions suivantes :

## **CHAPITRE I<sup>ER</sup>** ***Dispositions générales***

### **Article 1<sup>er</sup> – 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 – Modalités 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 – Prémption et droits assimilés**

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** **Enchères**

### **Article 8 – Réception des enchères**

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 à fournir par l'acquéreur**

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

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 – Surenchère**

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

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

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

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

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

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

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

### **Article 11 – Réitération des enchères**

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

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

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêts 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 propriété**

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 – Désignation du séquestre**

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 consignée et les intérêts produits.

#### **Article 14 – Vente amiable sur autorisation judiciaire**

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

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

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

Toutefois, les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon le tarif en vigueur sont versés directement par l'acquéreur, conformément à l'article 1593 du Code Civil, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

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

#### **Article 15 – Vente forcée**

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 poursuite 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-acquéreurs**

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 postérieures à la vente***

#### **Article 19 – Délivrance et publication du jugement**

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

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

le tout à ses frais.

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

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

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

### **Article 20 – Entrée en jouissance**

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

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère.
- b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 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 prorata temporis à première demande du précédent propriétaire et sur présentation du rôle acquitté.

### **Article 22 – Titres de propriété**

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° du Code Civil.

### **Article 24 – Paiement provisionnel du créancier de premier 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 spécifiques***

#### **Article 27 – Immeubles en copropriété**

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifiée par 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 1<sup>er</sup> juillet 2004.

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

--ooOoo--

Ainsi fait et dressé par la SCP PIANTA & ASSOCIES, Avocat poursuivant.

A THONON LES BAINS, le 29 juillet 2024.

**PIANTA & ASSOCIES**  
**AVOCATS**

Société Civile Professionnelle  
4 place de l'Hôtel de Ville  
74200 THONON LES BAINS  
Tél. 04 50 26 00 22 • Fax 04 50 26 08 95