

RG n° 22/59

Bey

Références :
Dossier 312749 – CEF / SOD
CIF (CFFRA)
Cahier des conditions de vente



JUGE DE L'EXECUTION
PRES LE TRIBUNAL JUDICIAIRE DE THONON LES BAINS

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Déposé le 13.09.2022

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés en l'audience des saisies immobilières du Juge de l'exécution du Tribunal judiciaire de THONON LES BAINS, séant dite ville au Palais de Justice, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur.

SUR SAISIE IMMOBILIERE

EN DEUX LOTS

1^{er} LOT

Dans un ensemble immobilier, dénommé « LE PRE LONGVERNAY » sis Département de la Haute Savoie, Lieudit « Lauvernay » – 74500

**LUGRIN
Lot n°30**

2^{ème} LOT

**Dans un ensemble immobilier, dénommé Résidence « LES BASTIDES DE GRIMAUD », sis Département du Var, Quartier de la Castellane, Route de la garde Freinet – 83330 GRIMAUD
Lots n°66 et n°61**

Aux requêtes, poursuites et diligences de :

La société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT (CIFD), venant aux droits de la société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE FINANCIERE RHONE AIN (CFFRA), société anonyme au capital de 124.821.566 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 379 502 644, y demeurant 26/28 rue de Madrid – 75008 PARIS, représentée par son directeur général en exercice, domicilié en cette qualité audit siège,

Ayant pour avocat postulant :

La société RIMONDI - ALONSO - HUISSOUD - CAROULLE - PIETTRE, Avocats au Barreau de THONON-LES-BAINS (**Maître Colomban CAROULLE**), demeurant Immeuble Le Président - 1 bis avenue des Tilleuls - BP 61, 74202 THONON LES BAINS - Téléphone : 04.50.26.31.46 - Télécopie : 04. 50.71.91.48

Ayant pour avocat plaident :

La SELARL CVS (Cornet Vincent Ségurel), **Maître Cécile ROUQUETTE-TÉROUANNE**, Avocat au Barreau de PARIS, y demeurant 251, boulevard Pereire - 75017 PARIS ; Tél. 01.40.73.73.40 - Fax 01.40.73.73.30 - Toque : P98.

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

1. Par acte authentique du 28 avril 2006 assorti de la formule exécutoire, la société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE FINANCIER RHONE-AIN (CIFFRA), aux droits de qui se trouve la société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT (CIFD), a consenti à

un prêt d'un montant de 148.169,00 €, pour financer l'acquisition en VEFA d'un lot dans un ensemble immobilier, dénommé « LE PRE LONGVERNAY », Département de la Haute-Savoie - 74500 LUGRIN.

En garantie de ce prêt la banque bénéficie d'une inscription au titre du privilège de prêteur de deniers et d'une hypothèque conventionnelle publiés au Service de la publicité foncière de THONON, le 21 juin 2006, sous les références 7404P03 2006V2227.

Par acte authentique du 13 octobre 2005 assorti de la formule exécutoire, la société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE FINANCIER RHONE-AIN (CIFFRA), aux droits de qui se trouve la société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT (CIFD), a consenti à

un prêt d'un montant de 406.824,00 €, pour financer l'acquisition en VEFA de deux lots, sis Résidence « LES BASTIDES DE GRIMAUD », Département du Var, Quartier de la Castellane - 83330 GRIMAUD.

En garantie de ce prêt la banque bénéficie d'une inscription au titre du privilège de prêteur de deniers et d'une hypothèque conventionnelle publiés au Service de la publicité foncière de DRAGUIGNAN 2, le 8 novembre 2005 sous les références 8304P01 2005V5942.

2. Lors de l'assemblée générale extraordinaire et ordinaire du 24 décembre 2007, la société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE SUD RHONE ALPES AUVERGNE a décidé de sa fusion avec la société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE FINANCIERE RHONE AIN (CIFFRA) par voie d'absorption de cette dernière. Il a été en outre voté le changement de sa dénomination sociale EN CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE RHONE ALPES AUVERGNE (CIFRAA).

En outre, le 1^{er} juin 2015 a été opérée la fusion par voie d'absorption de la société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE RHONE ALPES AUVERGNE (CIFRAA) par la société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT et la dissolution de plein droit, sans liquidation de la société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE RHONE ALPES AUVERGNE (CIFRAA).

La société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT vient donc aujourd'hui aux droits de la société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE FINANCIERE RHONE AIN (CIIFFRA).

_____ ont cessés de régler les échéances de ces prêts.

C'est dans ces conditions que la société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT (CIFD), venant aux droits de la société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE FINANCIERE RHONE AIN (CIIFFRA), a prononcé la déchéance du terme et l'exigibilité des sommes dues et a assigné Monsieur _____ en paiement du solde de ces prêts.

Par jugement du 9 octobre 2017, le Tribunal de grande instance de GAP a notamment :

- Condamné solidairement _____ à payer à la société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT (CIFD), venant au droit du CREDIT IMMOBILIER DE France RHÔNE-ALPES-AUVERGNE (CIIFFRAA) :
 - o Au titre du prêt n° 61362, la somme de 416.451,58 euros, outre intérêts contractuels sur le principal à compter du 4 août 2010 ;
 - o Au titre du prêt n° 69817, la somme de 160.591,09 euros, outre intérêts contractuels sur le principal à compter du 4 août 2010 ;
- Prononcé la capitalisation des intérêts échus dans les conditions prévues par l'article 1154 du code civil ;
- Condamné solidairement _____ aux entiers dépens de l'instance, ainsi qu'au paiement d'une indemnité de 2.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;
- Ordonné l'exécution provisoire du jugement.

_____ ont interjeté appel de cette décision le 31 janvier 2018.

Par un arrêt du 28 janvier 2020, la Cour d'appel de GRENOBLE a, notamment :

- Confirmé le jugement déféré sur le principe et le montant de la condamnation _____ envers le CREDIT IMMOBILIER France DEVELOPPEMENT (CIFD) ;
- Condamné le CREDIT IMMOBILIER DE France DEVELOPPEMENT (CIFD) à payer _____ la somme de 40.000 euros à titre de dommages intérêts et ordonne la compensation ;
- Statuant à nouveau, débouté les parties de leurs demandes fondées sur les dispositions de l'article 700 du code de procédure civile tant en première instance que devant la cour ;
- Statuant à nouveau, dit que chacune des parties conservera la charge des dépens qu'elle a exposés en première instance et en appel.

L'arrêt du 28 janvier 2020 a été signifié à _____ le 6 février 2020.

ne se sont pas acquittés
des causes de l'arrêt.

4. Le poursuivant sus dénommé et domicilié, suivant exploits de Maître Blandine COGORDAN, Huissier de justice à SAINT-BONNET-EN-CHAMPSAUR, en date du 2 juin 2022, a fait signifier, deux commandements de payer valant saisie immobilière à :

D'avoir à payer dans les huit jours au requérant à l'acte, entre les mains de l'Huissier de Justice, ayant charge de recevoir, ou encore entre les mains de l'Avocat constitué, sus-dénommé et domicilié.

La somme de 882 688,80 € arrêtée au 24 mai 2022, sauf à parfaire, se décomposant comme suit :

Prêt n°61362 - Condamnation selon l'arrêt de la Cour d'appel de GRENOBLE du 28 janvier 2020 416 461,58 €

Prêt n°69817 - Condamnation selon l'arrêt de la Cour d'appel de GRENOBLE du 28 janvier 2020 160 591,09 €

Compensation - Condamnation selon l'arrêt de la Cour d'appel de GRENOBLE du 28 janvier 2020 - 40 000 €

Prêt n°61362 - Intérêts au taux contractuel de 4,750% du 4 août 2010 au 24 mai 2022 284 428,05 €

Prêt n°61362 - Intérêts au taux contractuel de 4,750% du 25 mai 2022 jusqu'au parfait paiement Mémoire

Prêt n°69817 - Intérêts au taux contractuel de 3,622% du 4 août 2010 au 24 mai 2022 78 108,08 €

Prêt n°69817 - Intérêts au taux contractuel de 3,622% du 25 mai 2022 jusqu'au parfait paiement Mémoire

Sommes recouvrés -16 900,00 €

Total outre mémoire (sauf actualisation) 882 688,80 €

Sous réserve de tous autres dus, droits et actions notamment de frais et justice et d'exécution.

Ces commandements sont demeurés sans effet.

Le commandement concernant le bien situé à LUGRIN a été publié auprès du Service de la publicité foncière de THONON le 20 juillet 2022, sous les références provisoires 7404P03 S00028.

Le commandement concernant les biens situés à GRIMAUD a été publié auprès du Service de la publicité foncière de DRAGUIGNAN le 2022, sous les références provisoires.

Par exploit de Maître Blandine COGORDAN, Huissier de Justice à SAINT-BONNET-EN-CHAMPSAUR, en date du (...), le créancier poursuivant a fait délivrer à une assignation à comparaître à l'audience d'orientation du :

VENDREDI 25 NOVEMBRE 2022 A 13 HEURES 30

A l'audience et par-devant Madame, Monsieur le Juge de l'exécution
près le Tribunal judiciaire de THONON LES BAINS
Palais de Justice
10 rue de l'Hôtel Dieu
BP 50529
74200 THONON LES BAINS

Observation étant ici faite qu'un procès-verbal de description a été dressé :

- 1^{er} LOT : S'agissant du bien à LUGRIN, le 1^{er} juillet 2022, par Maître Bruno MOTTET, Huissiers de justice Associé de la S.C.P. Bruno MOTTET à SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS, Stéphane DUCLOS, Sabine TISSOT, Caroline FREZARD, dont copie est donnée ci-après ;
- 2^{ème} LOT : S'agissant du bien à GRIMAUD, le 29 juin 2022, par Maître Blandine THOMAS, de la SELARL KALIACT, Huissiers de justice à COTE D'AZUR, dont copie est adonnée ci-après ;

Tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et se comportent avec toutes leurs aisances, circonstances et dépendances et tous droits pouvant y être attachés, sans aucune exception ni réserve.

1^{er} LOT

DESIGNATION GENERALE DE L'IMMEUBLE

**Dans un ensemble immobilier dénommé LE PRE LONGVERNAY –
Département de la Haute-Savoie – Lieudit « Lauvernay » - 74500
LUGRIN**

Cadastré section AV n°23 à 27, 30, 31, 135, 137, 138, 148 et 150

DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS MIS EN VENTE

LA VENTE INTERVIENDRA EN UN LOT

LE LOT NUMERO TRENTE (30) :

Dans le bâtiment H, au rez de jardin, un appartement de type T2, portant le numéro H2 sur le plan, comprenant : kitchenette/séjour, une chambre avec placard, bains, w.c., et entrée ; le tout pour une surface habitable de 32,00 m2 environ et une terrasse pour une surface de 16,20 m2 environ.

Et les QUATRE VINGT/DIX MILLIEMES (80/10000èmes) des parties communes et charges générales de copropriété.

OBSERVATION

Ledit ensemble a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété reçu par Maître Jean-Pierre BRINES, Notaire à AIX-EN-PROVENCE, le 20 avril 2006, publié au Service de la publicité foncière de THONON, le 13 juin 2006, sous les références 7404P03 2006P4499 ; ayant fait l'objet d'une modification, par acte du 24 octobre 2006 reçu par Maître Jean-Pierre BRINES, Notaire à AIX-EN-PROVENCE, publié au Service de la publicité foncière de THONON, le 13 novembre 2006, sous les références 7404P03 2006P8494.

Un exemplaire du règlement de copropriété sera remis à l'adjudicataire par l'avocat poursuivant.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens et droits immobiliers présentement saisis appartiennent à _____ pour les avoir acquis en l'état futur d'achèvement de la société LES HAUTS D'EVIAN (RCS 449 100 122) par acte de vente du 28 avril 2006, reçu par Maître COURANT, Notaire à AIX-EN-PROVENCE, publié au Service de la publicité foncière de THONON, le 21 juin 2006 sous les références 7404P03 2006P4736.

SITUATION HYPOTHECAIRE DE L'IMMEUBLE MIS EN VENTE

Selon les renseignements fournis par Monsieur le Directeur du Service de la publicité foncière de THONON, dans ses états hypothécaires certifiés au 22 juillet 2022, le commandement de payer valant saisie ayant été publié au Service de la Publicité Foncière de THONON, le 20 juillet 2022 sous les références provisoires 7404P03 S00028, l'immeuble présentement mis en vente est grevé des inscriptions suivantes :

- Une inscription au titre d'un privilège de prêteur de deniers et d'une hypothèque conventionnelle publiés au Service de la publicité foncière de THONON, le 21 juin 2006, sous les références 7404P03 2006V2227, au profit de la société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT (CIFD), créancier saisissant ;

MISE A PRIX

La Société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT, créancier poursuivant, fixe la mise à prix des biens désignés ci-dessus en vue de leur vente aux enchères publiques à l'une des audiences de Madame ou Monsieur le Juge de l'exécution près le Tribunal Judiciaire de THONON LES BAINS à la somme de :

Sur une mise à prix de

SEPT MILLE CINQ CENT EUROS (7.500 €) outre les frais

URBANISME

Un certificat d'urbanisme concernant les biens présentement mis en vente délivré par la Mairie de LUGRIN est annexé au présent cahier des conditions de vente.

L'acquéreur fera son affaire personnelle des indications portées aux documents présentement annexés ainsi que, d'une manière générale, des règles d'urbanisme applicables, et ce à ses frais, risques et périls, sans aucun recours contre le poursuivant, les vendeurs, leurs Avocats ou contre son propre Avocat, ni diminution de prix.

OCCUPATION

L'Huissier qui a établi le procès-verbal descriptif mentionne que le bien est soumis à un bail commercial du 21 janvier 2020 au profit de la SAS GARDEN CITY LUGRIN, laquelle y exerce une activité d'exploitation à caractère para-hôtelier d'une résidence de tourisme, consistant en la sous-location meublée des logements situés dans l'immeuble, pour des périodes de temps déterminées, avec la fourniture de différents services ou prestations à sa clientèle.

Le rédacteur des présentes renvoie à la lecture de l'acte du 1^{er} juillet 2022 de Maître Bruno MOTTET, de la S.C.P. Bruno MOTTET, Huissiers de justice à SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS, lequel est annexé aux présentes.

Le bail commercial conclu entre les ~~SAVOYENNES~~ et la société GARDEN&CITY Lugin en date du 21 janvier 2020 est annexé au présent cahier des conditions de vente.

L'acquéreur fera son affaire personnelle des conditions d'occupation des biens présentement mis en vente, et ce à ses frais, risques et périls, sans aucun recours contre le créancier poursuivant, les vendeurs, leurs Avocats, ni contre son propre Avocat, ni diminution de prix.

EXPERTISES PREALABLES A LA VENTE

1. Sur la superficie (copropriété)

Si l'immeuble mis en vente relève des dispositions de la Loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 et du Décret n° 97-532 du 12 mai 1997, un relevé de la surface habitable sera établi et annexé au présent cahier des conditions de vente.

Les biens présentement mis en vente ont fait l'objet d'un certificat de surface établi par le cabinet Gavard Leroy, le 1^{er} juillet 2022, faisant état d'une surface habitable totale de 31,32 m² et d'une surface au sol de 31,32 m², lequel est annexé au présent cahier des conditions de vente.

2. Sur l'amiante

Si l'immeuble mis en vente a fait l'objet d'un permis de construire antérieur au 1^{er} juillet 1997, conformément aux dispositions de l'article L. 1334-7 du Code de la Santé Publique et du Décret n° 2002-839 du 3 mai 2002 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis, il sera dressé un état mentionnant la présence, ou le cas échéant, l'absence, de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante, qui sera ultérieurement annexé par un dire au présent cahier des conditions de vente.

Aucun diagnostic relatif à l'amiante n'a été effectué.

3. Sur le plomb

Aux termes de l'article L. 1334-5 du Code de la Santé Publique :

« Un constat de risque d'exposition au plomb présente un repérage des revêtements contenant du plomb et, le cas échéant, dresse un relevé sommaire des facteurs de dégradation du bâti. Est annexée à ce constat une notice d'information dont le contenu est précisé par arrêté des ministres chargés de la santé et de la construction ».

Aux termes de l'article L. 1334-6 du Code de la Santé Publique :

« Le constat mentionné à l'article L. 1334-5 est produit, lors de la vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation construit avant le 1^{er} janvier 1949, dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 à L. 271-6 du code de la construction et de l'habitation ».

Aucun diagnostic relatif au plomb n'a été effectué.

4. Sur la présence ou l'absence de parasite

Si cela s'avère utile, compte tenu des constructions ou des informations fournies par la Mairie de la Commune du lieu de l'immeuble, il sera établi un état parasitaire.

Aucun diagnostic relatif à la présence de termites n'a été effectué.

5. Sur le diagnostic de performance énergétique

Conformément aux dispositions de l'Ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 et du Décret n° 2006-1147 du 14 septembre 2006 :

Un diagnostic de performance énergétique a été établi par CASAM Expertises, le 1^{er} juillet 2022, lequel est annexé au présent cahier des conditions de vente.

6. Sur l'état de l'installation intérieure Gaz et électricité

Conformément aux dispositions des articles L. 271-6, R. 271-1 à R. 271-4 et R. 134-6 à R. 134-9 du Code de la Construction et de l'Habitation et à l'article 2 de l'arrêté du 2 août 1977 et à l'article 17 de la Loi n° 2003-08 du 3 janvier 2003, modifié par l'Ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 un état gaz et électricité doit être dressé en cas de vente d'un immeuble à usage d'habitation.

Un diagnostic relatif à l'état de l'installation intérieure d'électricité a été établi par CASAM Expertises, le 1^{er} juillet 2022, lequel est annexé au présent cahier des conditions de vente.

Aucun diagnostic relatif à l'état de l'installation intérieure de gaz n'a été dressé.

7. Sur l'état des risques et pollutions

Conformément aux dispositions des articles L. 125-5 à L. 125-7 et R. 125-26 du Code de l'environnement :

Un diagnostic sur l'état des risques a été établi par le cabinet Gavard Leroy, le 1^{er} juillet 2022, lequel est annexé au présent cahier des conditions de vente.

L'adjudicataire prendra l'immeuble dans l'état où il se trouve le jour de l'adjudication et fera son affaire personnelle des renseignements fournis par les documents annexés au présent cahier des conditions de vente, et ce à ses frais, risques et périls, sans pouvoir prétendre à diminution de prix et aucun recours contre le poursuivant, les vendeurs, leurs Avocats, ou son propre Avocat, pour quelque cause que ce soit, notamment bon ou mauvais état de l'immeuble, présence d'amiante, présence d'insectes xylophages ou autres 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.

En tout état de cause, l'adjudicataire fera son affaire personnelle de toutes les mesures à prendre pour remédier à la présence de termites et d'insectes xylophages, champignons lignivores, de plomb accessible ou d'amiante et renonce à toute réclamation de ce chef à l'encontre du poursuivant, des vendeurs, leurs Avocats ou son propre Avocat, sans pouvoir prétendre à diminution de prix.

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 les titres établissant la propriété du bien immobilier mis en vente ainsi que de vérifier tous autres éléments.

DESIGNATION GENERALE DE L'IMMEUBLE

Dans un ensemble immobilier dénommé LES BASTIDES DE GRIMAUD – Département du Var, quartier la Castellane, route de la garde Freinet – 83330 GRIMAUD

Cadastré section AH n°73,

DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS MIS EN VENTE

LOT NUMERO SOIXANTE-SIX (66) :

Au rez-de-chaussée, portant le numéro 803 sur le plan de vente, un appartement comprenant :
Hall/séjour, kitchenette d'appoint, chambre, bains, toilettes, cabine, l'ensemble d'une superficie habitable de 52,75 m² et terrasse pour 16,27 m².

Avec dans la copropriété :

Les 161/10000èmes des parties communes et charges générales,

Les 153/1000èmes des parties communes et charges spéciales bastide 8.

Les 17/1000èmes des charges piscine.

LOT NUMERO SOIXANTE ET UN (61) :

Au sous-sol, un emplacement de stationnement d'une superficie de 15,00 m².

Avec dans la copropriété :

Les 5/10000èmes des parties communes et charges générales,

Les 5/1000èmes des parties communes et charges spéciales bastide 8.

OBSERVATION

Ledit ensemble a fait l'objet d'un état descriptif de division reçu par Maître François-Régis PUJOL, Notaire à NICE, le 30 juin 2004, publié au Service de la publicité foncière de DRAGUIGNAN 2, le 9 août 2004, sous les références 8304P01 2004P10140.

Ledit ensemble a fait l'objet d'un règlement de copropriété et d'un modificatif à l'état descriptif de division reçu par Maître Xavier CAFLERS, Notaire à NICE, le 18 mai 2005, publié au Service de la publicité foncière de DRAGUIGNAN 2, le 28 juillet 2005, sous les références 8304P01 2005P8916.

Ledit ensemble a fait l'objet d'une scission de copropriété et d'un modificatif à l'état descriptif de division reçu par Maître GOUSSARD, Notaire à CHATEAUNEUF SUR LOIRE, le 31 octobre 2013, publié au Service de la publicité foncière de DRAGUIGNAN 2, le 29 novembre 2013, sous les références 8304P01 2013P11693.

Un exemplaire du règlement de copropriété sera remis à l'adjudicataire par l'avocat poursuivant.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens et droits immobiliers présentement saisis appartiennent à pour les avoir acquis de la société LES BASTIDES DE CASTELLANE (RCS 452 155 492) par acte de vente du 13 octobre 2005, reçu par Maître BRINES, Notaire à AIX-EN-PROVENCE, publié au Service de la publicité foncière de DRAGUIGNAN 2, le 8 novembre 2005 sous les références 8304P01 2005P13530.

SITUATION HYPOTHECAIRE DE L'IMMEUBLE MIS EN VENTE

Selon les renseignements fournis par Monsieur le Directeur du Service de la publicité foncière de DRAGUIGNAN 2, dans ses états hypothécaires certifiés au 20 juillet 2022, le commandement de payer valant saisie ayant été publié au Service de la Publicité Foncière de DRAGUIGNAN 2, le 19 juillet 2022, sous les références provisoires 8304P02 S00086 l'immeuble présentement mis en vente est grevé des inscriptions suivantes :

- *Une inscription au titre d'un privilège de prêteur de deniers et d'une hypothèque conventionnelle publiés au Service de la publicité foncière de DRAGUIGNAN 2, le 8 novembre 2005, sous les références 8304P01 2005V5942, au profit de la société **CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT (CIFD), créancier saisissant ;***

MISE A PRIX

La Société **CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT**, créancier poursuivant, fixe la mise à prix des biens désignés ci-dessus en vue de leur vente aux enchères publiques à l'une des audiences de Madame ou Monsieur le Juge de l'exécution près le Tribunal Judiciaire de THONON LES BAINS à la somme de :

TRENTE SEPT MILLE ET DEUX CENT EUROS (37.200 C) outre les frais

URBANISME

Un certificat d'urbanisme concernant les biens présentement mis en vente délivré par la Mairie de GRIMAUD est annexé au présent cahier des conditions de vente.

L'acquéreur fera son affaire personnelle des indications portées aux documents présentement annexés ainsi que, d'une manière générale, des règles d'urbanisme applicables, et ce à ses frais, risques et périls, sans aucun recours contre le poursuivant, les vendeurs, leurs Avocats ou contre son propre Avocat, ni diminution de prix.

OCCUPATION

L'Huissier qui a établi le procès-verbal descriptif mentionne que les biens font l'objet d'un bail commercial en date du 10 janvier 2018 pour une durée de 9 années qui ont commencé à courir le 1^{er} février 2018 pour se terminer le 31 janvier 2027, et sont loués à la société

qui y exerce une activité d'exploitant de résidence de tourisme.
Le bail est annexé au procès-verbal descriptif.

L'acquéreur fera son affaire personnelle des conditions d'occupation des biens présentement mis en vente, et ce à ses frais, risques et périls, sans aucun recours contre le créancier poursuivant, les vendeurs, leurs Avocats, ni contre son propre Avocat, ni diminution de prix.

EXPERTISES PREALABLES A LA VENTE

1. Sur la superficie (copropriété)

Si l'immeuble mis en vente relève des dispositions de la Loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 et du Décret n° 97-532 du 12 mai 1997, un relevé de la surface habitable sera établi et annexé au présent cahier des conditions de vente.

Le bien présentement mis en vente a fait l'objet d'un certificat de surface établi par le cabinet DIAG AVENUE, le 29 juin 2022, faisant état d'une superficie privative totale de 50,87 m², lequel est annexé au présent cahier des conditions de vente.

2. Sur l'amiante

Si l'immeuble mis en vente a fait l'objet d'un permis de construire antérieur au 1^{er} juillet 1997, conformément aux dispositions de l'article L. 1334-7 du Code de la Santé Publique et du Décret n° 2002-839 du 3 mai 2002 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis, il sera dressé un état mentionnant la présence, ou le cas échéant, l'absence, de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante, qui sera ultérieurement annexé par un dire au présent cahier des conditions de vente.

Aucun diagnostic relatif à la présence d'amiante n'a été effectué.

3. Sur le plomb

Aux termes de l'article L. 1334-5 du Code de la Santé Publique :

« Un constat de risque d'exposition au plomb présente un repérage des revêtements contenant du plomb et, le cas échéant, dresse un relevé sommaire des facteurs de dégradation du bâti. Est annexée à ce constat une notice d'information dont le contenu est précisé par arrêté des ministres chargés de la santé et de la construction ».

Aux termes de l'article L. 1334-6 du Code de la Santé Publique :

« Le constat mentionné à l'article L. 1334-5 est produit, lors de la vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation construit avant le 1^{er} janvier 1949, dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 à L. 271-6 du code de la construction et de l'habitation ».

Aucun diagnostic relatif au plomb n'a été effectué.

4. Sur la présence ou l'absence de parasite

Conformément à l'arrêté préfectoral du préfet du Var du 26 octobre 2001, la commune de GRIMAUD fait partie des communes contaminées par les termites, un état parasitaire de moins de trois mois doit être annexé à tout acte authentique de vente ou d'achat d'un immeuble bâti.

Un diagnostic relatif à la présence de termites a été établi par le cabinet DIAG AVENUE, le 29 juin 2022, lequel est annexé au présent cahier des conditions de vente.

5. Sur le diagnostic de performance énergétique

Conformément aux dispositions de l'Ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 et du Décret n° 2006-1147 du 14 septembre 2006 :

Un diagnostic de performance énergétique a été établi par le cabinet DIAG AVENUE, le 29 juin 2022, lequel est annexé au présent cahier des conditions de vente.

6. Sur l'état de l'installation intérieure Gaz et électricité

Conformément aux dispositions des articles L. 271-6, R. 271-1 à R. 271-4 et R. 134-6 à R. 134-9 du Code de la Construction et de l'Habitation et à l'article 2 de l'arrêté du 2 août 1977 et à l'article 17 de la Loi n° 2003-08 du 3 janvier 2003, modifié par l'Ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 un état gaz et électricité doit être dressé en cas de vente d'un immeuble à usage d'habitation.

Un diagnostic relatif à l'état de l'installation intérieure d'électricité a été dressé par le cabinet DIAG AVENUE, le 29 juin 2022, lequel est annexé au présent cahier des conditions de vente.

Aucun diagnostic relatif à l'état de l'installation intérieure de gaz n'a été dressé.

7. Sur l'état des risques et pollutions

Conformément aux dispositions des articles L. 125-5, L. 125-6 et L. 125-7 du Code de l'environnement :

Un diagnostic relatif à l'état des risques et pollutions a été dressé par le cabinet DIAG AVENUE, le 8 août 2022, lequel est annexé au présent cahier des conditions de vente.

L'adjudicataire prendra l'immeuble dans l'état où il se trouve le jour de l'adjudication et fera son affaire personnelle des renseignements fournis par les documents annexés au présent cahier des conditions de vente, et ce à ses frais, risques et périls, sans pouvoir prétendre à diminution de prix et aucun recours contre le poursuivant, les vendeurs, leurs Avocats, ou son propre Avocat, pour quelque cause que ce soit, notamment bon ou mauvais état de l'immeuble, présence d'amiante, présence d'insectes xylophages ou autres 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.

En tout état de cause, l'adjudicataire fera son affaire personnelle de toutes les mesures à prendre pour remédier à la présence de termites et d'insectes xylophages, champignons lignivores, de plomb accessible ou d'amiante et renonce à toute réclamation de ce chef à l'encontre du poursuivant, des vendeurs, leurs Avocats ou son propre Avocat, sans pouvoir prétendre à diminution de prix.

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 les titres établissant la propriété du bien immobilier mis en vente ainsi que de vérifier tous autres éléments.

CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

**Annexe créée par DCN n°2008-002, AG du CNB du 12-12-2008 -
Modifiée lors de l'AG du CNB des 14 et 15-09-2012, Modifiée par
l'AG du CNB des 16 et 17-11-2018, DCN n° 2018-002, Publiée au JO
par Décision du 13 février 2019 – JO du 7 mars 2019**

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 – 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 – ÉTAT 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 opposables 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 – PRÉEMPTION 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 : ENCHERES

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 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 – 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'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 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 séquestrée et les intérêts produits.

ARTICLE 14 – VENTE AMIALE 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 ET DES ÉMOLUMENTS

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-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 POSTERIEURES A 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 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 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 SPECIFIQUES

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 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.

* *
*

Fait à **THONON LES BAINS**, le 13.09.2022

En 25 pages

Par l'Avocat poursuivant soussigné, Maître **Colomban CAROUELE**,
Avocat au Barreau de THONON LES BAINS.



LISTE DES PIECES JOINTES

Assignation à l'audience d'orientation

1^{er} LOT

Acte authentique de prêt LUGRIN

Relevé hypothécaire de THONON certifié le 22 juillet 2022

Commandement de payer valant saisie-immobilière

Matrice cadastrale

Courriers à la Mairie

Réponse de la Mairie – Permis de construire du 30 septembre 2004

Réponse de la Mairie – Permis de construire du 27 décembre 2004

Réponse de la Mairie – Transfert d'autorisation du 10 février 2006

Réponse de la Mairie – Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux

Réponse de la Mairie du 14 août 2009 – Dossier sans suite

Certificat d'urbanisme

Procès-verbal de description du 1^{er} juillet 2022

Bail commercial du 21 janvier 2020

Documents du syndic :

- Carnet d'entretien
- Procès-verbal de l'Assemblée Générale du 6 février 2020
- Procès-verbal de l'Assemblée Générale du 28 janvier 2021
- Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 23 mars 2022
- Fiche synthétique de la copropriété
- Etat daté

Dossier technique :

- Certificat de surface
- Diagnostic énergétique
- Etat des installations électriques
- Etat des risques et pollutions

2^{ème} LOT

Relevé hypothécaire de DRAGUIGNAN 2 certifié le 20 juillet 2022

Commandement de payer valant saisie-immobilière

Matrice cadastrale

Courrier à la Mairie

Réponse de la Mairie du 23 juin 2021

Réponse de la Mairie – Arrêté préfectoral du 26 octobre 2001

Certificat d'urbanisme

Procès-verbal de description du 29 juin 2022 comprenant :

- Derniers PV d'AG de copropriété

- Bail commercial meublé

Documents du syndic :

- Carnet d'entretien
- Pré état daté
- Procès-verbal de l'Assemblée Générale du 17 juin 2022
- Procès-verbal de l'Assemblée Générale du 10 décembre 2020
- Procès-verbal de l'Assemblée Générale du 25 juin 2019

Dossier technique :

- Etat relatif à la présence de termites
- Etat des installations électriques
- Diagnostic énergétique
- Certificat de surface
- Etat des risques et pollutions

