

# Vente sur licitation

AVOVENTES

.....

Adjudication au vendredi 18 décembre 2026 à 15 H 00

.....

Mise à prix 300.000,00 € avec faculté de  
baisse du prix d'un quart en cas de carence d'enchères

.....

Maître BIGRE,  
Avocat.

## **VENTE**

### **SUR LICITATION**

**Extrait des Minutes du Greffe du Tribunal de Grande Instance de  
THONON LES BAINS, Département de HAUTE SAVOIE.**

**REPUBLIQUE FRANCAISE**  
**AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

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

**la sentence d'adjudication suivante :**

|                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>CAHIER DES CHARGES ET<br/>CONDITIONS DE VENTE</b><br/><b>Clauses et Conditions</b></p> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|

**auxquelles seront adjugés, à l'audience de vente du Juge de  
l'Exécution près le Tribunal de Grande Instance de THONON  
LES BAINS, au plus offrant et dernier enchérisseur, les biens et  
droits immobiliers suivants :**

**A NEUVECELLE (74500), 49 avenue du Lemman – lieudit  
« Le Rond Point », cadastrés section AE n°27 et n°445, pour  
une contenance totale de 17a et 31ca, consistant en une  
maison d'habitation de 160,33 m<sup>2</sup> loi carrez (et 202,66 m<sup>2</sup>  
hors carrez) sur trois niveaux (un sous-sol, un RDC, un  
étage et des combles non aménagés), avec un bloc  
indépendant de 3 garages et terrain attenant.  
Deux appartements avec une entrée commune composent  
la partie habitation.**

## PROCEDURE

La présente procédure de licitation est poursuivie

à la requête de :

Monsieur le Comptable Public du Pôle de recouvrement spécialisé de la Haute-Savoie, dont les bureaux sont situés 7 rue Dupanloup 74000 ANNECY.

Ayant pour avocat constitué, Maître Corinne BIGRE - Avocat associé de la Selarl REBOTIER-ROSSI & ASSOCIES, au Barreau de THONON - demeurant en cette ville 3 rue de l'Hôtel Dieu à 74200 THONON LES BAINS, laquelle se constitue sur la présente poursuite de vente.

à l'encontre de :

**AVOVENTES**

PROPRIETAIRE INDIVIS

Et en présence de :

**AVOVENTES**

PROPRIETAIRE INDIVIS

En exécution :

- d'un jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de THONON LES BAINS, JAF HORS DIVORCE (74) le 20 Février 2023 dont le dispositif est ainsi conçu :

« Le tribunal, statuant par jugement réputé contradictoire, en premier ressort et par mise à disposition au greffe,

**ORDONNE le partage et la liquidation de l'indivision existant entre**

**AVOVENTES**

**DÉSIGNE Maître Peter TATAR, SELARL NICOLETTA – TATAR, 73 Avenue Charles de Gaulle, 74803 LA ROCHE SUR FORON CEDEX tél : 0450032019 mail : secretariat.74022@notaires.fr, pour y procéder avec paiement de l'intégralité des frais liés auxdites opérations de partage par**

**DIT qu'en cas d'empêchement du notaire mandaté, il sera pourvu à son remplacement par simple ordonnance du juge aux affaires familiales de ce tribunal, sur requête de la partie la plus diligente,**

**COMMET** le juge chargé du suivi des dossiers de liquidation partage du tribunal judiciaire de Thonon les-Bains pour surveiller lesdites opérations,

**Préalablement à ces opérations,**

**ORDONNE** la licitation à la barre du Tribunal judiciaire de THONON-LES-BAINS de l'immeuble sis 49, rue du Léman à NEUECELLE (74500), lieudit le Rond-Point, cadastré section AE n°27 et n°445, par le ministère de Maître BIGRE-SELAS AGIS, avocat au Barreau de THONON-LES-BAINS, chargée d'établir le cahier des charges et d'acquitter les formalités légales et notamment de publicité, sur la mise à prix de 250.000 €, avec faculté de baisse du prix du quart si carence d'enchères sans que la publicité en fasse mention,

**DIT** que les publicités seront effectuées conformément aux dispositions des articles 1271 à 1281 et R322-31 et suivants du code des procédures civiles d'exécution,

**DESIGNE** la SELARL VIATORES, Huissier de justice à EVIAN-LES-BAINS aux fins, après avoir prévenu à l'avance l'occupant de la date de l'expertise, de réaliser un procès-verbal descriptif et de permettre à l'expert de son choix de procéder aux diagnostics techniques devant être établis préalablement à la vente,

**AUTORISE**, en cas de besoin, la SELARL VIATORES à se faire ouvrir le bien par tel serrurier de son choix, lequel pourra changer les serrures si nécessaire, et à pénétrer dans les lieux avec l'assistance de la force publique, le cas échéant,

**DIT** qu'une fois la licitation intervenue, les parties seront renvoyées devant le notaire commis qui dressera un projet de liquidation de l'indivision, intégrant le solde du prix de licitation en fonction des droits de chacune des parties,

**CONDAMNE** AVOVENTES

à payer à Monsieur le COMPTABLE PUBLIC DU POLE DE RECOUVREMENT SPECIALISE DE LA HAUTE-SAVOIE la somme de 3.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile, **ORDONNE** l'emploi des dépens faits et à faire en frais privilégiés de partage et de licitation et **ACCORDE** à Maître BIGRE, avocat associé de la SELAS AGIS, le bénéfice des dispositions de l'article 699 du code de procédure civile pour les dépens dont elle a fait l'avance sans avoir reçu provision,

**RAPPELLE** que l'exécution provisoire du présent jugement est de droit.

**DIT** qu'il appartient à la partie la plus diligente de faire signifier la présente décision,

**RAPPELLE** que le présent jugement est susceptible d'appel dans le délai d'un mois à compter de sa signification par voie d'huissier aux soins de la partie la plus diligente. »

- et d'un arrêt rendu par la Cour d'Appel de CHAMBERY (73) du 21 janvier 2025 et dont le dispositif est ainsi conçu :

« La cour, publiquement, par arrêt par défaut et après en avoir délibéré conformément à la loi,

Confirme le jugement du juge aux affaires familiales du tribunal judiciaire de Thonon-les-Bains en date du 20 février 2023 en toutes ses dispositions à l'exception du montant de la mise en vente du bien et des frais irrépétibles,

Statuant à nouveau,

Dit que le montant de la mise en vente est fixé à la somme de 000 euros avec faculté de baisse du prix d'un quart en cas de carence d'enchères sans que la publicité en fasse mention,

**Condamne AVOVENTES à payer au comptable public du pôle de recouvrement spécialisé de la Haute-Savoie la somme de 3000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile,**

**Y ajoutant,**

**Rejette les demandes formées par AVOVENTES aux fins d'être autorisée à vendre seule le bien immobilier indivis, d'autoriser la licitation à l'issue d'un délai de 24 mois, d'absence de possibilité de baisse du prix en cas de carence d'enchères et d'insertion dans le cahier des charges de clauses d'attribution et de substitution,**

**Condamne AVOVENTES à verser au comptable public du pôle de recouvrement spécialisé de la Haute-Savoie la somme de 1500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,**

**Condamne AVOVENTES aux entiers dépens de l'appel qui seront employés en frais privilégiés de partage et de licitation avec application au bénéfice de Me Bigre des de l'article 699 du code de procédure civile. »**

**En conséquence, après l'accomplissement des formalités prescrites par la loi, il sera procédé le vendredi 18 décembre 2026 à 15 H 00 à la vente aux enchères publiques à l'audience de vente du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de THONON LES BAINS en UN LOT, sur la mise à prix de**

**1 ...300.000,00 € (trois cent mille euros) avec faculté de baisse du prix d'un quart en cas de carence d'enchères.**

**2 ...**

**3 ...**

**4 ...**

**5 ...**

**Outre les clauses et conditions du présent cahier des charges et conditions de vente.**

Pour avoir paiement de AVOVENTES de la somme de 482.836,62 €, outre frais, intérêts et accessoires en vertu de rôles d'impôts directs régulièrement émis et rendus exécutoires par le Directeur des Finances Publiques de la Haute Savoie agissant par délégation du Préfet de la Haute Savoie (suite à des déclarations de TVA déposées par le redevable, à l'impôt sur les sociétés pour les années 2009 à 2012 et à des amendes pour distributions occultes).

## CLAUSES ET CONDITIONS SPECIALES

### A - DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS A VENDRE.

Les biens et droits immobiliers présentement licités sont ci-après désignés :

A NEUVECELLE (74500), 49 avenue du Lemman – lieudit « *Le Rond Point* », cadastrés section AE n°27 et n°445, pour une contenance totale de 17a et 31ca, consistant en une maison d'habitation de 160,33 m<sup>2</sup> loi carrez (et 202,66 m<sup>2</sup> hors carrez) sur trois niveaux (un sous-sol, un RDC, un étage et des combles non aménagés), avec un bloc indépendant de 3 garages et terrain attenant.

Deux appartements avec une entrée commune composent la partie habitation.

*Il est précisé que la maison dispose de plusieurs accès, depuis le chemin des chênes et depuis l'avenue du Léman.*

*Le premier se fait depuis le chemin des Chênes, par une voie circulaire goudronnée qui dessert en premier lieu, le bloc garage.*

*Devant les garages une plate-forme permet le stationnement de plusieurs véhicules. Ce chemin d'accès est bordé à gauche par une haie végétale et à droite par un petit muret bordant le terrain à l'est et au sud.*

*Le deuxième accès qui constitue l'accès principal à la propriété est matérialisé par deux piliers destinés à recevoir un portail et un portillon piéton.*

*Cette entrée débouche sur un petit parking le stationnement de deux véhicules. L'accès à la maison se poursuit par un chemin piétonnier jusqu'à la porte d'entrée.*

*Un troisième accès piéton est également possible depuis l'avenue du Léman.*

Et tels au surplus que lesdits biens 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 17 juillet 2025, Maître HANIFI de la Selarl VIATOIRES, huissier de justice à ANNEMASSE (74), a procédé à un procès verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente ci après annexé.**

*(Cf. PV Descriptif ci-annexé)*

Lesdits biens et droits immobiliers figurent au cadastre rénové de la commune de NEUVECELLE (74), ainsi qu'il résulte d'extraits cadastraux ci-après transcrits, délivrés par le centre des impôts foncier de BONNEVILLE.

*(Cf. extrait cadastral ci-annexé)*

**B - RENSEIGNEMENTS SUR LA DATE D'ACHEVEMENT DES IMMEUBLES RECEMMENT CONSTRUITS (C.G.I. ANN. II, ART. 258)**

La maison a été édifée au cours de l'année 1960 et les garages au cours de l'année 1970 comme indiqué dans le titre de propriété ci-après visé.

**C - ORIGINES DE PROPRIETE**

Lesdits biens appartiennent à [REDACTED] pour les avoir acquis par moitié indivise chacun suivant acte reçu le 21 juin 2001 par Maître FUMEX Bernard, Notaire à EVIAN LES BAINS, publié au Service de la publicité foncière de THONON le 17 juillet 2001 volume 2001P numéro 4790.

**Origine antérieure :**

L'origine de propriété antérieure est plus amplement décrite dans l'acte susvisé.

**D – SYNDICAT - ASSOCIATION SYNDICALE**

Les biens saisis ne sont pas concernés, puisqu'ils ne font pas partie d'une copropriété ni d'un lotissement.

**E- RENSEIGNEMENTS D'URBANISME**

Les renseignements d'urbanisme seront annexés ultérieurement au présent cahier des conditions de la vente par voie de dire.

**F- SERVITUDES**

**G - SUPERFICIE**

Ainsi qu'il résulte du rapport du CABINET AEVA ATB expertises la superficie est de 160,33 m<sup>2</sup> loi carrez et 202,66 m<sup>2</sup> hors carrez.

**H - DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE UNIQUE**

Conformément à l'article L 271-4-1 du titre 7 du livre II du code de la construction et de l'habitation, il est annexé au présent cahier des conditions de la vente, le dossier de diagnostic technique.

*(Cf. dossier de diagnostic technique ci-annexé)*

**I- OCCUPATION**

Les biens mis en vente sont occupés par les propriétaires qui occupent chacun un étage.

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

## J - DROITS DE PREEMPTION OU DROITS DE SUBSTITUTION

Précisions à rappeler le cas échéant par le rédacteur du cahier des charges si nécessaire

- |   |                                               |
|---|-----------------------------------------------|
| - | S.A.F.E.R.                                    |
| - | Locataires fermiers                           |
| - | Locataires dans<br>immeuble en<br>copropriété |
| - | Zones à périmètre<br>sensible                 |
| - | Z.I.F.                                        |
| - | Etc.....                                      |

Selon la loi n° 98-657 du 29 Juillet 1998 :

### Article 108 :

*Le titre 1<sup>er</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 du 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.*

**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.**

## **CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES**

### **CHAPITRE IER – DISPOSITIONS GENERALES**

#### **ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE**

Le présent cahier des charges et conditions de la vente s'applique à une vente sur adjudication ordonnée par le tribunal dans le cadre général des dispositions des articles 1271 à 1281 du Code de procédure civile et de celles du Code des procédures civiles d'exécution.

#### **ARTICLE 2 – 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 les parties 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 3 – BAUX ET LOCATIONS**

L'acquéreur fera son affaire personnelle des baux, locations et occupations relatives par ailleurs.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient pu payer d'avance et qui auront été déclarés.

A défaut de cette déclaration, l'acquéreur tiendra compte aux locataires des loyers qu'ils justifieront avoir régulièrement payés d'avance ou dépôts de garantie de toute nature et il en retiendra le montant sur le prix principal de sa vente.

Il fera également son affaire personnelle de tout droit locatif ou occupation qui se révélerait et qui n'aurait pas été porté à la connaissance du poursuivant.

L'acquéreur sera subrogé tant activement que passivement dans les droits, obligations et actions des vendeurs tels qu'ils résultent de la loi, qu'il y ait eu ou non déclaration à ce sujet dans le présent cahier des

charges et conditions de vente, sans aucune garantie ni recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur.

#### **ARTICLE 4 – PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES**

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

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

#### **ARTICLE 5 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS**

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

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit aux vendeurs à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

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

#### **ARTICLE 6 – SERVITUDES**

L'acquéreur jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, qu'elles résultent des lois ou des règlements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur origine ou 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 le poursuivant, l'avocat rédacteur ou les vendeurs.

### **CHAPITRE II – ENCHERES**

#### **ARTICLE 7 – RECEPTION DES ENCHERES**

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le tribunal de grande instance 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.

S'il y a surenchère, la consignation ou la caution bancaire est restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

#### **ARTICLE 8 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR**

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 euros.

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

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 9 – SURENCHERE**

La surenchère est régularisée sous la constitution d'un avocat postulant près le Tribunal de grande instance compétent dans les dix jours qui suivent la vente.

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

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 10 – REITERATION DES ENCHERES**

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

Si le prix de la nouvelle vente 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 1<sup>ère</sup> audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de 2 mois suivant la 1<sup>ère</sup> vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de 5 points à l'expiration d'un délai

de 4 mois à compter de la date de la 1<sup>ère</sup> 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 vendeurs.

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

### **CHAPITRE III – VENTE**

#### **ARTICLE 11 – TRANSMISSION DE PROPRIETE**

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

L'acquéreur ne pourra, avant le versement du prix et le paiement des frais, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien.

Avant le paiement intégral du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition ni aucune coupe extraordinaire de bois, ni commettre aucune détérioration dans les biens, à peine d'être contraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réitération des enchères.

#### **ARTICLE 12 – DESIGNATION DU SEQUESTRE**

Les fonds à provenir de la vente seront séquestrés entre les mains du bâtonnier de l'ordre des avocats du barreau de l'avocat postulant.

#### **ARTICLE 13 – VERSEMENT DU PRIX DE VENTE**

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.

La somme séquestrée entre les mains du séquestre désigné produira intérêts au taux de 105% de celui servi par la Caisse des dépôts et

Consignations au profit des parties, à compter de l'encaissement du prix jusqu'au paiement des sommes distribuées.

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.

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.

#### **ARTICLE 14 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOLUMENTS**

L'acquéreur paiera entre les mains et sur la quittance de l'avocat poursuivant la vente, en sus du prix de vente et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du Tribunal qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de poursuite, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

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

#### **ARTICLE 15 – 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 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 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, 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 16 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS**

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

## **CHAPITRE IV – DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE**

### **ARTICLE 17 – OBTENTION DU TITRE DE VENTE**

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et de le faire signifier, dans le mois de sa délivrance et à ses frais, aux parties venderesses, et aux autres parties éventuellement constituées, au cabinet de leur avocat, à domicile élu ou, à défaut, à domicile réel.

Faute par lui de satisfaire à cette condition, les vendeurs pourront se faire délivrer par le greffe du tribunal le titre de vente, aux frais de l'acquéreur, trois jours après une sommation d'avoir à justifier de l'exécution des clauses et conditions du cahier des conditions de vente.

### **ARTICLE 18 – PUBLICATION**

Dans le mois de la délivrance du titre de vente, l'avocat de l'acquéreur sera tenu, en se conformant aux prescriptions de la loi, de publier le titre de vente au bureau des hypothèques dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, aux frais de l'acquéreur et à peine de réitération des enchères.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues au paragraphe précédent dans le délai imparti, les avocats des vendeurs ou des créanciers pourront, sauf à se régler entre eux, 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 la loi ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur, par acte du Palais ; lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification, à peine de réitération des enchères, celle-ci ne pouvant être arrêtée que par leur remboursement.

### **ARTICLE 19 – ENTREE EN JOUISSANCE**

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente n'entrera néanmoins 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, qu'à l'expiration du délai de surenchère et, en cas de surenchère, que le jour de la vente définitive.
- b) Si l'immeuble est loué en totalité, par la perception des loyers ou fermages, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra cette vente, et, en cas de surenchère, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra la vente définitive.
- 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 aucun recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions et indemnités d'occupation qui s'avèreraient nécessaires.

La présente clause s'applique à la surenchère faite par un créancier inscrit, dans les termes des articles 2480 du code civil et 1281-14 du code de procédure civile, sauf à lui, à se régler avec l'acquéreur dépossédé en ce qui touche les fruits par lui perçus.

#### **ARTICLE 20 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES**

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

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.

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 21 – TITRES DE PROPRIETE**

Le titre de vente consiste dans l'expédition du présent cahier des charges et conditions de la vente revêtu de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement constatant la vente.

Pour les titres antérieurs, l'acquéreur est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

#### **ARTICLE 22 – PURGE DES INSCRIPTIONS**

La vente sur licitation n'emporte pas purge de plein droit des inscriptions hypothécaires grevant l'immeuble.

S'il y a lieu de purger les inscriptions hypothécaires parce que le prix de vente est insuffisant pour les régler toutes, le coût de la procédure de purge sera à la charge de l'acquéreur.

Sauf surenchère d'un créancier inscrit, les frais de radiation des inscriptions ainsi purgées sont avancés par l'acquéreur mais lui seront remboursés, dans le cadre de la distribution du prix, par priorité et au bénéfice du privilège accordé aux frais de justice par l'article 2375-1 du code civil.

#### **ARTICLE 23 – ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

Le juge délégué pour recevoir les enchères devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à la rédaction du présent cahier des charges et au déroulement des enchères.

Le tribunal de grande instance devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à l'exécution de la vente et à ses suites, quels que soient la nature desdites contestations et le lieu du domicile des parties intéressées.

## **CHAPITRE V – CLAUSES SPECIFIQUES**

### **ARTICLE 24 – IMMEUBLE EN COPROPRIETE**

L'avocat du poursuivant devra être notifié au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi n° 65-557 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 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 25 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT**

L'avocat du poursuivant devrait notifier au Président de l'Association Syndicale Libre ou de l'Association Syndicale Autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004 ; cette notification doit être faite dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

### **ARTICLE 26 – CLAUSE D'ATTRIBUTION**

Quand la décision qui a ordonné la vente aux enchères aura expressément autorisé l'insertion de la présente clause dans le cahier des charges et conditions de la vente, le colicitant adjudicataire qui voudra en bénéficier en fera mention dans sa déclaration d'adjudication. En ce cas, cette déclaration vaudra engagement de sa part de se voir attribuer l'immeuble, et de la part des autres colicitants de le lui attribuer, dans le partage définitif pour la somme indiquée au jugement d'adjudication et d'en faire remonter les effets au jour fixé pour l'entrée en jouissance.

En ce cas, le colicitant adjudicataire sera redevable du prix de l'immeuble dans le cadre du partage définitif, sous déduction de sa part dans la succession et sous réserve des droits des créanciers.

### **ARTICLE 27 – CLAUSE DE SUBSTITUTION**

En cas de vente de droits indivis, comme en cas de licitation de biens indivis avec l'accord de tous les indivisaires ou à défaut de contestation de la présente clause, chaque indivisaire peut se substituer à l'acquéreur dans un délai d'un mois à compter de l'adjudication par déclaration au greffe du tribunal ayant constaté la vente.

**Ainsi fait et dressé par Me BIGRE**

Avocat poursuivant

A THONON LES BAINS, le 5 octobre 2026

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'S' or 'Z' shape with a horizontal line extending to the right.

**LISTE DES PIECES JOINTES (DANS L'ORDRE DU CAHIER)**

1. Etat hypothécaire
2. Procès-verbal descriptif
3. Matrice et plan cadastraux
4. Dossier de diagnostics techniques
5. Rapport contrôle assainissement collectif