

VENTE SUR SAISIE-IMMOBILIERE

Extrait des Minutes du Greffe du Tribunal Judiciaire de Thonon-les-Bains, Département 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 la Haute-Savoie, a tranché en l'audience publique du **20 mars 2026, la sentence d'adjudication suivante :**

CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés, à l'audience de vente du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de Thonon-les-Bains, au plus offrant des enchérisseurs sur **saisie immobilière en trois lots :**

Sur la commune de THONON LES BAINS (74200) :

- avenue du Général de Gaulle, une parcelle de terre cadastrée section BN n° 819, d'une superficie de 497 m²,
- 59 avenue du Général de Gaulle, ensemble immobilier « LA BELLE EPOQUE », cadastré section BN n° 433 et 818, le lot de copropriété n° 6 à savoir un emplacement de stationnement aérien non couvert de 12,50 m²,
- 59 avenue du Général de Gaulle, ensemble immobilier « LA BELLE EPOQUE », cadastré section BN n° 433 et 818, le lot de copropriété n° 11, à savoir un abri couvert de 26,82 m².

Saisis à l'encontre de :

AVOVENTES

Aux requêtes, poursuites et diligences de :

La SELARL MJ Synergie, Mandataires Judiciaires, société inscrite au RCS de Lyon sous le numéro 538 422 056, dont le siège social est situé 136 cours Lafayette – 69003 Lyon, ayant un établissement secondaire sis Le Savoy – 5 Rue François Morel – 74200 Thonon-Les-Bains, prise en la personne de Maître François-Charles DESPRAT, demeurant en cette qualité audit siège, agissant en qualité de mandataire liquidateur de AVOVENTES nommée à cette fonction par jugement du Tribunal de Commerce de Thonon-Les-Bains du 1^{er} septembre 2017 et ordonnance de Madame la présidente du Tribunal de Commerce de THONON-LES-BAINS du 3 février 2022,

Ayant pour avocat la SELARL FRANCIZOS - CULLAZ - ROUGE, agissant par Me Virginie CULLAZ, société d'avocats inscrite au barreau de Thonon-les-Bains, du Léman et du Genevois, dont le siège social est sis Le Savoy, 5 rue François Morel - 74200 THONON LES BAINS, laquelle se constitue sur la présente poursuite de vente et ses suites et en l'étude de laquelle pourront être notifiés, le cas échéant, les actes d'opposition et toute signification relative à la saisie.

Suivant la copie en forme dûment exécutoire d'une ordonnance définitive rendue par Monsieur le juge commissaire près le tribunal de commerce de Thonon-les-Bains, le 18 septembre 2025.

Cette ordonnance a été publiée au service de la publicité foncière de Bonneville le 07 novembre 2025, volume 2025 S n° 00065 avec reprise pour ordre du 14 novembre 2025 volume 2025 S n° 00066.

Elle se substitue au commandement conformément aux dispositions de l'article R 321-1 alinéas 2 et 3 du code des procédures civiles d'exécution.

Le service de la publicité foncière de Bonneville a délivré le 18 novembre 2025 l'état hypothécaire ci-annexé certifié à la date de publication de l'ordonnance du 18 septembre 2025.

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS A VENDRE

En conséquence, il sera procédé à la vente aux enchères publiques à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de THONON-LES-BAINS, des biens et droits immobiliers désignés à l'ordonnance sus indiquée et plus amplement ci-dessous :

Sur la commune de THONON LES BAINS (74200) :

- **1^{er} lot** de la vente, une parcelle de terre située avenue du Général de Gaulle cadastrée section BN n° 819, d'une contenance de 4a 97ca.

Cette parcelle est située à l'arrière de la copropriété « LA BELLE EPOQUE ».

L'unique accès visible à ce jour s'effectue depuis l'avenue du Général de Gaulle par le chemin des Sports et nécessite un passage sur la propriété « LA BELLE EPOQUE ».

La parcelle est pentue et envahie par de la végétation.

- **2^{ème} lot** de la vente, 59 avenue du Général de Gaulle, ensemble immobilier en copropriété « LA BELLE EPOQUE », cadastré section BN n° 433 et 818, le lot de copropriété n° 6 à savoir un emplacement de stationnement aérien non couvert d'une superficie de 12,50 m².

Il s'agit du second emplacement de stationnement sur la rangée de gauche sur le parking à l'arrière de la copropriété.

Depuis la voie publique, l'accès s'effectue par une voie carrossable en mauvais état.

Le parking est en enrobé en état d'usage.

Les places sont délimitées et matérialisées mais ne sont pas identifiées.

- **3^{ème} lot** de la vente, 59 avenue du Général de Gaulle, ensemble immobilier en copropriété « LA BELLE EPOQUE », cadastré section BN n° 433 et 818, le lot de copropriété n° 11, à savoir un abri couvert de 26,82 m².

Cet abri est situé sur le long du chemin des Sports et contre le bâtiment de la copropriété « LA BELLE EPOQUE ».

Une partie est refermée par un mur en plots et une porte simple.

La partie fermée est encombrée.

Selon acte en date des 21 et 27 novembre 2025, la SARL KLEIN Anne-Sophie – DELGRANGE Anne, commissaires de justice associées à THONON LES BAINS a dressé un procès-verbal de constat descriptif des biens immobiliers mis en vente ci-après annexé.

La copie du relevé de propriété est également annexée au présent cahier des conditions de vente.

L'état descriptif de division – règlement de copropriété a été reçu le 19 mai 2005 par Maître GOYARD, notaire à Bon-en-Chablais, publié au service de la publicité foncière de Thonon-les-Bains le 19 juillet 2005, Vol 2005 P n° 5292.

L'état descriptif de division a été modifié selon acte reçu par Maître GOYARD le 9 décembre 2005, publié au service de la publicité foncière de Thonon-les-Bains le 12 janvier 2006, volume 2006 P n°281, et selon acte reçu le 11 janvier 2019 par Maître VAILLANT, notaire à Évian-les-Bains, publié au service de la publicité foncière de Thonon-les-Bains le 30 janvier 2019, volume 2019 P n°866.

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 attachés, et toute augmentation et amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve.

RENSEIGNEMENTS SUR LA DATE D'ACHEVEMENT DE L'IMMEUBLE

L'immeuble « LA BELLE EPOQUE » a été édifié en 2004.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les renseignements ci-dessous notés concernant l'origine de propriété sont donnés sans aucune garantie et sans que le poursuivant ou le rédacteur du cahier des conditions de la vente puisse en aucune façon être inquiété ni recherché pour quelques causes que se soient.

Les parcelles cadastrées section BN n°433, 818 et 819 appartiennent à AVOVENTES pour les avoir acquises des conjoints AVOVENTES, selon acte reçu par Maître NAZ, notaire à Douvaine, le 6 janvier 2005, publié au service de la publicité foncière de Thonon-les-Bains le 4 mars 2005, volume 2005 P n°1827 avec reprise pour ordre du 27 avril 2005 publiée le 29 avril 2005, volume 2005 P n°3261.

Les lots de copropriété n° 6 et 11 de l'ensemble immobilier dénommé « LA BELLE EPOQUE » ont été créés selon état descriptif de division - règlement de copropriété reçu le 19 mai 2005 par Maître GOYARD, notaire à Bons-en-Chablais, publié au service de la publicité foncière de Thonon-les-Bains le 19 juillet 2005, volume 2005 P n°5292.

OCCUPATION

Le 1^{er} lot de la vente à savoir la parcelle de terre est inoccupée.

Le 2^{ème} lot de la vente à savoir l'emplacement de stationnement aérien (lot de copropriété n° 6) était occupé par un véhicule de marque TOYOTA immatriculé sous le numéro AVOVENTES lorsque l'huissier de justice a dressé le procès-verbal de constat descriptif.

Le 3^{ème} lot de la vente à savoir l'abri couvert (lot de copropriété n° 11) était occupé sans droit ni titre lorsque l'huissier de justice a établi le procès-verbal de constat descriptif.

SYNDIC

L'ensemble immobilier « LA BELLE EPOQUE » a pour syndic bénévole AVOVENTES

AUDIENCE DE VENTE – MISES A PRIX

L'audience de vente aura lieu le **vendredi 20 mars 2026 à 15 H.**

L'adjudication aura lieu en trois lots pardessus les mises à prix de :

- **1^{er} lot : 60.000 €** (soixante mille euros)

avec possibilité de baisse d'un tiers en cas de carence d'enchères.

- **2^{ème} lot : 1.000 €** (mille euros)

avec possibilité de baisse d'un tiers en cas de carence d'enchères.

- **3^{ème} lot : 1.500 €** (mille cinq cents euros)

avec possibilité de baisse d'un tiers en cas de carence d'enchères.

Telles que fixées par le juge commissaire aux termes de l'ordonnance du 18 septembre 2025, outre les clauses et conditions du présent cahier des conditions de la vente.

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE I – CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente des biens immobiliers régie par les articles L 642-18 et suivants et R 642-22 et suivants du code de commerce.

ARTICLE II – 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.

ARTICLE III - 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.

Selon acte reçu par Maître François-Xavier ROCHETTE, notaire associé à Annemasse, le 04 novembre 2024, publié au service de la publicité foncière de Bonneville le 13 décembre 2024 Vol 2024 P n° 20276 AVOVENTES propriétaire de la parcelle cadastrée section BN n° 819 a constitué au profit de la société DONIMMO EURL, de Monsieur Francesco FUSER et de Madame Maryvonne DEBIEUX épouse FUSER, propriétaires indivis des lots de copropriété n° 4 et 20 de l'immeuble « LA BELLE EPOQUE », un droit de passage perpétuel en tréfonds de toutes canalisations tant d'alimentation en eau que d'évacuation des eaux usées, et de toutes lignes souterraines.

ARTICLE IV – BAUX – LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

L'acquéreur fera son affaire personnelle, pour le temps qu'il restera à courir, des baux régulièrement conclus.

L'acquéreur pourra faire annuler les conventions qui auraient été conclues en fraude des règles du droit des entreprises en difficulté.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'il aurait payé d'avance ou de tous dépôts de garantie versés au débiteur et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de celui-ci.

ARTICLE V – URBANISME ET DOSSIERS DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

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

Conformément aux dispositions de l'article L271-4-1 du code de la construction et de l'habitation, il est annexé au présent cahier des conditions de la vente, le dossier de diagnostics techniques établi par la SAS MIDROIT DIAGNOSTICS le 1^{er} décembre 2025.

Le 17 novembre 2025, le maire de Thonon-les-Bains a délivré un certificat d'urbanisme d'information stipulant que le terrain est situé en zone UD selon le plan local d'urbanisme.

ARTICLE VI - PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES

Les droits de préemption, de substitution ou 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, institué 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 VII – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de tout contrat ou abonnement relatif à l'immeuble qui aurait pu être souscrit ou qui aurait 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'adjudicataire 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 sera remise au liquidateur 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.

ENCHERES

ARTICLE VIII – RECEPTION DES ENCHERES

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le tribunal judiciaire devant lequel la vente est poursuivie.

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état civil ou à la dénomination de ses clients ainsi que s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

Article R.322.39

Ne peuvent se porter enchérisseurs ni par eux-mêmes ni par personnes interposées :

- 1. le débiteur saisi,*
- 2. les auxiliaires de justice qui sont intervenus à un titre quelconque dans la procédure,*
- 3. les magistrats de la juridiction devant laquelle la vente est poursuivie.*

Article R.322.40

Les enchères sont portées par le ministère d'un avocat inscrit au barreau du tribunal judiciaire devant lequel la vente est poursuivie.

Celui-ci ne peut être porteur que d'un seul mandat.

Article R.322-43

Le juge rappelle que les enchères partiront du montant de la mise à prix fixé, selon le cas, dans le cahier des conditions de vente ou par la décision judiciaire prévue au deuxième alinéa de l'article L.322-6.

Article R.322-44

Les enchères sont pures et simples.

Chaque enchère doit couvrir l'enchère qui la précède.

Article R.322-45

Les enchères sont arrêtées lorsque quatre-vingt-dix secondes se sont écoulées depuis la dernière enchère. Ce temps est décompté par tout moyen visuel ou sonore qui signale au public chaque seconde écoulée.

Le juge constate sur-le-champ le montant de la dernière enchère, laquelle emporte adjudication.

Article R.322-46

Avant l'issue de l'audience, l'avocat dernier enchérisseur est tenu de déclarer au greffier l'identité de son mandant et lui remet l'attestation mentionnée à l'article R322-41-1.

Article R.322-47

A défaut d'enchère et lorsque le montant de la mise à prix a été modifié par le juge, le bien est immédiatement remis en vente sur baisses successives de ce montant, le cas échéant jusqu'au montant de la mise à prix initiale.

Article R.322-48

Les dispositions de la présente section sont prescrites à peine de nullité de l'enchère soulevée d'office.

Toute nouvelle enchère régulièrement portée couvre la nullité des enchères précédentes.

La nullité de la dernière enchère entraîne de plein droit la nullité de l'adjudication.

Article R.322-49

Les contestations relatives à la validité des enchères sont formées verbalement à l'audience, par ministère d'avocat. Le juge statue sur le champ et, le cas échéant, reprend immédiatement les enchères dans les conditions prévues à l'article R.322.43.

ARTICLE IX – GARANTIE A FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre, 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.

Lorsque l'adjudicataire est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est remise au liquidateur pour être distribuée avec le prix de l'immeuble.

ARTICLE X – SURENCHERE

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le tribunal judiciaire de THONON-LES-BAINS 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.

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 XI – REITERATION DES ENCHERES

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

Si le prix de la nouvelle vente forcée est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article 2212 du code civil.

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.

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.

VENTE

ARTICLE XII – 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 XIII – VERSEMENT DU PRIX DE LA VENTE FORCEEE

Au plus tard à l'expiration du délai de trois 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 au compte de dépôt ouvert par le liquidateur à la Caisse des Dépôts, qui en délivrera reçu.

L'acquéreur sera redevable d'un intérêt au taux légal à compter de l'adjudication définitive.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de trois mois supportera le coût de l'inscription du privilège du liquidateur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

Les intérêts au taux légal sont majorés de 5 points à l'expiration du délai de 5 mois.

ARTICLE XIV – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES

L'acquéreur paiera entre les mains et sur la quittance 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 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 juge de l'exécution 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 XV – 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 XVI – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS

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

ARTICLE XVII – REMUNERATION DE L'AVOCAT POURSUIVANT

L'avocat du créancier poursuivant fera taxer ses frais de poursuites, lesquels comprendront les frais de procédure et débours ainsi que les droits et émoluments de vente (émoluments proportionnels sur le montant du prix de la vente).

Les frais taxés et émoluments doivent être versés par l'adjudicataire à l'avocat poursuivant.

Le droit proportionnel qui sera calculé sur le prix de vente en application du premier barème de l'article A.444-102 du code de commerce, soit :

- de 0 € à 6.500 €	7,256 %
- de 6.500 € à 17.000 €	2,993 %
- de 17.000 € à 60.000 €	1,995 %
- plus de 60.000 €.....	1,497 %

sera réparti à proportion de :

- $\frac{3}{4}$ pour l'avocat du créancier poursuivant
- $\frac{1}{4}$ pour l'avocat de l'adjudicataire.

DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

ARTICLE XVIII – DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans les deux mois de sa date ou, en cas d'appel, dans les deux mois de l'arrêt confirmatif, de le publier au service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, et de notifier au poursuivant, 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 au liquidateur.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du poursuivant 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 XIX – ENTREE EN JOUISSANCE

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

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation, qu'à l'expiration du délai de surenchère, et, en cas de surenchère, que le jour de l'adjudication définitive sur surenchère.

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 adjudication et, en cas de surenchère, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra l'adjudication 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.

d) Si l'immeuble est 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 du jour de l'adjudication définitive.

S'il se trouve dans les lieux, pour quelque cause que ce soit, un occupant sans droit ni titre, l'acquéreur fera son affaire personnelle de toutes les formalités à accomplir ou actions à introduire pour obtenir son expulsion, sans recours quelconque contre les vendeurs ou le poursuivant.

L'acquéreur sera tenu de notifier au locataire éventuel son nom ou sa dénomination et son domicile ou siège social, ainsi que le cas échéant, ceux de son mandataire.

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du débiteur, 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 XX – CONTRIBUTION 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.

ARTICE XXI – TITRES DE PROPRIETE

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.

Le poursuivant n'ayant en sa possession aucun titre antérieur, l'acquéreur n'en pourra exiger aucun, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

ARTICLE XXII – PURGE DES INSCRIPTIONS

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 alors demander 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 la collocation au liquidateur.

CLAUSES SPECIFIQUES

ARTICLE XXIII - IMMEUBLES EN COPROPRIETE

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifiée par la loi 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 XXIV - IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devra 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^{er} 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.

RESERVES GENERALES

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

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.

Les immeubles désignés au présent cahier des conditions de la vente sont mis en vente sous les plus expresses réserves ; le poursuivant décline toute responsabilité tant au point de vue des confronts que de la contenance de la propriété.

En aucun cas, le poursuivant ne pourra être recherché relativement à des demandes en distraction, revendication de tout ou partie des immeubles mis en vente qui pourraient se produire.

En conséquence, en cas d'action dirigée contre lui l'adjudicataire futur, par le seul fait de son adjudication, s'engage à soutenir tout procès à ses risques et périls et s'interdit de rechercher pour quelque cause que ce soit le poursuivant ou son avocat et de les mettre en cause aux fins de le relever et garantir de tous dommages intérêts et des condamnations qui pourraient intervenir contre lui ou des demandes, indemnités ou dommages intérêts pour privation de jouissance ou dépossession.

En cas de vente d'un lot de copropriété, toutes les stipulations du règlement de copropriété et, le cas échéant, de ses avenants ou annexes, s'imposeront à l'adjudicataire, même en cas de divergence avec les stipulations du présent cahier des conditions de la vente.

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. Notamment, compte-tenu de la rigueur des délais de la procédure de saisie immobilière, difficilement compatibles avec les délais de délivrance des renseignements d'urbanisme, tout enchérisseur, sans recours contre le saisissant ni diminution de prix, devra avoir fait son affaire personnelle de la situation des biens vendus au regard des règles d'urbanisme et de délivrance des permis de construire et certificats d'urbanisme et de conformité.

Ni le saisissant ni ses mandataires ne seront tenus de remettre quoi que ce soit à l'adjudicataire, ni police d'assurance, ni documents administratifs particuliers, ni clés de l'immeuble, ni rien d'autre qui pourrait s'y rapporter, la seule délivrance par le greffe du jugement d'adjudication constituant l'intégralité des droits que puisse réclamer l'adjudicataire.

ARTICLE XXV – 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.

Ainsi fait et dressé par la SELARL FRANCIZOS – CULLAZ – ROUGE, agissant par Me V. CULLAZ, avocat poursuivant,

A Thonon-les-Bains, le 17 décembre 2025.

P/La SELARL FRANCIZOS-CULLAZ-ROUGE
Me V. CULLAZ

Pièces annexées :

1. Ordonnance du juge commissaire du 18 septembre 2025
2. Certificat de non-appel du 26 novembre 2025
3. Etat hypothécaire du 25 juillet 2025
4. Etat hypothécaire du 18 novembre 2025
5. Relevé de propriété
6. Procès-verbal de constat descriptif de la SARL KLEIN & DELGRANGE des 21 et 27 novembre 2025
7. Acte de vente reçu par Maître NAZ le 06 janvier 2005
8. Attestation rectificative du 27 avril 2005
9. État descriptif de division - règlement de copropriété du 19 mai 2005
10. Modificatif de l'état descriptif de division - règlement de copropriété du 09 décembre 2005
11. Modificatif de l'état descriptif de division - règlement de copropriété du 11 janvier 2019
12. Constitution de servitude reçue par Maître ROCHETTE le 04 novembre 2024
13. Certificat d'urbanisme d'information du 17 novembre 2025
14. Lettre RAR au syndic de la copropriété LA BELLE EPOQUE du 18 décembre 2025