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

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

# CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

**Affaire SDC SAINT GEORGES 3**
**(SI)**
**20240330**

©AVOVENTES.FR

Audience d'orientation du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de THONON LES BAINS (HAUTE-SAVOIE) du :

**VENDREDI 21 MARS 2025 à 13 HEURES 30**

## CLAUSES ET CONDITIONS

**DESCRIPTION :**

**SUR LA COMMUNE DE SAINT JULIEN EN GENEVOIS (Haute-Savoie),**

Dans un immeuble collectif dénommé "SAINT GEORGES 3" sis 10-12-14-16 Route des Vignes, figurant au cadastre à la section BE numéro 256 (suivi modificatif d'assise de copropriété et vente du 06/12/2019 publié au Service de la publicité foncière d'ANNECY le 13/01/2020 volume 2020 P n°405, l'ancienne assise était cadastrée section BE n°73) pour une surface de 01ha 19a 32ca, à savoir :

Le lot n°142 :
Dans le bâtiment E : Au sous-sol une cave portant la lettre c 40 au plan.
Avec les 20/100.000èmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier
Et les 20/25.000èmes des parties communes spéciales

Le lot n°193 :
Dans le bâtiment E : Au 4ème étage, un appartement, portant la lettre E 45 et comprenant hall, coin-cuisine, wc, salle de bains, une chambre, salle de séjour avec balcon.
Avec les 503/100.000èmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier
Et les 503/25.000èmes des parties communes spéciales

**PROCEDURE DE SAISIE**

**Saisie immobilière à l'encontre de :**

©AVOVENTES.FR

**Aux requêtes, poursuites et diligences du :**

**Syndicat des copropriétaires de l'immeuble "SAINT GEORGES 3",** dont le siège est à SAINT JULIEN EN GENEVOIS (74160), 10-12-14-16 route des Vignes, représenté par son syndic en exercice la **SAS BOUVET CARTIER IMMOBILIER,** au capital de 50.000 €, immatriculée au RCS de THONON-LES-BAINS sous le n° B 329 096 846, dont le siège est 16, rue de l'Helvétie à AMBILLY (74100), elle-même prise en la personne de son représentant légal en exercice demeurant en cette qualité audit siège, agissant en vertu des délibérations de l'Assemblée Générale des copropriétaires en date du 19 décembre 2023.

Ayant pour avocat constitué la SAS MERMET & ASSOCIES représentée par Maître Géraldine GARDILLOU, avocat au Barreau de THONON LES BAINS, demeurant 2 rue Alfred Bastin, 74100 ANNEMASSE, lequel se constitue sur la présente poursuite de vente.

Suivant commandement de payer valant saisie immobilière du ministère de la SCP MOTTET DUCLOS TISSOT en date du 15 octobre 2024.

**En vertu et pour l'exécution de :**

1. La grosse d'un jugement réputé contradictoire en premier ressort et **ayant ordonné l'exécution provisoire**, rendu par le Tribunal Judiciaire de THONON LES BAINS le 23 août 2019,

signifié à partie suivant acte de la SCP MOTTET DUCLOS TISSOT, Commissaires de Justice à SAINT JULIEN EN GENEVOIS, en date du 02 octobre 2019, actuellement définitif.

2. La grosse d'un jugement réputé contradictoire prononcé en premier ressort et **ayant ordonné l'exécution provisoire**, rendu par le Juge de proximité d'ANNEMASSE le 13 juin 2023, signifié à partie suivant acte de la SCP MOTTET DUCLOS TISSOT, Commissaires de Justice à SAINT JULIEN EN GENEVOIS, en date du 18 juillet 2023, actuellement définitif.

**Pour avoir paiement de la somme de (arrêtée au 21/03/2025) :**

1) Jugement du 23 août 2019

| | |
|---|---|
| Montant principal des causes du jugement du 23/08/2019 | 9 474,65 Euros |
| dommages-intérêts | 800,00 Euros |
| Article 700 du CPC visé au jugement | 800,00 Euros |
| Versements | - 3 933,68 Euros |
| Intérêts au taux légal du 13/08/2018 au 02/12/2019 Avec capitalisation à compter du 13/08/2019 | 111,83 Euros |
| Intérêts au taux légal majoré du 03/12/2019 au 21/03/2025 Avec capitalisation | 3 886,95 Euros |
| Intérêts au taux légal majoré avec capitalisation à compter du 22/03/2025 jusqu'à parfait paiement, dont la loi conserve le rang | mémoire |
| Dépens jugement du 23/08/2019 | 170,42 Euros |
| Frais d'exécution | 864,44 Euros |
| Frais exposés en cas de règlement, y compris le coût du présent | mémoire |
| TOTAL SAUF MEMOIRES ERREUR OU OMISSION | **12 174,61 Euros** |

2) Jugement du 13 juin 2023

| | |
|---|---|
| Montant principal des causes du jugement du 13/06/2023 | 5 184,27 Euros |
| frais de recouvrement | 84,00 Euros |
| dommages-intérêts | 500,00 Euros |
| Article 700 du CPC visé au jugement | 800,00 Euros |
| Intérêts au taux légal du 30/06/2022 au 17/09/2023 Avec capitalisation à compter du 30/06/2023 | 93,98 Euros |
| Intérêts au taux légal majoré du 18/09/2023 au 21/03/2025 Avec capitalisation | 998,13 Euros |
| Intérêts au taux légal majoré avec capitalisation à compter du 22/03/2025 jusqu'à parfait paiement, dont la loi conserve le rang | mémoire |
| Dépens jugement du 13/06/2023 | 308,43 Euros |
| Frais d'exécution | 291,35 Euros |
| Frais exposés en cas de règlement, y compris le coût du présent | mémoire |
| TOTAL SAUF MEMOIRES ERREUR OU OMISSION | **8 260,16 Euros** |

12 174.61 € + 8 260,16 € = 20 434,77 €

**(VINGT MILLE QUATRE CENT TRENTE QUATRE EUROS SOIXANTE DIX SEPT CENTIMES)**

Sous réserve et sans préjudice de tous autres dus, droits et actions, des intérêts sur intérêts en cours, de tous autres frais et légitimes accessoires, offrant de tous détail et liquidation en cas de règlement immédiat et en tenant compte de tous acomptes qui auraient pu être versés.

**Ce commandement de payer valant saisie contient les copies et énonciations prescrites par l'article R 321-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, c'est-à-dire :**

1°) La constitution de la SAS MERMET & ASSOCIES, Avocat au Barreau de THONON LES BAINS, demeurant 2 rue Alfred Bastin – 74100 ANNEMASSE avec élection de domicile en son cabinet ;

2°) L'indication de la date et de la nature du titre exécutoire en vertu duquel le commandement est délivré ;

3°) Le décompte des sommes réclamées en principal, frais et intérêts échus, ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires ;

4°) L'avertissement que le débiteur doit payer lesdites sommes dans un délai de huit jours, qu'à défaut de paiement, la procédure à fin de vente de l'immeuble se poursuivra et qu'à cet effet, le débiteur sera assigné à comparaître à une audience du juge de l'exécution pour voir statuer sur les modalités de la procédure ;

5°) La désignation de chacun des biens ou droits sur lesquels porte la saisie immobilière, telle qu'exigée par les règles de la publicité foncière, ainsi qu'une copie de la matrice cadastrale ;

6°) L'indication que le commandement vaut saisie de l'immeuble et que le bien est indisponible à l'égard du débiteur à compter de la signification de l'acte et à l'égard des tiers à compter de la publication de celui-ci au Service de la Publicité Foncière d'ANNECY ;

7°) L'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que le débiteur en est séquestre ;

8°) L'indication que le débiteur garde la possibilité de rechercher un acquéreur de l'immeuble saisi pour procéder à sa vente amiable ou de donner mandat à cet effet et la mention que cette vente ne pourra néanmoins être conclue qu'après autorisation du juge de l'exécution ;

9°) La sommation, lorsque le bien fait l'objet d'un bail, d'avoir à indiquer à l'huissier de justice les nom, prénom et adresse du preneur ou, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination et son siège social ;

10°) L'indication qu'un huissier de justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble ;

11°) L'indication que le juge de l'exécution territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie et des contestations et demandes incidentes y afférentes est celui du Tribunal Judiciaire de THONON LES BAINS siégeant au Palais de Justice, 10 Rue de l'Hôtel-Dieu ;

12°) L'indication que le débiteur qui en fait préalablement la demande peut bénéficier, pour la procédure de saisie, de l'aide juridictionnelle s'il remplit les conditions de ressources prévues par la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique et le décret n° 91-1266 du 19 décembre 1991 portant application de ladite loi ;

13°) L'indication, si le débiteur est une personne physique, que s'il s'estime en situation de surendettement, il a la faculté de saisir la commission de surendettement des particuliers instituée par l'article L. 331-1 du code de la consommation.

14°) Si le créancier saisissant agit en vertu d'une transmission, à quelque titre que ce soit, de la créance contenue dans le titre exécutoire fondant les poursuites, le commandement vise en outre l'acte de transmission à moins que le débiteur n'en ait été régulièrement avisé au préalable.

Ce commandement n'ayant pas reçu satisfaction, a été publié pour valoir saisie le 28 novembre 2024 volume 2024 S n°105 au Service de la Publicité Foncière d'ANNECY.

Le Service de la Publicité Foncière d'ANNECY a délivré le 29 novembre 2024 l'état hypothécaire ci-annexé certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie.

*(Cf État hypothécaire ci-annexé)*

**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 en UN LOT, des biens et droits immobiliers qui sont désignés comme suit au commandement sus indiqué :

**SUR LA COMMUNE DE SAINT JULIEN EN GENEVOIS (Haute-Savoie),**

Dans un immeuble collectif dénommé "SAINT GEORGES 3" sis 10-12-14-16 Route des Vignes, figurant au cadastre à la section BE numéro 256 (suivi modificatif d'assise de copropriété et vente du 06/12/2019 publié au Service de la publicité foncière d'ANNECY le 13/01/2020 volume 2020 P n°405, l'ancienne assise était cadastrée section BE n°73) pour une surface de 01ha 19a 32ca, à savoir :

Le lot n°142 :
Dans le bâtiment E : Au sous-sol une cave portant la lettre c 40 au plan.
Avec les 20/100.000èmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier
Et les 20/25.000èmes des parties communes spéciales

Le lot n°193 :
Dans le bâtiment E : Au 4ème étage, un appartement, portant la lettre E 45 et comprenant hall, coin-cuisine, wc, salle de bains, une chambre, salle de séjour avec balcon.
Avec les 503/100.000èmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier
Et les 503/25.000èmes des parties communes spéciales

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE

Un règlement de copropriété contenant état descriptif de division a été établi par Maître FAVRE, Notaire à ANNEMASSE, le 10/02/1975, publié au Bureau des Hypothèques d'ANNECY le 11/03/1975 volume 5529 n° 15,

suivi d'un modificatif d'assise de copropriété et vente du 06/12/2019 publié au Service de la publicité foncière d'ANNECY le 13/01/2020 volume 2020 P n°405

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.

**SYNDIC**

**SAS BOUVET CARTIER IMMOBILIER,** dont le siège est 16, rue de l'Helvétie à AMBILLY (74100).

La copie de la matrice cadastrale a été délivrée le 02 juillet 2024 par les services du Cadastre d'ANNECY.

*(Cf. extrait cadastral ci-annexé)*

## ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens désignés ci-dessus sis sur la Commune de SAINT JULIEN EN GENEVOIS appartiennent à par suite de l'acquisition qu'il en a fait selon acte reçu par Me MOYNE-PICARD, notaire à ANNEMASSE, le 02/11/1999, publié le 09/12/1999 volume 1999 P n° 17769.

Selon acte en date du 29 octobre 2024, la SCP MOTTET DUCLOS TISSOT, commissaires de Justice à SAINT JULIEN EN GENEVOIS, a procédé à l'établissement d'un procès-verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente ci-après annexé.

*(Cf. PV Descriptif ci-annexé)*

## RAPPEL DES SERVITUDES

Il n'a été créé aucune servitude sur le bien vendu et il n'en existe aucune autre que celles éventuellement indiquées dans l'acte de vente sous réserve de droits issus de la volonté de l'actuel propriétaire.

## RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

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

## SUPERFICIE

Conformément aux termes de la loi 96-1107 du 18 Décembre 1996 et du décret 97-532 du 23 Mai 1997 et selon mesures établies par la société CABINET GAVARD LEROY – CASAM EXPERTISES, 14 avenue de Bouvard à ANNECY (74000), la surface Loi Carrez totale est de **30,42 m²**.

## 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.

En application de l'article L. 173-2 du Code de la construction et de l'habitation, dans ses dispositions issues de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, et de l'article R. 126-24 du même code, un arrêté du 22 décembre 2021 précise les mentions à faire figurer, à compter du 1er janvier 2022 en France métropolitaine, sur les annonces immobilières des biens immobiliers ne respectant pas l'obligation du premier alinéa de l'article L. 173-2, c'est-à-dire dont la classe est F ou G au sens de l'article L. 173-1-1 du même code.

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

## OCCUPATION – LOCATION - BAUX

L'appartement est occupé par le propriétaire saisi.

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.

**Audience d'orientation - Mise à prix - Adjudication**

Le débiteur a été régulièrement assigné à comparaître à l'audience du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de THONON LES BAINS (Haute-Savoie), en vue de l'audience du

**VENDREDI 21 MARS 2025 A 13 HEURES 30.**

L'affaire doit être examinée à l'audience d'orientation du Juge de l'Exécution du **VENDREDI 21 MARS 2025 A 13 HEURES 30**, au cours de laquelle le juge vérifiera que les conditions des articles L311-2, L311-4 et L311-6 du code des procédures civiles d'exécution sont réunies, statuera sur les modalités de poursuite de la procédure en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou en ordonnant la vente forcée.

**PIECES JOINTES AU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**

Afin de satisfaire aux exigences posées par l'article R 322-10 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, sont joints au présent cahier des conditions de vente : la copie de l'assignation délivrée au débiteur et un état hypothécaire à la date de la publication du commandement.

Sont en outre joints au présent cahier des conditions de vente les documents nécessaires pour satisfaire aux exigences de l'article L 721-2 du Code de la Construction et de l'Habitation et de l'article 54 de la Loi du 24 mars 2014 (dite ALUR).

**VENTE FORCEE – MISE A PRIX**

A défaut pour le débiteur d'avoir sollicité l'autorisation de vente amiable ou si la vente amiable, précédemment autorisée, n'a pas abouti, l'adjudication de l'immeuble aura lieu aux enchères publiques à l'audience que fixera le juge de l'exécution, dans un délai compris entre deux et quatre mois à compter du prononcé de sa décision.

Le juge déterminera les modalités de visite de l'immeuble à la demande du créancier poursuivant.

**Réquisition de la vente**

Au jour fixé par le juge, le créancier poursuivant ou, à défaut, tout créancier inscrit, alors subrogé dans les poursuites, sollicite la vente.

**Absence de réquisition de vente**

Si aucun créancier ne sollicite la vente, le juge constate la caducité du commandement de payer valant saisie. Dans ce cas, le créancier poursuivant défaillant conserve à sa charge l'ensemble des frais de saisie engagés, sauf décision contraire du juge spécialement motivée.

**Report de la vente**

La vente forcée ne peut être reportée que pour un cas de force majeure ou sur la demande de la commission de surendettement formée en application de l'article L. 331-5 du Code de la consommation.

Toutefois, lorsqu'un appel a été formé contre un jugement ordonnant la vente par adjudication et que la cour n'a pas statué au plus tard un mois avant la date prévue pour l'adjudication, le juge de l'exécution peut à la demande du créancier poursuivant, reporter la date de l'audience de la vente forcée. Lorsqu'une suspension des poursuites, résultant de l'application des articles 322-16 du Code des Procédures Civiles d'Exécution et de l'article 331-11 du Code de la Consommation, interdit de tenir l'audience d'adjudication à la date qui était prévue et que le jugement ordonnant l'adjudication a été confirmé en appel, la date de l'adjudication est fixée sur requête par ordonnance du juge de l'exécution.

A l'audience de vente forcée qui sera, en tout état de cause, fixée par le juge, l'adjudication aura lieu, après l'accomplissement des formalités prescrites par la loi, en :

**UN LOT**

Sur la mise à prix de :
**25.000 Euros (VINGT CINQ MILLE EUROS),**

Fixée par le poursuivant, outre les clauses et conditions du présent cahier des conditions de vente.

## Chapitre Ier : Dispositions générales

### 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 – Etat de l'immeuble

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit.

En vertu des dispositions de l'article 1649 du Code civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés.

**Article 4 – Baux, locations et autres conventions**

L'acquéreur fera son affaire personnelle, pour le temps qui restera à courir, des baux en cours.

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur. La preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen.

L'acquéreur sera subrogé aux droits des créanciers pour faire annuler s'il y a lieu les conventions qui auraient pu être conclues en fraude des droits de ceux-ci.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient payés d'avance ou de tous dépôts de garantie versés à la partie saisie et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de la partie saisie.

**Article 5 – Préemption, substitution et droits assimilés**

Les droits de préemption ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur conformément à la loi.

Si l'acquéreur est évincé du fait de l'un de ces droits, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

**Article 6 – Assurances et abonnements divers**

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

La responsabilité du poursuivant ne peut en aucun cas être engagée en cas d'absence d'assurance.

L'acquéreur sera tenu de faire assurer l'immeuble dès la vente contre tous les risques, et notamment l'incendie, à une compagnie notoirement

solvable et ce pour une somme égale au moins au prix de la vente forcée.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit à la partie saisie ou aux créanciers visés à l'article L.331-1 du Code des procédures civiles d'exécution à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

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

**Article 7 – Servitudes**

L'acquéreur jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, qu'elles résultent des lois ou des règlements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur origine ou leur nature ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre qui que ce soit.

## Chapitre II : Enchères

**Article 8 – Réception des enchères**

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

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

**Article 9 – Garantie à fournir par l'acquéreur**

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

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

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

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

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

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

**Article 15 – Vente forcée**

Au plus tard à l'expiration du délai de deux mois à compter de la vente définitive, l'acquéreur sera tenu impérativement et à peine de réitération des enchères de verser son prix en principal entre les mains du séquestre désigné, qui en délivrera reçu.

Si le paiement intégral du prix intervient dans le délai de deux mois de la vente définitive, l'acquéreur ne sera redevable d'aucun intérêt.

Passé ce délai de deux mois, le solde du prix restant dû sera augmenté de plein droit des intérêts calculés au taux légal à compter du prononcé du jugement d'adjudication.

Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication, conformément à l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

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

Le créancier poursuivant de premier rang devenu acquéreur, sous réserve des droits des créanciers privilégiés pouvant le primer, aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation légale totale ou partielle du prix, à ses risques et périls, dans les conditions des articles 1347 et suivants du Code civil.

**Article 16 – Paiement des frais de poursuites**

Conformément à l'article 1593 du Code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances de l'avocat poursuivant, en sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

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

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

**Article 17 – Droits de mutation**

L'acquéreur sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, et par priorité, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels la vente forcée donnera lieu. Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive.

Si l'immeuble présentement vendu est soumis au régime de la TVA, le prix de vente est hors taxes. Dans ce cas, l'acquéreur devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur (partie saisie) et à sa décharge, en sus du prix de vente, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente forcée, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l'acquéreur à se prévaloir d'autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire.

Les droits qui pourront être dus ou perçus à l'occasion de locations ne seront à la charge de l'acquéreur que pour le temps postérieur à son entrée en jouissance, sauf son recours, s'il y a lieu, contre son locataire.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre quiconque du montant et des justificatifs des droits à déduction que le vendeur pourrait opposer à l'administration fiscale.

**Article 18 – Obligation solidaire des co-acquéreurs**

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

## Chapitre IV : Dispositions postérieures à la vente

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

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

a) de le publier au Service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;

b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité ;

le tout à ses frais.

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

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

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

**Article 20 – Entrée en jouissance**

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

a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère ;

b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier jour du terme qui suit la vente sur surenchère ;

c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a) ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b) du présent article.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues.

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du saisi, et de tout occupant de son chef n'ayant aucun

droit qui lui soit opposable, à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.

**Article 21 – Contributions et charges**

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

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété dues, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

En ce qui concerne la taxe foncière, il la remboursera au prorata temporis à première demande du précédent propriétaire et sur présentation du rôle acquitté.

**Article 22 – Titres de propriété**

En cas de vente forcée, le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente 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° du code civil.

**Article 24 – Paiement provisionnel du créancier de 1er rang**

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de premier rang pourra, par l'intermédiaire de son avocat, demander au juge de l'exécution, dans la limite des fonds séquestrés, le paiement à titre provisionnel de sa créance en principal.

Les intérêts, frais et accessoires de la créance sont payés une fois le projet de distribution devenu définitif.

Le paiement effectué en vertu de la présente clause est provisionnel et ne confère aucun droit à son bénéficiaire, autre que celui de recevoir provision à charge de faire admettre sa créance à titre définitif dans le cadre de la procédure de distribution, à peine de restitution.

Dans le cas où un créancier serait tenu à restitution de tout ou partie de la somme reçue à titre provisionnel, celle-ci serait productive d'un intérêt au taux légal à compter du jour du règlement opéré par le séquestre.

**Article 25 – Distribution du prix de vente**

La distribution du prix de l'immeuble, en cas de vente forcée ou de vente amiable sur autorisation judiciaire, sera poursuivie par l'avocat du créancier saisissant ou, à défaut, par l'avocat du créancier le plus diligent ou du débiteur, conformément aux articles R.331-1 à R.334-3 du Code des procédures civiles d'exécution.

Les frais de la distribution et la rétribution de l'avocat chargé de la distribution, calculés conformément au tarif en vigueur, seront prélevés sur les fonds à répartir.

**Article 26 – Election de domicile**

Le poursuivant élit domicile au cabinet de l'avocat constitué.

L'acquéreur élit domicile au cabinet de son avocat par le seul fait de la vente.

Les domiciles élus conserveront leurs effets quels que soient les changements qui pourraient survenir dans les qualités ou l'état des parties.

## Chapitre V : Clauses spécifiques

### Article 27 – Immeubles en copropriété

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 juillet 1994).

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

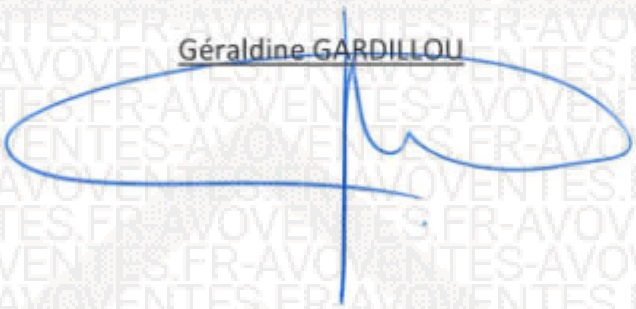
L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, est tenu de notifier au syndic dès que la vente sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

### Article 28 – Immeubles en lotissement

L'avocat du poursuivant devra notifier au représentant légal de l'Association syndicale libre ou de l'Association syndicale autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 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.

Ainsi fait et dressé par la SAS MERMET & ASSOCIES,

A ANNEMASSE, le 23 janvier 2025

Géraldine GARDILLOU