

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE de saisie immobilière

Clauses et conditions auxquelles seront adjugés, à l'audience du Juge de l'Exécution chargé des saisies immobilières près le Tribunal Judiciaire de BONNEVILLE (74), au plus offrant des enchérisseurs, les biens et droits immobiliers suivants :

Sur la Commune de CHATILLON SUR CLUSES, 74300 (HAUTE-SAVOIE), 100 impasse du Bois Charrière, une maison individuelle cadastrée section B 1652

CREANCIER POURSUIVANT :

La **SOCIETE GENERALE**, Société Anonyme, au capital de 1 066 714 367.50 €, inscrite au RCS de PARIS sous le n° B 552 120 222, dont le siège social est 29 Boulevard Haussmann (75009) PARIS, représentée par son représentant légal y domicilié en cette qualité audit siège,

Ayant pour Avocat plaident constitué Maître Pierre BREGMAN, Avocat au Barreau d'Annecy, 24, rue Guillaume Fichet, 74000 ANNECY et pour Avocat postulant constitué Maître Emilie BURNIER-FRAMBORET (Cabinet RIBES & Associés), inscrit au Barreau de BONNEVILLE et des Pays du Mont-Blanc, demeurant à CLUSES 74300, « Le Panoramique B », 3 rue du Maréchal Leclerc, 74300 CLUSES, et élisant domicile à son Cabinet.

DEBITEURS SAISIS :

1/ Monsieur Joseph NAHRA, né le 18 août 1953 à BFARWA (LIBAN), de nationalité française, marié avec Madame Rosana RIBEIRO sous un régime assimilé à la séparation de biens à défaut de contrat préalable à leur union célébrée à HAJE (LIBAN), le 18 août 1995, demeurant 100 impasse du Bois Charrière, 74300 CHATILLON SUR CLUSES,

2/ Madame Rosana RIBEIRO épouse NAHRA, née le 6 juin 1965 à DUQUE DE CAXIAS (BRESIL), de nationalité française, mariée avec Monsieur Joseph NAHRA sous un régime assimilé à la séparation de biens à défaut de contrat préalable à leur union célébrée à HAJE (LIBAN), le 18 août 1995, demeurant 100 impasse du Bois Charrière, 74300 CHATILLON SUR CLUSES,

BIENS VENDUS :

Sur la Commune de CHATILLON SUR CLUSES, 74300 (HAUTE-SAVOIE), 100 impasse du Bois Charrière, à savoir une maison individuelle cadastrée section B 1652 pour une contenance cadastrale de 04 a 89 ca.

Mise à Prix : 150 000 €

JURIDICTION : JUGE DE L'EXECUTION DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE BONNEVILLE

Audience d'orientation du 10 juin 2021 à 15 h 30

Date de Dépôt au Greffe :

I – RAPPEL DE LA PROCEDURE

Biens saisis à l'encontre de :

1/ Monsieur Joseph NAHRA, né le 18 août 1953 à BFARWA (LIBAN), de nationalité française, marié avec Madame Rosana RIBEIRO sous un régime assimilé à la séparation de biens à défaut de contrat préalable à leur union célébrée à HAJE (LIBAN), le 18 août 1995, demeurant 100 impasse du Bois Charrière, 74300 CHATILLON SUR CLUSES,

2/ Madame Rosana RIBEIRO épouse NAHRA, née le 6 juin 1965 à DUQUE DE CAXIAS (BRESIL), de nationalité française, mariée avec Monsieur Joseph NAHRA sous un régime assimilé à la séparation de biens à défaut de contrat préalable à leur union célébrée à HAJE (LIBAN), le 18 août 1995, demeurant 100 impasse du Bois Charrière, 74300 CHATILLON SUR CLUSES,

Débiteurs saisis**Aux requêtes, poursuites et diligences de :**

La **SOCIETE GENERALE**, Société Anonyme, au capital de
1 066 714 367.50 €, inscrite au RCS de PARIS sous le n° B 552 120 222, dont le siège social est 29 Boulevard Haussmann (75009) PARIS, représentée par son représentant légal y domicilié en cette qualité audit siège,

Ayant pour avocat plaident constitué Maître Pierre BREGMAN, Avocat au Barreau d'Annecy, 24, rue Guillaume Fichet, 74000 ANNECY et pour Avocat postulant constitué Maître Emilie BURNIER-FRAMBORET (Cabinet RIBES & Associés), inscrit au Barreau de BONNEVILLE et des Pays du Mont-Blanc, demeurant à CLUSES 74300, « Le Panoramique B », 3 rue du Maréchal Leclerc, 74300 CLUSES, Tél. : 04 50 98 16 47 – fax : 04 50 98 30 02 – e.mail : p.ribes@avocats-online.com,

Laquelle se constitue sur la présente poursuite de vente,

Suivant **COMMANDEMENT DE PAYER** de la SELARL VIATORES, Huissiers de Justice associés à ANNEMASSE (74100), en date du 09 décembre 2020, régulièrement publié au Service de la Publicité Foncière de BONNEVILLE (74), le 2 février 2021 volume 2021 S N° 4.

EN VERTU ET POUR L'EXECUTION :

D'un acte authentique de prêt reçu le 23 octobre 2014 par Maître Monique PICOLLET-CAILLAT, Notaire associé de la Société Civile Professionnelle dénommée « Yves MARTIN et Monique PICOLLET-CAILLAT, notaires associés », titulaire d'un office Notarial ayant son siège à BONNEVILLE, Haute-Savoie, 220 Boulevard des Allobroges contenant :

- **PRET** consenti pour un montant de 147 535,00 € (CENT QUARANTE SEPT MILLE CINQ CENT TRENTE CINQ EUROS), au taux d'intérêt fixe de 3,70 % l'an, et pour lequel :
 - Une inscription d'hypothèque conventionnelle a été publiée le 20 novembre 2014 sous les références 2014 V 4114 auprès du service de la publicité foncière de BONNEVILLE.

Pour avoir paiement de la somme totale de **116 540,76 € (CENT SEIZE MILLE CINQ CENT QUARANTE EUROS ET SOIXANTE SEIZE CENTIMES)**, dont détail ci-dessous, selon créance arrêtée au 8 octobre 2020 :

-La somme en principal de.....
107 748,89 €
-Les intérêts échus à la date du 08/10/2020 pour
152,91 €
-Indemnité forfaitaire.....
8 638,96 €
-Intérêts et frais jusqu'à parfait règlement,
au taux de 3,70 %.....
MEMOIRE

= 116 540,76 €

Outre le coût du présent commandement valant saisie signifié le 9 décembre 2020 ainsi que tous autres légitimes accessoires à liquider lors du règlement, et tous frais conséquents faits ou à faire, susceptibles d'être avancés par le prêteur pour le recouvrement de sa créance et la conservation de son gage, et 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 tout détail et liquidation en cas de règlement immédiat et en tenant compte de tous acomptes qui auraient pu être versés.

Le commandement délivré satisfait aux exigences posées par les articles R 321-1 à R 321-5 du Code des Procédures Civiles d'Exécution (Décret n° 2012-783 du 30 mai 2012).

Outre les mentions prescrites pour les actes d'huissier de justice, le 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 Maître Emilie BURNIER-FRAMBORET (Cabinet RIBES & Associés), avocat au Barreau de BONNEVILLE et des Pays du Mont-Blanc (74), 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 ;

- 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 ;
- 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 BONNEVILLE (74), siégeant au Palais de Justice - 18, quai du Parquet 74130 BONNEVILLE – FRANCE ;
- 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 les articles L. 712-4 et R 712-1 du code de la consommation.

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.

Lorsque le commandement de payer valant saisie est signifié à la personne qui a consenti une hypothèque sur l'un de ses biens pour garantir la dette d'un tiers, le délai de sommation prévu au 4° est porté à un mois.

Les mentions prévues au présent article sont prescrites à peine de nullité. Toutefois, la nullité n'est pas encourue au motif que les sommes réclamées sont supérieures à celles qui sont dues au créancier.

Ce commandement de payer, n'ayant pas reçu satisfaction, a été publié pour valoir saisie au service de la Publicité Foncière de BONNEVILLE le 2 février 2021 sous le numéro 2021 S 4.

Le service de la publicité foncière de BONNEVILLE (74) a délivré le 8 février 2021 l'état hypothécaire sur formalité certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie.

(cf. état hypothécaire ci-annexé)

De même et par exploit de la SELARL VIATORES, Huissiers de Justice à ANNEMASSE, en date du 30 mars 2021, le créancier a fait délivrer à Monsieur et Madame NAHRA assignation à comparaître à l'audience d'orientation du Juge de l'Exécution chargé des saisies-immobilières près le Tribunal Judiciaire de BONNEVILLE (74) pour le jeudi 10 juin 2021 à 15 h 30.

(cf. assignation ci-annexée)

II - CLAUSES ET CONDITIONS PARTICULIERES

CHAPITRE 1 – 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 chargé des saisies immobilières, près le Tribunal Judiciaire de BONNEVILLE, en UN LOT, des biens et droits immobiliers qui sont désignés comme suit au commandement sus indiqué et au PV de description dressé le 28 janvier 2021.

Sur le territoire de la Commune de CHATILLON SUR CLUSES 74300, 100 impasse du Bois Charrière, figurant au cadastre sous B 1652

Les biens sont constitués d'une maison individuelle comprenant :

-un rez-de-chaussée : entrée, local technique, deux chambres, un WC indépendant, une salle d'eau, un espace bibliothèque, un escalier menant au niveau inférieur, un grand séjour salon salle-à-manger,

-un rez-de jardin : espace salon/cuisine donnant sur une terrasse couverte, un cellier, une suite parentale composée d'un WC indépendant, d'une salle d'eau, d'une grande chambre

Ce bien était une usine, entièrement rénovée et aménagée pour être transformée en maison d'habitation selon un permis de construire accordé en 2014.

La surface Loi Carrez est de 172,35 m2.

OCCUPATION DES BIENS A VENDRE :

Les biens sont occupés par Monsieur NAHRA et sa famille.

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

Et tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se 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, servitudes et mitoyennetés, sans aucune exception ni réserve.

Les biens ci-dessus décrits sont imposés au rôle de la contribution foncière ainsi qu'il appert du relevé de propriété délivré par le CENTRE DES IMPOTS FONCIERS de BONNEVILLE le 19 novembre 2020.

(cf. relevé de propriété ci-annexé)

Selon acte en date du 28 janvier 2021 2020, la SELARL VIATORES, Huissiers de Justice associés à ANNEMASSE a dressé le procès-verbal de description des biens et droits immobiliers mis en vente ci-après.

Le dossier de diagnostic technique prévu à l'article L 271-4-1 du titre 7 du livre II du Code de la Construction et de l'Habitation est joint à ce procès-verbal descriptif.

(cf. PV descriptif ci-annexé)

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.

Un certificat d'urbanisme est joint à la présente, daté du 26 novembre 2020.

ORIGINE DE PROPRIETE

L'ensemble immobilier a été acquis en indivision en pleine propriété par Monsieur et Madame Joseph NAHRA au terme d'un jugement d'adjudication rendu par le Tribunal de Grande Instance de BONNEVILLE le 21 février 2013, publié au service de la publicité foncière de BONNEVILLE le 23 janvier 2014 volume 2014 P n° 827.

ORIGINE ANTERIEURE

ORIGINE ANTERIEURE

En ce qui concerne l'origine antérieure, l'adjudicataire en fera son affaire personnelle et il est d'ores et déjà autorisé à se procurer à ses frais exclusifs tous actes de propriété antérieure qu'il avisera, toutes autorisations lui étant données par le poursuivant, lequel ne pourra en aucun cas être inquiété ni recherché à ce sujet.

CHAPITRE II : AUDIENCE D'ORIENTATION – MISE A PRIX – ADJUDICATION

L'audience d'orientation aura lieu le :

JEUDI 10 JUIN 2021 à 15 h 30

Pardevant le Juge de l'Exécution chargé des saisies immobilières près le Tribunal Judiciaire de BONNEVILLE (74), siégeant au Palais de Justice de ladite ville, 18 quai du Parquet, BP 129, 74136 BONNEVILLE CEDEX, France

Conformément aux dispositions de l'article R 322-15 du Code des Procédures Civiles d'Exécution,

L'adjudication aura lieu en 1 lot pardessus la mise à prix fixée par le poursuivant, soit :

150 000 € (CENT CINQUANTE MILLE EUROS)

Frais et droits en sus, outre les clauses et conditions du présent cahier des conditions de la vente.

L'enchérisseur sera tenu de consigner entre les mains de son Conseil en sus de la garantie prévue au chapitre II – article 9 des conditions générales ci-après (article R 322-41 du Code des Procédures Civiles d'Exécution), une somme équivalente au montant des frais prévisibles, ce comprenant notamment les frais taxés et les émoluments de la vente (droit proportionnel calculé sur le montant du pouvoir).

**Extrait du Règlement Intérieur National de la
Profession d'Avocat**
Article 12 et annexe n° 1

Article 12 - Déontologie et pratique de l'avocat en matière de ventes judiciaires

modifié par DCN n° 2008-002, AG du Conseil National, publiée au JO par décision du 24-04-009 - JO 12 mai 2009

modifié par la décision à caractère normatif n° 2018-002, adoptée par l'Assemblée Générale des 16 et 17 novembre 2018, publiée au Journal Officiel le 7 mars 2019.

Dispositions communes

12.1 L'avocat amené à rédiger un cahier des conditions de vente (saisie immobilière ou un cahier des charges et conditions de vente (licitation), ou en matière de liquidation judiciaire, en vue de son dépôt au greffe, doit utiliser les clauses type ci-après annexées portant dispositions générales pour ces actes, sous réserve d'une modification qui serait nécessitée par une particularité tenant à la nature de l'affaire, le statut des parties, ou la situation des biens.

Enchères

12-2 L'avocat doit 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.

L'avocat ne peut porter d'enchères pour des personnes qui sont en conflit d'intérêts.

L'avocat ne peut notamment porter d'enchères pour un même bien pour le compte de plusieurs mandants.

Lorsqu'un avocat s'est rendu adjudicataire pour le compte d'une personne, il ne peut accepter de former une surenchère au nom d'une autre personne sur cette adjudication, à défaut d'accord écrit de l'adjudicataire initial.

En cas d'adjudication d'un lot en copropriété ou dépendant d'une Association Syndicale Libre, il appartient à l'avocat poursuivant de le notifier au syndic de copropriété ou au gérant de l'Association Syndicale Libre.

Annexe 1 au Règlement Intérieur National de la Profession d'Avocat

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

III - CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1^{ER} - 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 - MODALITES 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.

Cf. articles R.322-20 à R.322-29

du Code des Procédures Civiles d'Exécution

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 – PREEMPTION ET DROITS ASSIMILES

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

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

ARTICLE 6 - ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

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

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

L'acquéreur sera tenu de faire assurer l'immeuble dès la vente contre tous les risques, et notamment l'incendie, à une compagnie notoirement solvable et ce pour une somme égale au moins au prix de la vente forcée.

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

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

ARTICLE 7 - SERVITUDES

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

CHAPITRE II - ENCHERES

ARTICLE 8 - 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.

Cf. articles R.322-40 à R.322-41-1 et R.322-43 à R.322-49 du Code des Procédures Civiles d'Exécution

ARTICLE 9 - 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 3.000 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 ayant droit à la distribution et, le cas échéant, au débiteur, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

***Cf. articles R.322-41, R.322-42 et R.322-48
du Code des Procédures Civiles d'Exécution***

ARTICLE 10 - SURENCHERE

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

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

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

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

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

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

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

***Cf. articles R.322-50 à R.322-55
du Code des Procédures Civiles d'Exécution***

ARTICLE 11 - 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 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.

Cf. articles L.322-12, R.311-6, R.322-56, R.322-58 et R.322-66 à R.322-72 du Code des Procédures Civiles d'Exécution

CHAPITRE III - VENTE

ARTICLE 12 - TRANSMISSION DE PROPRIETE

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 - DESIGNATION DU SEQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'ordre des avocats du barreau de l'avocat postulant pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L.331-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Le séquestre désigné recevra également l'ensemble des sommes de toute nature résultant des effets de la saisie.

Les fonds séquestrés produisent intérêts au taux de 105 % de celui servi par la Caisse des Dépôts et Consignations au profit du débiteur et des créanciers, à compter de leur encaissement et jusqu'à leur distribution.

En aucun cas, le séquestre ne pourra être tenu pour responsable ou garant à l'égard de quiconque des obligations de l'acquéreur, hors celle de représenter en temps voulu, la somme consignée et les intérêts produits.

ARTICLE 14 - VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE

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

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

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

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.

***Cf. article R.322-56
du Code des Procédures Civiles d'Exécution***

ARTICLE 16 - PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOLUMENTS

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-ACQUEREURS

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

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

ARTICLE 19 - DELIVRANCE 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.

Cf. articles R.322-62 et R.322-63 du Code des Procédures Civiles d'Exécution

ARTICLE 20 - ENTREE 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 PROPRIETE

En cas de vente forcée, le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtu de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

Pour les titres antérieurs, le poursuivant n'en ayant aucun en sa possession, l'acquéreur ne pourra pas en exiger, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

En cas de vente amiable sur autorisation judiciaire, le titre de vente consiste dans l'acte notarié et le jugement constatant la réalisation des conditions de la vente passé en force de chose jugée.

ARTICLE 23 - PURGE DES INSCRIPTIONS

Le séquestre ou la consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège.

L'acquéreur peut demander, avant la procédure de distribution, au juge de l'exécution la radiation des inscriptions grevant l'immeuble.

En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble dont il pourra demander le remboursement dans le cadre de la distribution du prix au titre des dispositions de l'article 2375-1° du Code civil.

ARTICLE 24 - PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE PREMIER RANG

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

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

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

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

***Cf. article R.334-1
du Code des Procédures Civiles d'Exécution***

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.

Cf. articles R.331-1 à R.331-3, R.332-1 à R.332-10, R.333-1 à R.333-3 et R.334-1 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.

Cf. articles R.663-30, A.444-192 et A.663-28 du Code de Commerce

ARTICLE 26- ELECTION DE DOMICILE

Le poursuivant élit domicile au Cabinet de l'Avocat constitué.

L'acquéreur élit domicile au Cabinet de son Avocat par le seul fait de la vente.

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

CHAPITRE V - CLAUSES SPECIFIQUES

ARTICLE 27 - IMMEUBLES EN 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 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 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.

IV - 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.

Ainsi fait et dressé par Me Pierre BREGMAN, Avocat poursuivant au Barreau d'ANNECY et Maître Emilie BURNIER-FRAMBORET (Cabinet RIBES et Associés)
Avocat postulant au Barreau de BONNEVILLE

A BONNEVILLE
Le

P.J. :

- commandement de saisie avec décompte de créance
- Acte authentique de prêt du 23 octobre 2014
(demander l'original à l'Huissier)
- bordereau d'inscription d'hypothèque conventionnelle
- Lettre de déchéance du terme adressée à Monsieur NAHRA le 15 mai 2019 (manque les AR)
- Lettre de déchéance du terme adressée à Monsieur NAHRA le 15 mai 2019 (manque les AR)
- commandement aux fins de saisie-vente du 13 juin 2019
- PV de saisie-attribution du 4 juillet 2019
- Dénonciation de PV de saisie-attribution du 10 juillet 2019
- Signification d'un certificat de non contestation du 3 septembre 2019
- Mainlevée de saisie-attribution valant quittance du 15 octobre 2019
- assignation à comparaître à l'audience d'orientation
- dénonciation à créancier inscrit
- P.V. de description
- relevé de propriété
- état hypothécaire sur publication du commandement
- certificat d'urbanisme d'information