

**SAISIE IMMOBILIERE  
CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**

**Extrait des Minutes du Greffe du TRIBUNAL JUDICIAIRE DE  
BONNEVILLE, Département de la Haute-Savoie**

**REPUBLIQUE FRANCAISE  
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

**Le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de  
BONNEVILLE, Département de la Haute-Savoie, a tranché en  
l'audience publique du**

**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 BONNEVILLE, au  
plus offrant des enchérisseurs, les biens et droits  
immobiliers suivants :**

**→ Sur la commune des GETS (Haute-Savoie) 74260, 1084  
route de la Turche :**

Un chalet à usage d'habitation dénommé « NIDEBOIS »  
comprenant :

Au sous-sol : une cave, un garage, une chaufferie buanderie,

Au rez-de-chaussée : une cuisine équipée ouverte sur salon, une  
salle de bains, wc

Au premier étage : trois chambres, une salle de bains,

Cadastré :

Section	N°	Lieu-dit	Surface
D	1803	1084 route de la Turche	04a 66ca

### ➔ Effet relatif

Les biens appartiennent à  
pour les avoirs acquis de :

ensuite d'un acte de vente dressé par Maître Laurence  
DELOINCE, Notaire, titulaire d'un Office Notarial à TANINGES  
(74440), 10 Grande Rue, en date du 25 septembre 2015  
(25/09/2015), publié au Service de la Publicité Foncière de  
BONNEVILLE le 23 octobre 2015 (23/10/2015) sous les  
références 7404P02 Volume 2015 P 8359.

Et antérieurement, lesdits biens immobiliers appartenait aux  
consorts dans la proportion du tiers chacun, pour  
l'avoir recueilli dans la succession de

dont ils étaient héritiers,

La transmission par décès a été constatée suivant attestation  
établie par Maître Jean-Pierre MOREL, Notaire à TANINGES, le  
20 juin 2012, publiée au Service de la Publicité Foncière de  
BONNEVILLE le 10 juillet 2012 sous les références Volume 2012  
P n°6551.

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.

## PROCEDURE

La présente procédure de saisie immobilière et de distribution du prix est poursuivie contre :

Aux requêtes, poursuites et diligences de :

Lequel fait élection de domicile et constitution d'avocat en la personne de **Maître Emmanuel DUBREUIL, avocat associé de la SELARL F.D.A.**, avocat au Barreau de BONNEVILLE, demeurant en ladite ville 56 place de l'Hôtel de Ville 74130 BONNEVILLE, sur la présente poursuite et au Cabinet duquel pourront être notifiés les actes d'opposition à commandement, les offres réelles, et toutes significations relatives à la saisie dont il s'agit,

Et ayant pour avocat plaidant Maître Guillaume ROSSI, avocat associé de la SELAS AGIS, du Barreau de LYON, demeurant en ladite ville 45 Rue Vendôme 69006 LYON,

**Suivant commandement du ministère de la SELARL JURIS OFFICE, Commissaires de Justice Associés, 28 rue Vallon 74200 THONON-LES-BAINS, en date du 15 novembre 2023, régulièrement publié auprès du Service de la Publicité Foncière de BONNEVILLE, le 8 décembre 2023, sous les références D n°35241 7404P02 Volume 2023 S00096.**

**En vertu et pour l'exécution de :**

- Une copie exécutoire d'un acte authentique reçu par Maître Gaël MUFFAT, Notaire associé, membre de la Société Civile Professionnelle « *Marc-François JACQUIER, Georges LAGRANGE, Gérard BODINIER, Clément JACQUIER et Gaël MUFFAT, notaires associés* », titulaire d'un Office Notarial à SAINT-JEAN-D'AULPS (Haute-Savoie), Plan d'Avoz, (Haute-Savoie), en date du 15 février 2018 (15/02/2018), contenant une reconnaissance de dette de

ainsi qu'un engagement de caution solidaire et hypothécaire de

portant sur une somme de 400 000 euros (quatre cent mille euros), qui devait être remboursée au plus tard le 31 décembre 2018 au moyen d'un seul paiement, et qui portait intérêts au taux mensuel de 0,834% rétroactivement à compter du 22 janvier 2018, date du versement des fonds,

Il y est précisé qu'en cas de retard de plus de quinze jours dans le paiement des intérêts aux dates convenues, le taux d'intérêt est majoré de plein droit et sans aucune formalité, de deux points pour toute la période écoulée.

Tous les intérêts échus et non payés de la somme dues se capitaliseront de plein droit, et sans pour cela cesser d'être exigibles, produiront eux-mêmes de nouveaux intérêts, au même taux que le principal, à compter du jour où ils seront dus pour une année entière, sans qu'il soit besoin d'aucune demande ni mise en demeure. Ces nouveaux intérêts seront payables au même lieu et aux mêmes époques que ceux qui les auront produits.

- Garantie par une inscription d'hypothèque conventionnelle publiée auprès du Service de la Publicité Foncière de BONNEVILLE le 7 mars 2018 (07/03/2018) sous les références Volume 2018 V n°956, ayant fait l'objet d'une reprise pour ordre enregistrée auprès du Service de la Publicité Foncière de BONNEVILLE le 4 juillet 2019 (04/07/2019) sous les références 7404P02 Volume 2019 V n°2558,

ayant fait l'objet d'un renouvellement enregistré auprès du Service de la Publicité Foncière de BONNEVILLE le 22 mai 2019 (22/05/2019) sous les références 7404P02 Volume 2019 V n°1868, et un renouvellement enregistré auprès du Service de la Publicité Foncière de BONNEVILLE le 23 décembre 2020 (23/12/2020) sous les références 7404P02 Volume 2020 V n°5161 ayant fait l'objet d'un rejet définitif partiel le 9 février 2022 (09/02/2022) enregistré auprès du Service de la Publicité Foncière de BONNEVILLE sous les références 7404P02 Volume 2022 D n°2456, et un renouvellement le 2 mars 2023 (02/03/2023) en cours d'enregistrement auprès du Service de la Publicité Foncière de BONNEVILLE sous les références provisoires D07089 7404P02 V01594,

les inscriptions rectificatives d'hypothèque conventionnelle prise le 7 mars 2018 Volume 2018 V n°956 et ses renouvellement des 22 mai 2019 Volume 2019 V n°1868 et 23 décembre 2020 Volume 2020 V n°5161, ont fait l'objet d'un rectificatif en ce qui concerne l'état civil du débiteur publié auprès du Service de la Publicité Foncière de BONNEVILLE le 7 décembre 2021 (07/12/2021) sous les références 7404P02 Volume 2021 V n°5119,

- Une copie exécutoire d'un acte authentique reçu par Maître Gaël MUFFAT, Notaire associé, membre de la Société Civile Professionnelle « *Marc-François JACQUIER, Georges LAGRANGE, Gérard BODINIER, Clément JACQUIER et Gaël MUFFAT, notaires associés* », titulaire d'un Office Notarial à SAINT-JEAN-D'AULPS (Haute-Savoie), Plan d'Avoz, (Haute-Savoie), en date du 23 avril 2018 (23/04/2018), contenant une reconnaissance de dette de

ainsi qu'un engagement de caution solidaire et hypothécaire de  
portant sur une somme de 150 000 euros (cent cinquante mille euros), qui devait être remboursée au plus tard le 31 décembre 2018 au moyen d'un seul paiement, et qui portait intérêts au taux mensuel de 0,834% à compter rétroactivement de la date de versement des fonds,

Il y est précisé qu'en cas de retard de plus de quinze jours dans le paiement des intérêts aux dates convenues, le taux d'intérêt est majoré de plein droit et sans aucune formalité, de deux points pour toute la période écoulée.

Tous les intérêts échus et non payés de la somme dues se capitaliseront de plein droit, et sans pour cela cesser d'être exigibles, produiront eux-mêmes de nouveaux intérêts, au même taux que le principal, à compter du jour où ils seront dus pour une année entière, sans qu'il soit besoin d'aucune demande ni mise en demeure. Ces nouveaux intérêts seront payables au même lieu et aux mêmes époques que ceux qui les auront produits.

- Garantie par une inscription d'hypothèque conventionnelle publiée auprès du Service de la Publicité Foncière de BONNEVILLE le 16 mai 2018 (16/05/2018) sous les références Volume 2018 V n°1792, ayant fait l'objet d'une reprise pour ordre enregistrée auprès du Service de la Publicité Foncière de BONNEVILLE le 21 mai 2019 (21/05/2019) sous les références 7404P02 Volume 2019 V n°1837,

Ayant fait l'objet d'un renouvellement enregistré auprès du Service de la Publicité Foncière de BONNEVILLE le 22 mai 2019 (22/05/2019) sous les références 7404P02 Volume 2019 V n°1869 ayant fait l'objet d'une reprise pour ordre enregistrée auprès du Service de la Publicité Foncière de BONNEVILLE le 22 janvier 2020 (22/01/2020) sous les références 7404P02 Volume 2020 V n°396, et ayant fait l'objet d'un renouvellement enregistré auprès du Service de la Publicité Foncière de BONNEVILLE le 23 décembre 2020 (23/12/2020) sous les références 7404P02 Volume 2020 V n°5160, et ayant fait l'objet d'un renouvellement en cours d'enregistrement auprès du Service de la Publicité Foncière de BONNEVILLE le 2 mars 2023 (02/03/2023) sous les références provisoires D07090 7404P02 V01595,

- Une copie exécutoire d'un acte authentique reçu par Maître Gaël MUFFAT, Notaire associé, membre de la Société Civile Professionnelle « Marc-François JACQUIER, Georges LAGRANGE, Gérard BODINIER, Clément JACQUIER et Gaël MUFFAT, notaires associés », titulaire d'un Office Notarial à SAINT-JEAN-D'AULPS (Haute-Savoie), Plan d'Avoz, (Haute-Savoie), en date du 29 mars 2019 (29/03/2019), contenant une prorogation des conventions de reconnaissance de dettes des 15 février 2018 et 23 avril 2019, au 31 décembre 2019,

**Pour avoir paiement des sommes suivantes, arrêtées au 1<sup>er</sup> mars 2023, outre intérêts et frais, se décomposant comme suit :**

• PRINCIPAL CREANCE suivant détail ci-après inséré au présent acte .....	607 958,89
• DOMMAGES - INTERETS .....	
• CLAUSE PENALE .....	
• ARTICLE 700 CPC .....	
• INTERETS ACQUIS au taux mensuel de 2,834 % à compter du 05.03.2019	762 685,00
• FRAIS EXTRAJUDICIAIRES .....	
• FRAIS EXECUTION TTC .....	
• Emolument Proportionnel (art. A444-31 C.Com.) .....	338,24
• Coût de l'acte ttc .....	385,06
A DEDUIRE LE(S) ACOMPTE(S) REQU(S) .....	
<b>SOLDE A PAYER en Euros</b>	<b>1 371 367,19</b>

#### DETAIL DES ELEMENTS DE CREANCE

Libellé	Montant
RECONNAISSANCE DE DETTE SUIVANT ACTE NOTARIE DU 15.02.2018	400 000,00
INTERETS ACQUIS SUR LA SOMME DE 400 000 EUROS SUIVANT ACTE NOTARIE DU 29.03.2019 DU 22.01.2018 AU 04.03.2019 AU TAUX DE 2.834%	44 602,73
RECONNAISSANCE DE DETTE SUIVANT ACTE NOTARIE DU 23.04.2018	150 000,00
INTERETS ACQUIS SUR LA SOMME DE 150 000 EUROS SUIVANT ACTE NOTARIE DU 29.03.2019 DU 14.04.2018 AU 04.03.2019 AU TAUX DE 2.834%	13 356,16
TOTAL	607 958,89

Soit une somme totale de **1 371 367,19 € (un million trois cent soixante et onze mille trois cent soixante-sept euros et dix-neuf centimes)** outre intérêts au taux contractuel majoré à compter du 2 mars 2023.

Le coût du commandement et tous frais conséquents faits ou à faire, susceptibles d'être avancés par le créancier 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 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 **Maître Emmanuel DUBREUIL du Barreau de BONNEVILLE** 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 de BONNEVILLE le 8 décembre 2023 sous les références D 35241 Volume 2023 S n°00096**,
- 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 au commissaire 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 commissaire 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 siégeant au Palais de Justice de ladite ville – Quai du Parquet BP136 74136 BONNEVILLE CEDEX**

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. 712-1 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 au Service de la Publicité Foncière de BONNEVILLE le 8 décembre 2023 sous les références D 35241 Volume 2023 n° S00096.**

**Le Service de la Publicité Foncière de BONNEVILLE a délivré le 11 décembre 2023 l'état hypothécaire ci annexé certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie.**

*(Cf État hypothécaire ci-annexé dans annexes procédurales)*

**De même et par exploit en date du 5 février 2024, délivré par la SELARL JURIS OFFICE, Commissaires de Justice Associés, 28 rue Vallon 74200 THONON-LES-BAINS,**

**une assignation à comparaître à l'audience d'orientation de Madame, Monsieur le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de BONNEVILLE pour le :**

**JEUDI 11 AVRIL 2024 à 15 heures 00**

**Salle B**

*(Cf assignation ci-annexée dans annexes procédurales)*

L'adjudication aura lieu en un lot pardessus la mise à prix ci-après indiquée :

**610 000 € (six cent dix mille euros)**

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

## **TITRE I : CLAUSES ET CONDITIONS PARTICULIERES**

### **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 près le Tribunal Judiciaire de BONNEVILLE en UN LOT, des biens et droits immobiliers qui sont désignés comme suit au commandement sus indiqué :

#### **→ Sur la commune des GETS (Haute-Savoie) 74260, 1084 route de la Turche :**

Un chalet à usage d'habitation dénommé « NIDEDOIS » comprenant :

Au sous-sol : une cave, un garage, une chaufferie buanderie,

Au rez-de-chaussée : une cuisine équipée ouverte sur salon, une salle de bains, wc

Au premier étage : trois chambres, une salle de bains,

Cadastré :

Section	N°	Lieu-dit	Surface
D	1803	1084 route de la Turche	04a 66ca

#### **→ Effet relatif**

Les biens appartiennent à

pour les avoirs acquis :

-de

ensuite d'un acte de vente dressé par Maître Laurence DELOINCE, Notaire, titulaire d'un Office Notarial à TANINGES (74440), 10 Grande Rue, en date du 25 septembre 2015 (25/09/2015), publié au Service de la Publicité Foncière de BONNEVILLE le 23 octobre 2015 (23/10/2015) sous les références 7404P02 Volume 2015 P 8359.

Et antérieurement, lesdits biens immobiliers appartenant aux consorts dans la proportion du tiers chacun, pour l'avoir recueilli dans la succession de

La transmission par décès a été constatée suivant attestation établie par Maître Jean-Pierre MOREL, Notaire à TANINGES, le 20 juin 2012, publiée au Service de la Publicité Foncière de BONNEVILLE le 10 juillet 2012 sous les références Volume 2012 P n°6551.

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.

→ **Désignation des BIENS** : selon procès-verbal descriptif en date du **16 janvier 2024** dressé par la **SELARL JURIS OFFICE, Commissaires de justice associés, 28 rue Vallon 74200 THONON-LES-BAINS.**

Il s'agit de :

Un chalet individuel à usage d'habitation sur trois niveaux avec un sous-sol de deux pièces, un rez-de-chaussée avec garage accolé et un étage, situé 1084 route de la Turche, Lieudit Les Puthays sur la commune de LES GETS (74260) en HAUTE SAVOIE cadastré Section D n°1803.

- Un sous-sol accessible uniquement depuis l'intérieur du chalet avec deux pièces
- Un rez-de-chaussée composé d'une entrée, une salle de douche, un WC séparé, une grande pièce à vivre à usage de salon-séjour avec cuisine équipée et aménagée ouverte, une terrasse ainsi qu'un garage accolé au chalet sans ouverture directe vers l'intérieur du chalet
- Un étage avec escalier accessible depuis la pièce principale avec un palier, trois chambres et une salle de bains avec WC

#### **ENTREE AVEC PETIT COULOIR DE DEGAGEMENT**

Sol : carrelage  
Plinthes : bois  
Murs : lambris  
Plafond : lambris

#### **SALLE DE DOUCHE A GAUCHE DE LA PORTE D'ENTREE**

Sol : carrelage  
Plinthes : bois  
Murs : lambris  
Plafond : lambris  
Equipements : radiateur électrique, sèche-serviette électrique, fenêtre double vitrage avec menuiseries en bois et vitrage opaque, plan vasque avec un meuble en bois et un lavabo, point lumineux en applique murale au-dessus du lavabo, point lumineux en plafond, cabine de douche, bouche d'aération

#### **WC SEPARES**

Sol : carrelage  
Plinthes : bois  
Murs : lambris  
Plafond : lambris  
Equipements : bouche d'aération, point lumineux plafond, bloc WC

#### **PIECE PRINCIPALE A USAGE DE SALON / SEJOUR AVEC CUISINE EQUIPEE ET AMENAGEE OUVERTE SUR LA PIECE PRINCIPALE**

Sol : carrelage  
Plinthes : bois  
Murs : lambris  
Plafond : lambris avec poutraison en bois apparente  
Equipements : détecteur de fumée, points lumineux en appliques murales, points lumineux en plafond, deux radiateurs électriques, 5 fenêtres double vitrage, 2 portes-fenêtres double vitrage, volets en bois, poêle à bois  
Equipements cuisine : 3 fenêtres double vitrage, point lumineux en plafond, bouche d'aération, cuisine équipée et aménagée, un évier en résine avec robinetterie

#### **ACCES SOUS-SOL DEPUIS LA PIECE PRINCIPALE**

Escalier en béton  
Murs : bardage en bois  
Equipements : point lumineux en applique murale

#### **PIECE UNIQUE A USAGE DE DEBARRAS AVEC ESPACE BUANDERIE**

Sol : dalle en béton  
Murs : béton et parpaings  
Plafond : plancher en parpaings  
Equipements : arrivée d'eau avec évacuation pour la machine à laver, cumuls électrique, compteur d'eau froide, ventilation, 2 points lumineux plafond

#### **ESCALIER DEPUIS LE SALON DESSERVANT L'ETAGE**

Escalier : en bois

**PALIER DE L'ETAGE DESSERVANT TROIS CHAMBRES ET  
UNE SALLE DE BAINS**

Sol : moquette

Plinthes : bois

Murs : lambris

Plafond : bois

Equipement : point lumineux en plafond

**CHAMBRE A DROITE DE LA MONTEE D'ESCALIER COTE  
NORD-OUEST**

Sol : moquette

Plinthes : bois

Murs : lambris

Plafond : mansardé en lambris

Equipements : radiateur électrique, placard mural, point lumineux en applique murale, porte-fenêtre double vitrage accès balcon, volets en bois, , balcon avec garde-corps en bois commun aux deux chambres

**CHAMBRE CENTRALE**

Sol : moquette

Plinthes : bois

Murs : lambris

Plafond : mansardé en bois

Equipement : radiateur électrique, point lumineux en applique murale, placard mural, porte-fenêtre double vitrage, volets en bois

**CHAMBRE A GAUCHE DE LA MONTEE D'ESCALIER  
JOUXTANT LA SALLE DE BAINS**

Sol : moquette

Plinthes : bois

Murs : lambris

Plafond : mansardé et lambrissé

Equipements : radiateur électrique, fenêtre double vitrage, volet, deux placards muraux

**SALLE DE BAINS AVEC WC**

Sol : carrelage

Plinthes : bois

Murs : lambris

Plafond : mansardé et lambrissé

Equipements : radiateur électrique, sèche-serviette électrique, bloc WC, baignoire, meuble sous-vasque 4 portes, 2 lavabos, point lumineux en applique murale, point lumineux en plafond

**GARAGE ATTENANT AU CHALET**

Tableau électrique avec le compteur LINKY

**TERRAIN AVEC TERRASSE EXTERIEURE EN BOIS**

SELARL  
JURIS OFFICE, Commissaires de justice associés, 28 rue  
Vallon, a procédé à un procès-verbal descriptif des biens et  
droits immobiliers mis en vente ci-après annexé.

(Cf. PV Descriptif ci-annexé dans annexes procédurales)

La copie de la matrice cadastrale a été délivrée le 28 mars  
2023 par le Centre des Impôts Fonciers de BONNEVILL.

(Cf. extraits cadastraux dans annexes documentaires)

## **2- RENSEIGNEMENTS SUR LA DATE D'ACHEVEMENT DES IMMEUBLES RECEMMENT CONSTRUITS**

2006 - 2012

## **3- ORIGINES DE PROPRIETE**

Les biens appartiennent à  
pour les avoirs acquis de :

ensuite d'un acte de vente dressé par Maître Laurence  
DELOINCE, Notaire, titulaire d'un Office Notarial à TANINGES  
(74440), 10 Grande Rue, en date du 25 septembre 2015  
(25/09/2015), publié au Service de la Publicité Foncière de  
BONNEVILLE le 23 octobre 2015 (23/10/2015) sous les  
références 7404P02 Volume 2015 P 8359.

(Cf. acte notarié du 25 septembre 2015 dans annexes  
documentaires)

### **Origine antérieure :**

Et antérieurement, lesdits biens immobiliers appartenait aux  
consorts dans la proportion du tiers chacun, pour  
l'avoir recueilli dans la succession de  
en son vivant, demeurant au PAYS-BAS, décédé au  
PAYS-BAS dont ils étaient héritiers,

La transmission par décès a été constatée suivant attestation établie par Maître Jean-Pierre MOREL, Notaire à TANINGES, le 20 juin 2012, publiée au Service de la Publicité Foncière de BONNEVILLE le 10 juillet 2012 sous les références Volume 2012 P n°6551.

#### **4- SYNDIC**

Le bien immobilier saisi situé 1084 Route de la Turche est un chalet individuel et n'est pas soumis au statut de la copropriété.

Dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, il est rappelé qu'en conformité avec le décret numéro 67-223 du 17 mars 1967, article 6, l'adjudicataire et tenu de notifier au syndic dès que la sentence d'adjudication sera définitive, par lettre recommandée avec avis de réception (article 63 du décret), la désignation du lot ou de la fraction de lot, les noms, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur et le cas échéant, le mandataire commun, si cette adjudication est faite au profit de plusieurs personnes ayant constitué une société propriétaire.

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 charges.

Indépendamment de la notification ci-dessus, l'avis de mutation prévue par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifié par la loi 94-624 du 21 juillet 1994) devra être notifié au syndic de copropriété sous la responsabilité de l'avocat poursuivant.

Cette notification devra intervenir dès la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle est à signifier au domicile de l'avocat ayant poursuivi la vente.

#### **5- RENSEIGNEMENTS D'URBANISME**

PLU approuvé le 13/09/2022 (Der. Evolution le 28/03/23)

Zone(s) : UB1

Droit de préemption urbain RENFORCE

Observations particulières :

Est situé dans une zone de sismicité : Moyenne (4)

Est situé dans une zone à potentiel Radon : Zone 1

Est situé dans une zone retrait-gonflement des sols argileux :  
Aléa moyen

Est situé dans le périmètre d'une carte d'aléa (hors PPR) : Aléa  
torrentiel fort et aléa faible de glissement de terrain

## **6- SERVITUDE**

Le bien immobilier est enclavé et l'accès à la parcelle D 1803 se fait uniquement par le biais d'une servitude de passage depuis la parcelle D 1802. Les potentiels acquéreurs sont avisés de l'existence de cette servitude de passage mentionnée sur l'acte de vente du chalet et ci-après reproduite :

### **CONSTITUTION DE SERVITUDE**

Afin de permettre aux propriétaires de la parcelle présentement vendue cadastrée section D n°1803 d'accéder à leur parcelle, les propriétaires de la parcelle cadastrée section D n°1802 sise à LES GETS, les Consorts <sup>CAVOVENTES.FR</sup>, constituent à leur profit et au profit des propriétaires successifs, une servitude de passage tout usage aérien et souterrain, dans les termes suivants :

#### **Fonds servant :**

Commune de LES GETS (74260), 1082 route de la turche,

Désignation cadastrale :  
- Section D n°1802  
*Identification des propriétaires du fonds servant*  
*servants au présent*  
acte.

**Fonds dominant :**

Commune de LES GETS (74260) 1084 route de la turche,

Désignation cadastrale :

- Section D n° 1803

*Identification des propriétaires du fonds dominant :*

**Besoins du fonds dominant**

Ce droit de passage profitera aux propriétaires du fonds dominant ainsi qu'aux propriétaires successifs, à leur famille, ayants-droits et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour les besoins de leur activité.

**Assiette de la servitude**

Cette servitude s'exercera sur une largeur de 4 mètres telle qu'elle figure sous quadrillage rouge au plan établi par le Géomètre - Expert à SAMOENS, demeuré ci-joint et annexé aux présentes après mention (annexe 8).

Cette servitude comprend à titre accessoire le droit de passer en souterrain toutes canalisations, sous la même emprise.

**Conditions d'exercice des droits de passage**

Ce passage pourra être emprunté par tous véhicules se rendant ou revenant du fonds dominant, à toute heure et à tout moment.

Il ne sera pas autorisé le stationnement de véhicules, même temporaire, sur le fonds servant.

Le propriétaire du fonds dominant usera des servitudes dans la limite des besoins pour lesquels elles ont été établies, il ne pourra apporter aucun changement de nature à aggraver la servitude du fonds servant.

Le propriétaire du fonds servant ne pourra rien faire qui tende à diminuer l'usage de cette servitude ou la rendre plus incommode.

### **Responsabilité**

Le propriétaire du fonds dominant sera tenu pour responsable des dégâts et dégradations constatés sur le fonds servant ou sur les propriétés voisines, résultant:

- Des entreprises chargées de réaliser les ouvrages nécessaires à l'exercice de cette servitude,
- Des erreurs dans la conception ou dans la réalisation de ces ouvrages,
- Des dommages dans les ouvrages nécessaires,
- Et, plus généralement, de tous dégâts ou dégradations résultant de son fait ou de sa faute.

### **Entretien, réparation et reconstruction**

Les propriétaires des unités d'habitation desservie acquitteront et supporteront tous les frais d'entretien, de réparation ou de reconstruction des ouvrages nécessaires.

Les propriétaires du fonds servant et dominant supporteront tous les frais et coûts d'aménagement de la servitude.

En cas d'extension de la servitude, l'entretien de la voirie commune serait répartie entre les différents propriétaires des fonds dominants, par égales parts et par unité d'habitation.

Toutefois, si ces frais résultaient du fait ou de la faute du propriétaire du fonds servant, ce dernier les supportera seul, sauf cas fortuit ou de force majeure.

#### **Absence d'indemnité**

La présente constitution de servitude est consentie à titre purement gratuit.

#### **Evaluation de la servitude**

Pour les besoins de la publicité foncière, la présente constitution de servitude est évaluée à la somme de CENT CINQUANTE EUROS (150,00 €).

#### **Origine de propriété**

Pour les besoins de la publicité foncière, il est ici précisé les effets relatifs des parcelles constituant les fonds dominants et servants, savoir :

##### *Fonds dominant*

La parcelle cadastrée Section D n°1803 appartient à [CAVOVENTES.FR] au moyen de la présente acquisition, dont une copie authentique sera publiée au service de la publicité foncière de BONNEVILLE.

##### *Fonds servant*

- La parcelle cadastrée Section D n°1802 :

Les biens immobiliers appartiennent à concurrence de moitié chacun aux par suites des faits et actes suivants :

##### *1°) Le terrain :*

En vertu d'un acte de Partage reçu par Maître Jean-Pierre MOREL, notaire à TANINGES, le 11 septembre 2002, publié au fichier immobilier de Bonneville, le 28 octobre 2002, volume 2002P, numéro 9561.

##### *Les constructions :*

Pour les avoir faites édifiées sur ledit terrain depuis.

Suivi d'une attestation rectificative reçue par Maître Jean-Pierre MOREL, notaire à TANINGES, le 14 avril 2003, publié au Service de la Publicité Foncière de BONNEVILLE, le 15 avril 2003, volume 2003P, numéro 3592.

#### **Servitudes d'Utilité Publique :**

PM1 – plan de prévention des risques naturels prévisibles et/ou miniers – L 562-1 et 6 du C. env art 94 du C. minier – est concerné par un plan d'exposition aux risques naturels prévisibles et/ou minier et documents valant PPRN : Risque torrentiel, de glissement de terrain, de ravinement, de chutes de pierres et d'avalanche : Zone rouge (inconstructible) ; Risque d'instabilité de terrain : Zone bleue (constructible sous conditions)

**Servitudes d'urbanisme :**

Est situé dans une commune où la Loi Montagne s'applique

**7- SUPERFICIE**

120,52 m<sup>2</sup>

**8- 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 le dossier de diagnostic technique.

*(Cf. PV Descriptif dans annexes procédurales)*

**9- OCCUPATION**

Le bien immobilier est libre de toute occupation et ne fait pas l'objet d'un contrat de location.

*(Cf. PV Descriptif dans annexes procédurales)*

**10- DROITS DE PREEMPTION OU DROITS DE SUBSTITUTION**

DPU renforcé (L211-1 à L211-4 du CU)

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

**Article 108 :**

*Le titre 1<sup>er</sup> du livre 6 du Code de la Construction et de l'Habitation est complété par un chapitre 6 ainsi rédigé :*

*Dispositions applicables en matière de saisie-immobilière du logement principal.*

**Article L 616 du Code de la Construction et de l'habitation :**

*En cas de vente sur saisie immobilière d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble constituant la résidence principale d'une personne qui remplit les conditions de ressources pour l'attribution d'un logement à loyer modéré, il est institué, au bénéfice de la commune, un droit de préemption destiné à assurer le maintien dans les lieux du saisi. Ce droit de préemption est exercé suivant les modalités prévues par le code de l'urbanisme en matière de droit de préemption urbain, en cas de vente par adjudication lorsque cette procédure est rendue obligatoire de par la loi ou le règlement.*

*La commune peut déléguer ce droit, dans les conditions définies à l'article L. 213-3 du code de l'urbanisme, à un office public de l'habitat.*

**11- RETRIBUTION DU SEQUESTRE REPARTITEUR**

L'avocat chargé de la distribution du prix ou de paiement de celui-ci tant dans le cadre de la vente amiable que de la vente forcée percevra, au titre de sa mission, par privilège avant tout autres, une rétribution calculée conformément aux dispositions des articles A444-192 et A663-28 du Code de Commerce.

\* \* \*  
\* \*

**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.**

## **TITRE II : CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES**

### **Chapitre 1<sup>er</sup> : DISPOSITIONS GENERALES**

#### **Article 1<sup>er</sup> : 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.

#### **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.

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

#### **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, SUBSTITUTION 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.

### **ARTICLE 9 : 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 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 : 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.

#### **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.

### **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 forcée ou de la vente amiable autorisée par le Juge de l'Exécution seront consignés entre les mains de la CARPA, désigné en qualité de séquestre, pour être distribué entre les créanciers visés à l'article L 331-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

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

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

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

#### **ARTICLE 14 : VENTE AMIALE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE**

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

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

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

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

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

#### **ARTICLE 15 : VENTE FORCEEE**

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 POURSUITE 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.

#### **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 : 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.

#### **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 1<sup>ER</sup> RANG.**

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

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

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

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

## **ARTICLE 25 : DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE**

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

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

## **ARTICLE 26 : ELECTION DE DOMICILE**

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

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

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

## **CHAPITRE V : CLAUSES SPECIFIQUES**

### **ARTICLE 27 : IMMEUBLES EN 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 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 Maître Emmanuel DUBREUIL,  
Avocat.**

**Avocat poursuivant**

**A LYON le        février 2024**

## **ANNEXES PROCEDURALES**

- 1. Copie Assignation à comparaître à l'audience d'orientation aux débiteurs**
- 2. Etats hypothécaires hors et sur formalité de publication du commandement**
- 3. Procès-verbal descriptif et diagnostics techniques**

## **ANNEXES DOCUMENTAIRES**

- 1. Acte notarié du 15.02.2018**
- 2. Bordereau d'inscription du 07.03.2018**
- 3. Bordereau rectificatif du 04.07.2019**
- 4. Bordereau de renouvellement du 22.05.2019 (Volume 2019 V n°1868)**
- 5. Bordereau de renouvellement du 23.12.2020 (Volume 2020 V n°5161)**
- 6. Bordereau rectificatif du 07.12.2021**
- 7. Acte notarié du 23.04.2018**
- 8. Bordereau d'inscription du 16.05.2018**
- 9. Bordereau rectificatif du 21.05.2019**
- 10. Bordereau de renouvellement du 22.05.2019 (Volume 2019 V n°1869)**
- 11. Bordereau rectificatif du 22.01.2020**
- 12. Bordereau de renouvellement du 23.12.2020 (Volume 2020 V n°5160)**
- 13. Acte notarié du 29.03.2019**
- 14. Lettres de mise en demeure**
- 15. Matrices cadastrales et plan**
- 16. Acte notarié du 25 septembre 2015 (vente)**
- 17. Lettre de renseignements d'Urbanisme**