

VENTE SUR SUCCESSION VACANTE

Extrait des Minutes du Greffe du Tribunal judiciaire
de Thonon les Bains, Département de la Haute
Savoie.

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

Le Juge de l'Exécution près le Tribunal judiciaire de
Thonon les Bains, Département de la Haute-Savoie,
a tranché en l'audience publique du

La sentence d'adjudication suivante :

CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DE LA VENTE Clauses et Conditions
--

Auxquelles seront adjugés, à l'audience de vente du
Juge de l'Exécution près le Tribunal judiciaire de
THONON LES BAINS, au plus offrant des
enchérisseurs, les biens et droits immobiliers
suivants situés sur la commune de :

➤ **Sur la commune de ANNEMASSE (74100), 16 route des Vallées**

Dans un ensemble immobilier dénommé « La Résidence de Malbrande »

Cadastré :

SECTION	N°	LIEU DIT	CONTENANCE
B	4249	Le petit Malbrande	00ha 00a 34ca
B	6249	avenue Henri	01ha 11a 39ca
B	6250	Barbusse	00ha 02a 98ca
B	6251	avenue Henri Barbusse	00ha 00a 27ca

TOTAL 01ha 14a 98ca

Et plus particulièrement dans l'immeuble « Rue des Vallées » :

- **Lot n°1407 :**

Au deuxième sous-sol, une cave portant le n°7 au plan.

Avec les 1/10.000èmes des parties communes générales,

Et les 2/5.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment.

- **Lot n°1455 :**

Au 5^{ème} étage, un appartement F3, portant le n°23 au plan, comprenant : hall, dégagement, séjour, cuisine, deux chambres, salle de bains, wc, placards, et balcon.

Avec les 44/10.000èmes des parties communes générales,

Et les 184/5.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment.

➤ **Etat descriptif de division et règlement de copropriété**

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître René RICHARD, notaire à ANNECY, le 31 mars 1970 publié au service de la publicité foncière de ANNECY, le 2 avril 1970 volume 3923 numéro 28.

L'état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître René RICHARD, notaire à ANNECY le 25 novembre 1970 et le 30 novembre 1970, publié au service de la publicité foncière de ANNECY le 21 décembre 1970, volume 4121, numéro 23.
- aux termes d'un acte reçu par Maître René RICHARD, notaire à ANNECY le 24 septembre 1973, publié au service de la publicité foncière de ANNECY le 2 novembre 1973, volume 4968, numéro 36.
- aux termes d'un acte reçu par Maître René RICHARD, notaire à ANNECY le 26 novembre 1973, publié au service de la publicité foncière de ANNECY le 23 janvier 1974, volume 5073, numéro 31.
- aux termes d'un acte reçu par Maître René RICHARD, notaire à ANNECY le 11 décembre 1975, publié au service de la publicité foncière de ANNECY le 30 décembre 1975, volume 5781, numéro 1.
- aux termes d'un acte reçu par Maître René RICHARD, notaire à ANNECY le 11 décembre 1975, publié au service de la publicité foncière de ANNECY le 12 janvier 1976, volume 5791, numéro 11.
- aux termes d'un acte reçu par Maître Michel ANDRIER, notaire à ANNEMASSE le 9 juin 1977, publié au service de la publicité foncière de ANNECY le 25 août 1977, volume 6298, numéro 21.
- aux termes d'un acte reçu par Maître Michel ANDRIER, notaire à ANNEMASSE le 22 septembre 1977, publié au service de la publicité foncière de ANNECY le 4 octobre 1977, volume 6331, numéro 17.
- aux termes d'un acte reçu par Maître Michel ANDRIER, notaire à ANNEMASSE le 22 septembre 1977, publié au service de la publicité foncière de ANNECY le 4 octobre 1977, volume 6331, numéro 18.
- aux termes d'un acte reçu par Maître Michel ANDRIER, notaire à ANNEMASSE le 19 février 1980 et le 10 mars 1980, publié au service de la publicité foncière de ANNECY le 9 mai 1980, volume 7409, numéro 25.

Une attestation rectificative a été établie par le notaire le 15 décembre 1989 et publiée au service de la publicité foncière le 22 décembre 1989 volume 12248 numéro 11.

Une attestation rectificative a été établie par le notaire le 29 mars 1990 et publiée au service de la publicité foncière le 2 avril 1990 volume 1990P numéro 5446.

- aux termes d'un acte reçu par Maître Michel ANDRIER, notaire à ANNEMASSE le 14 mars 1980, publié au service de la publicité foncière de ANNECY le 9 mai 1980, volume 7409, numéro 26.

- aux termes d'un acte reçu par Maître Michel ANDRIER, notaire à ANNEMASSE le 20 octobre 1982, publié au service de la publicité foncière de ANNECY le 30 novembre 1982, volume 8517, numéro 4.

- aux termes d'un acte reçu par Maître Michel ANDRIER, notaire à ANNEMASSE le 10 juillet 1985, publié au service de la publicité foncière de ANNECY le 3 septembre 1985, volume 9691, numéro 27.

- aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Pierre BEAUMONT, notaire à ANNEMASSE le 19 septembre 1988, publié au service de la publicité foncière de ANNECY le 18 novembre 1988, volume 11502, numéro 27.

- aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Pierre BEAUMONT, notaire à ANNEMASSE le 15 décembre 1989, publié au service de la publicité foncière de ANNECY le 22 décembre 1989, volume 12248, numéro 11.

Une attestation rectificative a été établie par le notaire le 29 mars 1990 et publiée au service de la publicité foncière le 2 avril 1990 volume 1990P numéro 5446.

- aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Pierre BEAUMONT, notaire à ANNEMASSE le 15 octobre 1990, publié au service de la publicité foncière de ANNECY le 8 novembre 1990, volume 1990P, numéro 17106.

- aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Pierre BEAUMONT, notaire à ANNEMASSE le 15 octobre 1990, publié au service de la publicité foncière de ANNECY le 8 novembre 1990, volume 1990P, numéro 17107.

Une attestation rectificative a été établie par le notaire le 20 février 1991 et publiée au service de la publicité foncière le 18 avril 1991 volume 1991P numéro 5627.

Une attestation rectificative a été établie par le notaire le 28 juin 1991 et publiée au service de la publicité foncière le 2 juillet 1991 volume 1991P numéro 8897.

- aux termes d'un acte reçu par Maître Denis CLAVEL, notaire à CLUSES le 29 septembre 2004, publié au service de la publicité foncière de ANNECY le 24 novembre 2004, volume 2004P, numéro 18319.

- aux termes d'un acte reçu par Maître TISSOT-GREVAZ, notaire à ANNEMASSE le 17 mars 2009, publié au service de la publicité foncière de ANNECY le 23 avril 2009, volume 2009P, numéro 5225.

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.

*(cf. Matrice cadastrale du 19 décembre 2024
Renseignements hypothécaires du 8 janvier 2026
Acte de vente – annexes documentaires)*

Vendus aux requêtes, poursuites et diligences de :

Le **Service Gestion des Patrimoines Privés**, Pôle Missions Domaniales représenté par Monsieur le Directeur Régional des Finances Publiques de RHONE ALPES et du Département du RHONE domicilié 3 rue de la Charité 69268 LYON CEDEX 2 désigné en qualité de curateur de la succession de **Monsieur X**

Nommé à ces fonctions selon ordonnance du Président du TRIBUNAL JUDICIAIRE de THONON LES BAINS en date du 26 juillet 2024.

(cf Ordonnance du Tribunal judiciaire de THONON LES BAINS du 26 juillet 2024 – annexes documentaires)

Ayant pour Avocat, **Maître Sandrine FUSTER**, Avocat au Barreau de THONON LES BAINS y demeurant 2 Avenue de la Gare – Le France - 74200 THONON LES BAINS, lequel se constitue sur la présente poursuite de vente.

Ayant pour Avocat, **Maître Florence CHARVOLIN**, avocat associé de la SELARL ADK, du Barreau de LYON, Immeuble le Britannia Bât A 20 Boulevard Eugène Deruelle 69432 LYON CEDEX 03.

En exécution d'une ordonnance rendue par le Tribunal judiciaire de THONON LES BAINS en date du 3 novembre 2025 dont le dispositif est le suivant :

- **AUTORISONS** la vente aux enchères publiques en un seul lot du bien immobilier dépendant de la succession de Monsieur [REDACTED]

➤ **Sur la commune de ANNEMASSE (74100), 16 route des Vallées**

Dans un ensemble immobilier dénommé « La Résidence de Malbrande »

Cadastré :

SECTION	N°	LIEU DIT	CONTENANCE
B	4249	Le petit Malbrande	00ha 00a 34ca
B	6249	avenue Henri Barbusse	01ha 11a 39ca
B	6250	avenue Henri Barbusse	00ha 02a 98ca
B	6251	avenue Henri Barbusse	00ha 00a 27ca

TOTAL 01ha 14a 98ca

Et plus particulièrement dans l'immeuble « Rue des Vallées » :

- **Lot n°1407 :**

Au deuxième sous-sol, une cave portant le n°7 au plan.

Avec les 1/10.000èmes des parties communes générales,

Et les 2/5.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment.

- **Lot n°1455 :**

Au 5^{ème} étage, un appartement F3, portant le n°23 au plan, comprenant : hall, dégagement, séjour, cuisine, deux chambres, salle de bains, wc, placards, et balcon.

Avec les 44/10.000èmes des parties communes générales,

Et les 184/5.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment.

à l'audience des Criées du Tribunal Judiciaire de THONON LES BAINS, aux enchères publiques par le **Ministère de Maître Sandrine FUSTER Avocat au Barreau de THONON LES BAINS** y demeurant 2 Avenue de la Gare – Le France - 74200 THONON LES BAINS aux conditions fixées par le cahier des charges qui sera déposé par **Maître Sandrine FUSTER** sur la mise à prix de :

60 000, 00 € (en chiffres)

(en lettres : *soixante mille euros*)

- **DESIGNONS** tout commissaire de justice compétent, et l'**AUTORISONS** à pénétrer pour ce faire dans les lieux aux fins de dresser le procès-verbal descriptif et réaliser les diagnostics immobiliers et au besoin les réactualiser, accompagné si besoin est d'un serrurier ainsi que dans les conditions et par les personnes visées à l'article L 322-2 du CPCE et L 142-1 du CPCE, ou à défaut de recourir à la Force Publique,

FIXONS LES MODALITES DE PUBLICITE ET DE VISITE PREALABLE A L'ADJUDICATION COMME SUIV :

- ACCOMPLIR les mesures de publicité dans les formes prévues par les articles R 322-30 et suivants du Code des procédures civiles d'exécution,
- PREVOIR que l'avis simplifié comportera également une désignation sommaire du bien mis en vente ainsi que l'indication du nom de l'avocat poursuivant (article R 322-32 du Code des procédures civiles d'exécution) et les dates, heures et lieux de la visite ;
- AJOUTER aux publicités légalement prévues, la publication sur les sites Internet info-encheres.com et adk-avocats.fr ;
- AUTORISER tout Commissaire de justice compétent, afin de permettre aux éventuels acquéreurs d'être parfaitement renseignés sur la nature et la consistance des biens et droits immobiliers vendus, à organiser la visite de ces derniers dans les quinze jours précédant l'adjudication, l'huissier pouvant se faire assister si besoin est de deux témoins, d'un serrurier et de la force publique.

- DIRE que les frais de la vente seront soumis à la taxe du JUGE DE L'EXECUTION et seront à la charge de l'adjudicataire.

(cf Ordonnance du 3 novembre 2025 - annexes
procédurales)

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 Grenoble en un seul lot, des biens et droits immobiliers qui sont désignés comme suit dans le jugement :

➤ Sur la commune de ANNEMASSE (74100), 16 route des Vallées

Dans un ensemble immobilier dénommé « La Résidence de Malbrande »

Cadastré :

SECTION	N°	LIEU DIT	CONTENANCE
B	4249	Le petit Malbrande	00ha 00a 34ca
B	6249	avenue Henri	01ha 11a 39ca
B	6250	Barbusse	00ha 02a 98ca
B	6251	avenue Henri Barbusse avenue Henri Barbusse	00ha 00a 27ca

TOTAL 01ha 14a 98ca

Et plus particulièrement dans l'immeuble « Rue des Vallées » :

- Lot n°1407 :

Au deuxième sous-sol, une cave portant le n°7 au plan.

Avec les 1/10.000èmes des parties communes générales,

Et les 2/5.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment.

- Lot n°1455 :

Au 5^{ème} étage, un appartement F3, portant le n°23 au plan, comprenant : hall, dégagement, séjour, cuisine, deux chambres, salle de bains, wc, placards, et balcon.

Avec les 44/10.000èmes des parties communes générales,

Et les 184/5.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment.

➤ **Etat descriptif de division et règlement de copropriété**

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître René RICHARD, notaire à ANNECY, le 31 mars 1970 publié au service de la publicité foncière de ANNECY, le 2 avril 1970 volume 3923 numéro 28.

L'état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître René RICHARD, notaire à ANNECY le 25 novembre 1970 et le 30 novembre 1970, publié au service de la publicité foncière de ANNECY le 21 décembre 1970, volume 4121, numéro 23.
- aux termes d'un acte reçu par Maître René RICHARD, notaire à ANNECY le 24 septembre 1973, publié au service de la publicité foncière de ANNECY le 2 novembre 1973, volume 4968, numéro 36.
- aux termes d'un acte reçu par Maître René RICHARD, notaire à ANNECY le 26 novembre 1973, publié au service de la publicité foncière de ANNECY le 23 janvier 1974, volume 5073, numéro 31.
- aux termes d'un acte reçu par Maître René RICHARD, notaire à ANNECY le 11 décembre 1975, publié au service de la publicité foncière de ANNECY le 30 décembre 1975, volume 5781, numéro 1.
- aux termes d'un acte reçu par Maître René RICHARD, notaire à ANNECY le 11 décembre 1975, publié au service de la publicité foncière de ANNECY le 12 janvier 1976, volume 5791, numéro 11.
- aux termes d'un acte reçu par Maître Michel ANDRIER, notaire à ANNEMASSE le 9 juin 1977, publié au service de la publicité foncière de ANNECY le 25 août 1977, volume 6298, numéro 21.
- aux termes d'un acte reçu par Maître Michel ANDRIER, notaire à ANNEMASSE le 22 septembre 1977, publié au service de la publicité foncière de ANNECY le 4 octobre 1977, volume 6331, numéro 17.
- aux termes d'un acte reçu par Maître Michel ANDRIER, notaire à ANNEMASSE le 22 septembre 1977, publié au service de la publicité foncière de ANNECY le 4 octobre 1977, volume 6331, numéro 18.

- aux termes d'un acte reçu par Maître Michel ANDRIER, notaire à ANNEMASSE le 19 février 1980 et le 10 mars 1980, publié au service de la publicité foncière de ANNECY le 9 mai 1980, volume 7409, numéro 25.

Une attestation rectificative a été établie par le notaire le 15 décembre 1989 et publiée au service de la publicité foncière le 22 décembre 1989 volume 12248 numéro 11.

Une attestation rectificative a été établie par le notaire le 29 mars 1990 et publiée au service de la publicité foncière le 2 avril 1990 volume 1990P numéro 5446.

- aux termes d'un acte reçu par Maître Michel ANDRIER, notaire à ANNEMASSE le 14 mars 1980, publié au service de la publicité foncière de ANNECY le 9 mai 1980, volume 7409, numéro 26.

- aux termes d'un acte reçu par Maître Michel ANDRIER, notaire à ANNEMASSE le 20 octobre 1982, publié au service de la publicité foncière de ANNECY le 30 novembre 1982, volume 8517, numéro 4.

- aux termes d'un acte reçu par Maître Michel ANDRIER, notaire à ANNEMASSE le 10 juillet 1985, publié au service de la publicité foncière de ANNECY le 3 septembre 1985, volume 9691, numéro 27.

- aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Pierre BEAUMONT, notaire à ANNEMASSE le 19 septembre 1988, publié au service de la publicité foncière de ANNECY le 18 novembre 1988, volume 11502, numéro 27.

- aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Pierre BEAUMONT, notaire à ANNEMASSE le 15 décembre 1989, publié au service de la publicité foncière de ANNECY le 22 décembre 1989, volume 12248, numéro 11.

Une attestation rectificative a été établie par le notaire le 29 mars 1990 et publiée au service de la publicité foncière le 2 avril 1990 volume 1990P numéro 5446.

- aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Pierre BEAUMONT, notaire à ANNEMASSE le 15 octobre 1990, publié au service de la publicité foncière de ANNECY le 8 novembre 1990, volume 1990P, numéro 17106.

- aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Pierre BEAUMONT, notaire à ANNEMASSE le 15 octobre 1990, publié au service de la publicité foncière de ANNECY le 8 novembre 1990, volume 1990P, numéro 17107.

Une attestation rectificative a été établie par le notaire le 20 février 1991 et publiée au service de la publicité foncière le 18 avril 1991 volume 1991P numéro 5627.

Une attestation rectificative a été établie par le notaire le 28 juin 1991 et publiée au service de la publicité foncière le 2 juillet 1991 volume 1991P numéro 8897.

– aux termes d'un acte reçu par Maître Denis CLAVEL, notaire à CLUSES le 29 septembre 2004, publié au service de la publicité foncière de ANNECY le 24 novembre 2004, volume 2004P, numéro 18319.

– aux termes d'un acte reçu par Maître TISSOT-GREVAZ, notaire à ANNEMASSE le 17 mars 2009, publié au service de la publicité foncière de ANNECY le 23 avril 2009, volume 2009P, numéro 5225.

*(cf. Matrice cadastrale du 19 décembre 2024
Renseignements hypothécaires du 8 janvier 2026
Acte de vente – annexes documentaires)*

Il convient de se reporter pour de plus amples informations à l'article « observations et prescriptions particulières ».

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.

RENSEIGNEMENTS SUR LA DATE D'ACHEVEMENT

**des immeubles récemment construits (C.G.I. Ann.
II, art. 258)**

Plus de 10 ans.

ORIGINE DE PROPRIETE

Monsieur XX était propriétaire des biens mentionnés pour avoir été acquis en pleine propriété selon acte authentique du 10 mai 2021 établi par Maître Hélène DAVID-VONNE, Notaire à VETRAZ-MONTHOUX, dont une copie a été publiée le 3 juin 2021 au Service de la publicité foncière d'ANNECY sous les références 7404P01 2021P09842.

*(cf. Renseignements hypothécaires
du 8 janvier 2026
Acte de vente – annexes documentaires)*

SYNDIC

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 est 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.

Le Syndic de l'immeuble est la régie 4807 IMMOBILIER sise 4 rue Capitaine Charles Dupraz 74100 ANNEMASSE.

OCCUPATION

Les biens sont inoccupés.

CLAUSES SPECIALES

A/ VENTE DANS UN IMMEUBLE EN COPROPRIETE

Dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, il est rappelé qu'en conformité avec le décret N° 67-223 du 17 Mars 1967, art. 6, l'adjudicataire est 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 nom, 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 prévu par l'article 20 de la loi du 10 Juillet 1965 (modifié par la loi 94-624 du 21 Juillet 1994) et l'article 5-1 du décret n°67-223 du 17/03/1967 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.

B/ RENSEIGNEMENTS D'URBANISME**DROIT DE PREEMPTION :**

Droit de préemption urbain renforcé.

**NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME
APPLICABLES AU TERRAIN :**

Plan local d'urbanisme de la ville d'ANNEMASSE.

Zone UA

- Est concerné par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) : Thématique

Est situé dans un périmètre soumis au Règlement Local de Publicité communal ou intercommunal (RLP / RLPI)
Est situé dans le périmètre d'une carte d'aléa (hors PPR) : Aléa nul
Est situé dans le périmètre d'une voie bruyante
Est situé dans une zone de sismicité : Moyenne (4)
Est situé dans une zone à potentiel Radon : Zone 1 (faible)
A voté la taxe communale forfaitaire sur les cessions de terrains nus (art.1529 du CGI)
Est situé dans une zone de retrait-gonflement des sols argileux : Aléa faible (Au 01/07/2026 : Aléa faible)
Est situé dans un zonage d'eaux pluviales
Est situé sur un site pollué ou potentiellement pollué : à proximité
Est situé dans une zone sensible aux remontées de nappes

*(cf. renseignements d'urbanisme du 22 avril 2026 –
annexes documentaires)*

NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

- PT3 - communication téléphonique et télégraphique - L45-1 à L53 du C.P et CE - servitude attachée aux réseaux de télécommunications
- PSA - Servitudes Aéronautiques - Est situé dans une zone soumise à des servitudes aéronautiques instituées pour la protection de la circulation aéronautique

SERVITUDES D'URBANISME PARTICULIERES

- Est concerné par une délibération instaurant un permis de démolir tout ou partie d'une construction : Sur l'ensemble du territoire communal
- Est concerné par une délibération instaurant une déclaration préalable pour tous travaux d'édification de clôtures
- Est situé dans un secteur de stationnement
- Est situé dans une zone de mixité sociale
- Est concerné par une marge de recul

L'acquéreur fera son affaire des éventuelles servitudes d'urbanismes particulières.

*(cf. renseignements d'urbanisme – annexes
documentaires)*

OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Suivant procès-verbal de description du 27 février 2026 dressé par Maître Karen FAURRE, Commissaire de Justice à GRENOBLE, les biens vendus sont décrits de la façon suivante :

➤ **Sur la commune de ANNEMASSE (74100), 16
route des Vallées**

Dans un ensemble immobilier dénommé « La Résidence de Malbrande »

Cadastré :

SECTION	N°	LIEU DIT	CONTENANCE
B	4249	Le petit Malbrande	00ha 00a 34ca
B	6249	avenue Henri	01ha 11a 39ca
B	6250	Barbusse	00ha 02a 98ca
B	6251	avenue Henri Barbusse avenue Henri Barbusse	00ha 00a 27ca

TOTAL 01ha 14a 98ca

Et plus particulièrement dans l'immeuble « Rue des Vallées » :

- Lot n°1407 :

Au deuxième sous-sol, une cave portant le n°7 au plan.

Avec les 1/10.000èmes des parties communes générales,

Et les 2/5.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment.

- Lot n°1455 :

Au 5^{ème} étage, un appartement F3, portant le n°23 au plan, comprenant : hall, dégagement, séjour, cuisine, deux chambres, salle de bains, wc, placards, et balcon.

Avec les 44/10.000èmes des parties communes générales,

Et les 184/5.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment.

• Il s'agit d'un appartement composé de :

• Parking :

Le parking est goudronné et les places ne sont pas numérotées et sont donc libres.

On y accède par un portail électrique métallique donnant sur la rue et en empruntant un porche.

Dans ce parking, il y a en plus des places de stationnement un espace vert arboré.

- Entrée et couloir :

Au sol, il y a du parquet mais la surface n'est pas plane.

Les murs sont recouverts de peinture type crépi.

Le plafond est peint.

La porte est blindée.

Il y a un placard mural deux portes, un combiné d'interphone, un tableau électrique, un ballon d'eau chaude et un radiateur électrique.

- Chambre sur entrée :

Au sol, le parquet est récent.

La peinture des murs a des traces et petits manques.

Le plafond est peint.

Il y a une fenêtre bois double vitrage et un espace étagères.

- Salon :

Au sol, le parquet est récent.

Les murs sont recouverts de peinture type crépi.

La peinture du plafond est en bon état.

Il y a un radiateur électrique, une porte fenêtre bois double vitrage et un puits de lumière bois double vitrage.

- Cuisine :

Au sol, le parquet récent est sale.

La peinture des murs et plafond est en bon état.

Il y a une porte fenêtre bois double vitrage et une verrière sur l'entrée.

Présence d'une cuisine équipée avec côté gauche : Un bac évier et égouttoir résine, un espace vide, un meuble bas un tiroir, une porte et un four. Côté droit : Un meuble plan de travail, trois tiroirs et étagères.

- Chambre après la cuisine :

Au sol, le parquet est récent.

La peinture type crépi est en bon état.

La peinture du plafond est en bon état.

Il y a un radiateur chauffe serviettes, une baignoire avec paroi vitrée et un lavabo sur un meuble trois tiroirs.

- WC :

Au sol, le parquet est en bon état.

Les murs sont recouverts de faïence en bon état.

Au plafond, la peinture est en bon état.

Il y a une cuvette de toilette avec commande murale.

- Balcon :

Il dessert la cuisine et le salon.

Il donne sur le toit de la copropriété.

Au sol, il y a du carrelage.

Le garde-corps est en béton et métal.

• **Il s'agit d'une cave composée de :**

CAVE :

- Parties communes :

Au sol, le béton est fissuré et taché.

Les murs sont en béton et moellons.

Au plafond, il y a du béton brut.

Il y a des portes en bois.

- Partie privative :

Au sol, le béton est taché.

Les murs sont en béton et moellons.

Au plafond, il y a du béton.

La porte est en bois.

(cf PVD du 27 février 2026 – annexes procédurales)

C/ SUPERFICIE

1°) Copropriété : biens soumis à la loi Carrez :

Conformément aux termes de la loi 96-1107 du 18 Décembre 1996 et du décret 97-532 du 23 Mai 1997 et selon mesures établies par la société EXPERT DIAG 38 le 7 février 2024 :

La surface habitable est **de 61,65 m² outre le balcon de 3,23 m².**

2°) Autres biens non soumis à la Loi Carrez :

Néant

*(cf. diagnostics techniques du 27 février 2026–
annexes procédurales)*

D/ DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE UNIQUE

Il conviendra de se reporter au dossier de diagnostics techniques de la société EXPERT DIAG 38.

*(Cf : diagnostics techniques 27 février 2026 – annexes
procédurales)*

E/ AUTRES CLAUSES

Toutes les indications qui précèdent ont été réunies par l'Avocat poursuivant et le service de gestion des Patrimoines privés ès qualité de curateur XX à l'aide de renseignements qu'ils ont pu se procurer, de notes ou documents desquels ils ont été puisés.

En conséquence, ils ne pourront être recherchés 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.

DROITS DE PREEMPTION OU DROITS DE SUBSTITUTION

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

Article 108 :

Le titre 1°/ du livre 6 du Code de la Construction et de l'Habitation est complété par un chapitre 6 ainsi rédigé :

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

Article L 616 :

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

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

Toutes les indications qui précèdent ont été réunies par l'Avocat poursuivant, à l'aide de renseignements qu'il a pu se procurer, de notes ou documents desquels ils ont été puisés.

En conséquence, il ne pourra être recherché à l'occasion d'erreurs, inexactitudes ou omissions, qui pourraient s'y trouver malgré tout le soin apporté.

Il appartiendra à l'adjudicataire comme subrogé aux droits du vendeur de se procurer lui-même tous titres établissant la propriété du lot immobilier mis en vente ainsi que de vérifier tous autres éléments.

CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES
--

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente des biens immobiliers régis par les articles L311-1 à L334-1 et R311-1 à R334-3 du code des procédures civiles d'exécution.

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

La vente aura lieu aux clauses et conditions suivantes :

L'audience d'adjudication aura lieu le :

Vendredi 16 octobre 2026 à 15 heures

**Juge de l'exécution
du Tribunal judiciaire de THONON LES BAINS
10 rue de l'Hôtel Dieu
74200 THONON LES BAINS.**

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

**60.000,00 EUROS
(Soixante mille euros)**

outre les clauses et conditions du présent cahier des charges.

La mise à prix a été fixée le TRIBUNAL JUDICIAIRE de THONON LES BAINS dans son ordonnance du 3 novembre 2025 outre les clauses et conditions du présent cahier des conditions de la vente.

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

(Modifié par DCN n°2008-002, AG du CNB du 12-12-2008, Publiée au JO par Décision du 24-04-2009 - JO 12 mai 2009, Modifié par DCN n° 2018-002, AG du CNB des 16 et 17-11-2018, Publiée au JO par Décision du 13 février 2019 – JO du 7 mars 2019)

12.1 Dispositions communes :

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.

12.2 Enchères :

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.

Chapitre I

Dispositions générales

ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE

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

ARTICLE 2 – ETAT DE L'IMMEUBLE

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre les parties pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre. L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit. En vertu des dispositions de l'article 1649 du Code civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés.

ARTICLE 3 – BAUX ET LOCATIONS

L'acquéreur fera son affaire personnelle, 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 4 – PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES

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

ARTICLE 5 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements relatifs à l'immeuble qui auraient pu être souscrits ou qui auraient dû l'être, sans aucun recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur du cahier des charges et conditions de vente. La responsabilité du poursuivant ne peut en aucun cas être engagée en cas d'absence d'assurance. L'acquéreur sera tenu de faire assurer l'immeuble dès la vente contre tous les risques, et notamment l'incendie, à une compagnie notoirement solvable et ce pour une somme égale au moins au prix de la vente. En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit aux vendeurs à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

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

ARTICLE 6 – SERVITUDES

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

ARTICLE 7 – RECEPTION DES ENCHERES

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le tribunal 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 8 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 euros. La caution ou le chèque lui est restituée, faute d'être déclaré acquéreur. En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque est restituée 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 9 – 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 10 – REITERATION DES ENCHERES

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du poursuivant, d'un créancier inscrit ou des parties, aux conditions de la première vente. Si le prix de la nouvelle vente est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article L.322-12 du Code des procédures civiles d'exécution. L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la 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 vendeurs. L'acquéreur à l'issue de la nouvelle vente doit les frais afférents à celle-ci.

Chapitre III – Vente

ARTICLE 11 - TRANSMISSION DE PROPRIETE

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption 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 12 – DESIGNATION DU SEQUESTRE

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

ARTICLE 13 – VERSEMENT DU PRIX DE VENTE

Au plus tard à l'expiration du délai de deux mois à compter de la vente définitive, l'acquéreur sera tenu impérativement et à peine de réitération des enchères de verser son prix en principal entre les mains du séquestre désigné, qui en délivrera reçu. Si le paiement intégral du prix intervient dans le délai de deux mois de la vente définitive, l'acquéreur ne sera redevable d'aucun intérêt. Passé ce délai de deux mois, le solde du prix restant dû sera augmenté de plein droit des intérêts calculés au taux légal à compter du prononcé du jugement d'adjudication. Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication, conformément à l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier. La somme séquestrée entre les mains du séquestre désigné produira intérêts au taux de 105% de celui servi par la Caisse des dépôts et consignations au profit des parties, à compter de l'encaissement du prix jusqu'au paiement des sommes distribuées. En aucun cas, le séquestre ne pourra être tenu pour responsable ou garant à l'égard de quiconque des obligations de l'acquéreur, hors celle de représenter en temps voulu, la somme consignée et les intérêts produits.

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

ARTICLE 14 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOLUMENTS

Conformément à l'article 1593 du Code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances de l'avocat poursuivant la vente, en sus du prix de vente et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable. Il fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de la 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 tribunal qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de poursuite, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

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

ARTICLE 15 – DROITS DE MUTATION

L'acquéreur sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, et par priorité, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels la vente donnera lieu. Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Si l'immeuble présentement vendu est soumis au régime de la TVA, le prix de vente est hors taxes. Dans ce cas, l'acquéreur devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur et à sa décharge, en sus du prix de vente, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l'acquéreur à se prévaloir d'autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire. Les droits qui pourront être dus ou perçus à l'occasion de locations ne seront à la charge de l'acquéreur que pour le temps postérieur à son entrée en jouissance, sauf son recours, s'il y a lieu, contre son locataire. L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre quiconque du montant et des justificatifs des droits à déduction que le vendeur pourrait opposer à l'administration fiscale.

ARTICLE 16 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS

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

Chapitre IV – Dispositions postérieures à la vente

ARTICLE 17 – OBTENTION DU TITRE DE VENTE

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et de le faire signifier, dans le mois de sa délivrance et à ses frais, aux parties venderesses, et aux autres parties éventuellement constituées, au cabinet de leur avocat, à domicile élu ou, à défaut, à domicile réel. Faute par lui de satisfaire à cette condition, les vendeurs pourront se faire délivrer par le greffe du tribunal le titre de vente, aux frais de l'acquéreur, trois jours après une sommation d'avoir à justifier de l'exécution des clauses et conditions du cahier des conditions de vente.

ARTICLE 18 – PUBLICATION

Dans le mois de la délivrance du titre de vente, l'avocat de l'acquéreur sera tenu, en se conformant aux prescriptions de la loi, de publier le titre de vente au service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, aux frais de l'acquéreur et à peine de réitération des enchères. A défaut de l'accomplissement des formalités prévues au paragraphe précédent dans le délai imparti, les avocats des vendeurs ou des créanciers pourront, sauf à se régler entre eux, procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur. A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par la loi ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur, par acte du Palais ; lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification, à peine de réitération des enchères, celle-ci ne pouvant être arrêtée que par leur remboursement.

ARTICLE 19 – ENTREE EN JOUISSANCE

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente n'entrera néanmoins en jouissance : a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, qu'à l'expiration du délai de surenchère et, en cas de surenchère, que le jour de la vente définitive ; b) Si l'immeuble est loué en totalité, par la perception des loyers ou fermages, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra cette vente, et, en cas de surenchère, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra la vente définitive ; c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a) ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b) du présent article. L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues. La présente clause s'applique à la surenchère faite par un créancier inscrit, dans les termes des articles 2480 du Code civil et 1281-14 du Code de procédure civile, sauf à lui, à se régler avec l'acquéreur dépossédé en ce qui touche les fruits par lui perçus.

ARTICLE 20 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

L'acquéreur supportera les contributions et charges de toute nature, dont les biens seront grevés, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente. Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété dues, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente. En ce qui concerne la taxe foncière, il la remboursera au prorata temporis à première demande du précédent propriétaire et sur présentation du rôle acquitté.

ARTICLE 21 – TITRES DE PROPRIETE

Le titre de vente consiste dans l'expédition du présent cahier des charges et conditions de la vente revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement constatant la vente. Pour les titres antérieurs, l'acquéreur est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

ARTICLE 22 – PURGE DES INSCRIPTIONS

La vente sur licitation n'emporte pas purge de plein droit des inscriptions hypothécaires grevant l'immeuble. S'il y a lieu de purger les inscriptions hypothécaires parce que le prix de vente est insuffisant pour les régler toutes, le coût de la procédure de purge sera à la charge de l'acquéreur. Sauf surenchère d'un créancier inscrit, les frais de radiation des inscriptions ainsi purgées sont avancés par l'acquéreur mais lui seront remboursés, dans le cadre de la distribution du prix, par priorité et au bénéfice du privilège accordé aux frais de justice par l'article 2375-1 du code civil.

ARTICLE 23 – ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Le juge délégué par le tribunal pour recevoir les enchères devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à la rédaction du présent cahier des charges et au déroulement des enchères. Le tribunal judiciaire devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à l'exécution de la vente et à ses suites, quels que soient la nature desdites contestations et le lieu du domicile des parties intéressées.

Chapitre V – Clauses spécifiques

ARTICLE 24 – IMMEUBLE EN COPROPRIETE

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi n° 65- 557 du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n° 94- 624 du 21 juillet 1994). Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant. L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, est tenu de notifier au syndic dès que la vente sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

ARTICLE 25 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devrait notifier au 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 doit être faite dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

ARTICLE 26 – CLAUSE D'ATTRIBUTION

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

ARTICLE 27 – CLAUSE DE SUBSTITUTION

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

**Ainsi fait et dressé par Maître Sandrine FUSTER
Avocat poursuivant**

A THONON LES BAINS

Le

ANNEXES PROCEDURALES

1. Requête et ordonnance du 3 novembre 2025
2. Procès-verbal descriptif du 27 février 2026 et diagnostics techniques

ANNEXES DOCUMENTAIRES

1. Matrice cadastrale du 19 décembre 2024
2. Renseignements hypothécaires du 8 janvier 2026
3. Acte de vente
4. Renseignements d'urbanisme et étude de pollution des sols
5. Lettre au Syndic
6. Ordonnance du 26 juillet 2024
7. Procès-verbaux d'assemblée générale 19 décembre 2022, 10 avril 2024 et du 13 novembre 2025