

VENTE
SUR SAISIE IMMOBILIERE

**Extrait des Minutes du Greffe du Tribunal judiciaire de
THONON-LES-BAINS, Département de la HAUTE-
SAVOIE.**

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

**Le Juge de l'Exécution près le Tribunal judiciaire de
THONON-LES-BAINS, Département de la HAUTE-
SAVOIE, a tranché en l'audience publique du**

la sentence d'adjudication suivante :

CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE Clauses et Conditions
--

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

❖ **Lot n°1 de la vente :**

→ Sur la commune de THONON LES BAINS (74200), 18 chemin de la Vionnaz

Dans un ensemble immobilier

Cadastré :

Section	N°	Lieu-dit	Surface
AQ	407	Chemin de la Vionnaz	00ha 47a 90ca
AQ	409	Chemin de la Vionnaz	00ha 05a 88ca

TOTAL : 00ha 53a 78ca

- **Lot n°205 :**

Un appartement de type T2 au rez-de-chaussée du bâtiment B, n°B005 au plan, composé d'un hall d'entrée, toilettes, séjour-kitchenette, une chambre et une salle de bains.

Et la jouissance privative d'une terrasse d'une superficie d'environ 5,01 m².

Avec les 86/10.000èmes des parties communes générales.

- **Lot n°172 :**

Une cave au sous-sol du bâtiment B, n°9 au plan d'une superficie d'environ 1,55 m².

Avec les 3/10.000èmes des parties communes générales.

- **Lot n°14 :**

Un emplacement de parking situé dans la cour portant le n°35, d'une superficie d'environ 12,50 m².

Avec les 28/10.000èmes des parties communes générales.

- **Lot n°15 :**

Un emplacement de parking situé dans la cour portant le n°36, d'une superficie d'environ 12,50 m².

Avec les 28/10.000èmes des parties communes générales.

→ Etat descriptif de division et règlement de copropriété

Le règlement de copropriété et état descriptif de division a été établi par acte authentique de Me GRILLET, Notaire à LA ROCHE SUR FORON le 29 juillet 1991 et publié le 30 octobre 1991 au Service de la publicité foncière de BONNEVILLE sous les références Volume 1991 n°6433.

Il a été modifié :

- par acte authentique de Me GRILLET, Notaire à LA ROCHE SUR FORON du 9 avril 1992 et publié le 9 juin 1992 au Service de la publicité foncière de BONNEVILLE sous les références Volume 1992P2784,

- par acte authentique de Me GARNIER, Notaire à THONON LES BAINS du 24 novembre 2015 dont une copie a été publiée le 18 décembre 2015 au Service de la publicité foncière de THONON sous les références Volume 2015P7750.

❖ **Lot n°2 de la vente :**

➔ Sur la commune de THONON LES BAINS (74200), 2 chemin du Bachex

Dans un ensemble immobilier dénommé « La Frégate »

Cadastré :

Section	N°	Lieu-dit	Surface
J	26	2 Chemin de Bachex	00ha 17a 90ca

TOTAL : 00ha 17a 90ca

- **Lot n°12 :**

Un emplacement de stationnement situé au rez inférieur, portant le n°S3 au plan de l'architecte.

Avec les 39/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les 42/10.000èmes des parties communes spéciales du bâtiment.

- **Lot n°22 :**

Une cave située au rez inférieur, portant le n°C10 au plan de l'architecte.

Avec les 13/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les 14/10.000èmes des parties communes spéciales du bâtiment.

- **Lot n°39 :**

Un appartement situé au premier étage du bâtiment Villa B, portant le n°B5 a plan de l'architecte, comprenant : une entrée avec placard, un bureau, un dégagement avec placard, une pièce salon-cuisine, un dégagement, un WC, une salle de bains, une chambre avec placard et un balcon.

Avec les 547/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les 588/10.000èmes des parties communes spéciales du bâtiment.

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

Le règlement de copropriété a été établi par Maître BAUD, Notaire à EVIAN LES BAINS, suivant acte authentique du 26 janvier 2016 dont une copie a été publiée le 22 février 2016 au Service de la publicité foncière de THONON sous les références Volume 2016P1239.

PROCEDURE

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

Madame XX.

Aux requêtes, poursuites et diligences de :

Monsieur le Comptable du Pôle de recouvrement spécialisé du Rhône, domicilié 3 rue de la Charité 69002 LYON.

Ayant pour Avocat Constitué **Maître Sandrine FUSTER**, Avocat au Barreau de THONON LES BAINS y demeurant 2 Avenue de la Gare – Le France - 74200 THONON LES BAINS, au Cabinet de laquelle domicile est élu.

Ayant pour Avocat **Maître Florence CHARVOLIN**, Avocat associé de la SELARL ADK, avocat au Barreau de LYON y demeurant Immeuble le Britannia Bâtiment A, 20 Boulevard Eugène Deruelle 69432 LYON Cedex 03, Toque n°1086.

Suivant commandement du ministère de la SELARL HUISSIERS REUNIS Commissaires de Justice, dont l'Etude est sise 13 rue Louis Guillaumond 69440 MORNANT à Madame X en date du 24 juin 2025 régulièrement publié au Service de la Publicité Foncière de BONNEVILLE le 7 août 2025 sous les références 7404P02 2025S00047.

En vertu et pour l'exécution de :

En vertu d' :

- Jugement du Président du Tribunal judiciaire de LYON du 5 juin 2023

- Garanti par :

- Hypothèque judiciaire définitive publiée le 14 février 2024 au SPF de BONNEVILLE sous les références 7404P02 2024V875, se substituant à l'hypothèque judiciaire provisoire publiée le 16 janvier 2023 au SPF de BONNEVILLE sous les références 7404P02 2023V430,

- Hypothèque judiciaire définitive publiée le 14 février 2024 au SPF de BONNEVILLE sous les références 7404P02 2024V877, se substituant à l'hypothèque judiciaire provisoire publiée le 16 janvier 2023 au SPF de BONNEVILLE sous les références 7404P02 2023V432.

Pour avoir paiement de la somme de :

Décompte des créances

Principal	1.676.509,00 €
Article 700 du CPC	800,00 €
TOTAL	1.677.309,00 €

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 Sandrine FUSTER du Barreau de THONON-LES-BAINS** 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 afin 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 7 août 2025 sous les références 7404P02 2025S00047.**
- 7°) L'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que le débiteur en est séquestre ;
- 8°) L'indication que le débiteur garde la possibilité de rechercher un acquéreur de l'immeuble saisi pour procéder à sa vente amiable ou de donner mandat à cet effet et la mention que cette vente ne pourra néanmoins être conclue qu'après autorisation du juge de l'exécution ;
- 9°) La sommation, lorsque le bien fait l'objet d'un bail, d'avoir à indiquer à l'huissier de justice les nom, prénom et adresse du preneur ou, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination et son siège social ;
- 10°) L'indication qu'un huissier de justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble ;
- 11°) L'indication que le **Juge de l'Exécution** territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie et des contestations et demandes incidentes y afférentes est celui du **Tribunal judiciaire de THONON-LES-BAINS, 10 rue de l'Hôtel Dieu 74200 THONON-LES-BAINS.**

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. 712-4 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 7 août 2025 sous les références 7404P02 2025S00047.

Le Service de la Publicité Foncière de BONNEVILLE a délivré le 11 août 2025, l'état hypothécaire ci annexé 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 6 octobre 2025, délivré par la SELARL HUISSIERS REUNIS Commissaires de Justice, dont l'Etude est sise 13 rue Louis Guillaumond 69440 MORNANT Monsieur le Comptable du Pôle de recouvrement spécialisé du Rhône a fait délivrer à **Madame X** assignation à comparaître à l'audience d'orientation de Monsieur le Juge de l'Exécution près le Tribunal judiciaire de THONON-LES-BAINS pour le :

Vendredi 12 décembre 2025 à 13 heures 30

Salle 1

(Cf assignation ci-annexée dans annexes procédurales)

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

Pour le lot n°1 de la vente :

**50.000 €
(CINQUANTE MILLE EUROS)**

Pour le lot n°2 de la vente :

**50.000 €
(CINQUANTE MILLE EUROS)**

Offerte par le poursuivant, outre les clauses et conditions du présent cahier des charges.

CLAUSES ET CONDITIONS SPECIALES
--

A - DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS A VENDRE

En conséquence, il sera procédé à la vente aux enchères publiques à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution près le Tribunal judiciaire de THONON-LES-BAINS en 2 LOTS, des biens et droits immobiliers qui sont désignés comme suit au commandement sus indiqué :

❖ Lot n°1 de la vente :

➔ Sur la commune de THONON LES BAINS (74200), 18 chemin de la Vionnaz

Dans un ensemble immobilier

Cadastré :

Section	N°	Lieu-dit	Surface
AQ	407	Chemin de la Vionnaz	00ha 47a 90ca
AQ	409	Chemin de la Vionnaz	00ha 05a 88ca

TOTAL : 00ha 53a 78ca

- Lot n°205 :

Un appartement de type T2 au rez-de-chaussée du bâtiment B, n°B005 au plan, composé d'un hall d'entrée, toilettes, séjour-kitchenette, une chambre et une salle de bains.
Et la jouissance privative d'une terrasse d'une superficie d'environ 5,01 m².

Avec les 86/10.000èmes des parties communes générales.

- Lot n°172 :

Une cave au sous-sol du bâtiment B, n°9 au plan d'une superficie d'environ 1,55 m².

Avec les 3/10.000èmes des parties communes générales.

- **Lot n°14 :**

Un emplacement de parking situé dans la cour portant le n°35, d'une superficie d'environ 12,50 m².

Avec les 28/10.000èmes des parties communes générales.

- **Lot n°15 :**

Un emplacement de parking situé dans la cour portant le n°36, d'une superficie d'environ 12,50 m².

Avec les 28/10.000èmes des parties communes générales.

→ Etat descriptif de division et règlement de copropriété

Le règlement de copropriété et état descriptif de division a été établi par acte authentique de Me GRILLET, Notaire à LA ROCHE SUR FORON le 29 juillet 1991 et publié le 30 octobre 1991 au Service de la publicité foncière de BONNEVILLE sous les références Volume 1991 n°6433.

Il a été modifié :

- par acte authentique de Me GRILLET, Notaire à LA ROCHE SUR FORON du 9 avril 1992 et publié le 9 juin 1992 au Service de la publicité foncière de BONNEVILLE sous les références Volume 1992P2784,

- par acte authentique de Me GARNIER, Notaire à THONON LES BAINS du 24 novembre 2015 dont une copie a été publiée le 18 décembre 2015 au Service de la publicité foncière de THONON sous les références Volume 2015P7750.

❖ **Lot n°2 de la vente :**

→ Sur la commune de THONON LES BAINS (74200), 2 chemin du Bachex

Dans un ensemble immobilier dénommé « La Frégate »

Cadastré :

Section	N°	Lieu-dit	Surface
J	26	2 Chemin de Bachex	00ha 17a 90ca

TOTAL : 00ha 17a 90ca

- **Lot n°12 :**

Un emplacement de stationnement situé au rez inférieur, portant le n°S3 au plan de l'architecte.

Avec les 39/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les 42/10.000èmes des parties communes spéciales du bâtiment.

- **Lot n°22 :**

Une cave située au rez inférieur, portant le n°C10 au plan de l'architecte.

Avec les 13/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les 14/10.000èmes des parties communes spéciales du bâtiment.

- **Lot n°39 :**

Un appartement situé au premier étage du bâtiment Villa B, portant le n°B5 a plan de l'architecte, comprenant : une entrée avec placard, un bureau, un dégagement avec placard, une pièce salon-cuisine, un dégagement, un WC, une salle de bains, une chambre avec placard et un balcon.

Avec les 547/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les 588/10.000èmes des parties communes spéciales du bâtiment.

→ Etat descriptif de division et règlement de copropriété

Le règlement de copropriété a été établi par Maître BAUD, Notaire à EVIAN LES BAINS, suivant acte authentique du 26 janvier 2016 dont une copie a été publiée le 22 février 2016 au Service de la publicité foncière de THONON sous les références Volume 2016P1239.

Désignation des BIENS :

❖ **Lot n°1 de la vente :**

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

Il s'agit d'un appartement type T2.

L'appartement B005 se trouve au rez-de-chaussée du bâtiment B. Il s'agit de la porte à droite à côté de l'ascenseur.

L'accès à l'appartement se fait par une porte en bois pleine.

Sur ma droite il y a une sonnette qui est donc sous tension.

L'immeuble est ainsi équipé d'un ascenseur.

HALL D'ENTREE (Nord-Est)

La porte d'entrée ouvre sur un hall d'entrée. Je note la présence d'un interphone.

Le sol connaît un revêtement en carrelage, en état d'usage.

Les murs sont pourvus d'une toile de verre à gauche lorsque je pénètre dans l'appartement et les autres murs sont peints.

Le plafond est peint en blanc. Le hall d'entrée est éclairé par un un plafonnier relié à un interrupteur.

Un radiateur électrique ancienne génération est fixé au mur.

WC

Les toilettes, sont situés à droite du hall d'entrée.

Le sol est revêtu d'un carrelage blanc en bon état.

Les murs sont peints en état d'usage normal.

Le plafond est pourvu d'une peinture, avec la présence d'un plafonnier relié à un interrupteur fonctionnel.

L'équipement sanitaire se compose d'une cuvette émail blanc, avec abattant plastique noir, avec couvercle.

La chasse d'eau fonctionne, le tout est en état d'usage.

Une aération haute type VMC est présente.

CHAMBRE (exposition Nord-Ouest)

Présence d'une porte qui s'ouvre et se ferme correctement, avec serrure clef de chambre dessus.

Le sol est composé d'un parquet flottant en état d'usage.

Les murs sont peints en vert en état d'usage. Les plinthes sont en bois.

Le plafond est pourvu d'une peinture blanche en état d'usage normal.

La chambre est éclairé par un un plafonnier relié à un interrupteur.

Les menuiseries sont en en bois. Les vitres sont un double vitrage ancien.

Présence d'un volet roulant manuel fonctionnel.

Présence d'un placard mural avec deux portes et une clef. Dans ce placard est présent un chauffe-eau à gauche de marque "De Dietrich" et à droite présence d'étagères.

Je constate la présence d'un seau placé en dessous du chauffe-eau et le mur connaît des marques noires de moisissure sur le mur au fond du placard.

SALLE DE BAIN ATTENANTE A LA CHAMBRE

L'entrée de la salle de bain se fait par la chambre. La porte connaît un verrou.

Les interrupteurs permettant d'allumer le plafonnier et l'applique mural au dessus du lavabo sont situés côté chambre. Les lumières sont fonctionnels.

Présence d'un sèche serviette électrique.

Aucune fenêtre dans la salle de bain.

Le sol est revêtu d'un carrelage blanc en état d'usage.

La faïence murale est en état d'usage.

Les murs en partie haute sont peints. Le plafond est peint. L'ensemble est en état d'usage.

Une aération haute de type VMC est présente.

Cette pièce est équipée d'un meuble lavabo comportant une porte et trois tiroirs. Au dessus du lavabo est présent un miroir.

Présence d'une baignoire.

COULOIR ACCES CUISINE/PIECE DE VIE

Le sol est carrelé en état d'usage normal. Les murs sont revêtus d'un enduit blanc, et marron en état d'usage normal. Le plafond connaît une peinture blanche.

CUISINE/SALON

L'accès se fait par le couloir sans porte.

Le sol est revêtu d'un carrelage blanc en état d'usage.

Les murs sont recouverts d'enduit, en état d'usage.

Le plafond est peint en état d'usage.

Présence d'une crédence carrelage recouverte à certains endroits de vinyle.

Cette pièce est équipée de meubles bas et meubles hauts, dont certains sont équipés de tiroirs et de placard, avec façades de couleur laqué rouge en bon état.

Présence d'un bac double concernant l'évier. L'alimentation en eau se fait par un mitigeur dont l'embout est manquant.

Présence d'un îlot central, avec en dessous des rangements dont la façade est laqué rouge.

Il existe une fenêtre menuiserie bois dans la cuisine, dont le double vitrage est ancien. Les volets roulants sont manuels et fonctionnels. Les coffres des volets roulants sont en intérieur.

Dans le salon, présence d'un plafonnier fonctionnel.

Présence d'une porte fenêtre en double vitrage ancien donnant sur une terrasse, avec grande fenêtre sans ouverture à côté. Présence également d'un volet roulant manuel fonctionnel.

J'identifie un radiateur électrique vieillissant dans la cuisine et un situé à droite de la porte fenêtre.

TERRASSE

La terrasse a une exposition Nord-Ouest.

Le sol est revêtu de dalles béton entourées de bordurettes.

La terrasse est entouré par une haie. Une ouverture est présente à droite de la terrasse.

Présence d'un store banne tissus fixé au mur.

- **Il s'agit de deux emplacements de parking :**

EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT

LOT NUMERO 14 ET 15

Les emplacements de stationnement sont situés entre le bâtiment B et C au niveau de la rampe d'accès sous-sol.

Les places de stationnement ne sont pas numérotées et sont situées en extérieur. Il s'agit de la quatrième place et la cinquième places en partant de droite lorsque je les visualise en face de moi.

Il s'agit de deux places tracées par un marquage blanc. Le sol est un enrobé en état d'usage.

- **Il s'agit d'une cave :**

CAVE

La cave est située au sol-sol du bâtiment, lot 172 toutefois, l'amie de la locataire ne possède pas la clef et elle ne sait pas localiser avec certitude la cave.

❖ Lot n°2 de la vente :

- **Il s'agit d'un appartement, composé de :**

Appartement Lot numéro 39

L'appartement se trouve au premier étage de l'immeuble.

Il s'agit de la porte d'appartement situé à côté de l'ascenseur.

Le premier étage est accessible par ascenseur et escalier extérieur.

L'accès à l'appartement se fait par une porte blindée avec une serrure sécurisée. Présence d'une sonnette qui n'est pas sous tension.

Il s'agit d'un appartement en cours de travaux, il n'est pas terminé. Du matériel est stocké à l'intérieur.

Il n'y a pas d'électricité dans le logement.

HALL D'ENTREE

Le sol est revêtu d'un carrelage neuf, toutefois certains joints de carrelage sont manquants. Les plinthes sont absentes. Les peintures ne sont pas finalisées sur les murs ni au plafond Il existe une sous couche. La première couche ayant été effectuée au plafond cloque au niveau de l'entrée.

Un renforcement non équipé est présent en face de la porte d'entrée.

Dans le couloir, présence trois spots intégrés au plafond.

Sur la deuxième partie du mur du couloir, je constate la présence d'un enduit sur le mur. Se trouve dans le couloir un visiophone.

Au niveau des nourrices, les murs ne sont pas peints. Aucun placard mural n'est réalisé.

Bureau

La pièce n'est pas terminée.

Le sol est recouvert d'une chape.

Les plaques de placo ne sont pas peintes.

Le mur de gauche est en béton brut.

Le plafond est peint.

Il y a une douille au plafond.

Présence d'un radiateur.

Absence de porte posée pour accéder au bureau.

Présence d'une fenêtre avec double vitrage avec un volet roulant.

Cuisine

Après le couloir, j'accède à la cuisine/salon/séjour.

Le sol est revêtu d'un carrelage neuf.

La peinture n'est pas finalisée dans la cuisine notamment en périphérie de la fenêtre.

Là étant je constate la présence d'une cuisine équipée en cours de montage. Toutes les portes et équipements ne sont pas installés.

Cette cuisine est équipée d'une chaudière.

La cuisine est équipée de meubles bas et meubles hauts, dont certains sont équipés de tiroirs et de placard dont les façades sont laquées beige et mélaminé.

Je note la présence d'un plan de travail en mélaminé imitation bois neuf. Un emplacement est présent pour la plaque de cuisson qui est stockée dans le placard électrique (de marque INDESIT)

Est présent entre la cuisine et la baie vitrée, un îlot en mélaminé imitation bois servant de table.

Présence d'une fenêtre dans la cuisine avec un double vitrage.

Une hotte d'aspiration est installée. (marque BEKO)

Présence d'un réfrigérateur et congélateur encastrés de marque indesit.

Je constate la présence d'un lave vaisselle intégré dans la cuisine de marque : indesit

SALON

Le sol est carrelé. Les plinthes ne sont pas posées.

Je constate sur les murs un enduit beige. Le plafond est peint en blanc. Présence de deux douilles au plafond, et une douille pour applique murale au niveau de l'îlot.

Présence d'une grande baie vitrée dont la fenêtre coulisse difficilement.

Présence d'un volet roulant électrique.

Est présent dans l'appartement un placard comportant le compteur électrique.

DEGAGEMENT POUR CHAMBRE/SALLE DE BAIN/TOILETTE

Ce dégagement dessert une chambre, un toilette et une salle de bain.

L'accès se fait par une porte alvéolaire.

Le sol est carrelé toutefois les joints ne sont pas réalisés.

La peinture est absente sur les murs du dégagement.

Le plafond est peint en blanc.

CHAMBRE (NORD EST)

L'accès se fait par une porte alvéolaire avec clef de chambre.

Le sol est carrelé, mais les joints sont absents.

Il n'y a aucune peinture sur les murs. Le mur de droite est en béton. Aucun placard mural est réalisé.

Le plafond est peint.

Présence d'un radiateur fixé au mur.

Présence d'une fenêtre avec double vitrage et un volet roulant manuel.

WC

Absence de poignée sur la porte alvéolaire.

Le sol est revêtu d'un carrelage gris non nettoyé et dont les joints sont absents.

La faïence murale est entièrement posé mais non nettoyée.

Le plafond est peint en blanc. Un emplacement pour plafonnier est présent.

Le mur de la porte d'accès n'est pas peint.

L'équipement sanitaire se compose d'une cuvette émail blanc, avec abattant blanc et couvercle.

Absence d'eau.

SALLE DE BAIN

L'accès se fait par une porte alvéolaire sans poignée.

Le sol est carrelé.

La faïence murale est intégralement posée. La peinture est absente au dessus de la faïence murale.

Le plafond est peint, il existe une douille au plafond. Présence d'une douille murale. Les arrivées d'eau sont installées.

Je note la présence d'une fenêtre avec double vitrage opaque.

Présence d'un bac de douche installé.

BALCON (EXPOSITION OUEST)

Le sol est revêtu d'un carrelage gris. Certaines dalles sont recouvertes de mousse.

Absence de garde-corps.

- **Il s'agit d'une cave :**

La cave : Lot numéro 22 portant le numéro C10

La cave se situe au R-1 dans le renforcement au fond à droite de l'allée des caves. La porte grise alvéolaire est fermée. Cave en état Brut. Sa taille est de 2,33m².

- **Il s'agit d'un emplacement de parking :**

Un emplacement de stationnement lot numéro 12 portant le numéro S3

Il s'agit de l'emplacement situé à côté des boxs fermés. L'emplacement de stationnement est actuellement occupé par une voiture. Il se trouve en face du coffret de la pompe de relevage.

L'accès au sous-sol peut se faire par un ascenseur, mais également par une porte de garage accès véhicules.

L'emplacement de stationnement n'est pas numéroté.

Selon acte en date du 24 septembre 2025, dressé par la SELALR HUISSIERS REUNIS 2 SAVOIE, Commissaires de Justice Associés dont l'Etude est sise 27 place Georges Hermann 74800 LA ROCHE SUR FORON il a été procédé à un procès-verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente ci-après annexé.

(Cf. PV descriptif dans annexes procédurales)

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.

La copie de la matrice cadastrale a été délivrée le 1^{er} avril 2025 par le service départemental des impôts fonciers de la Haute-Savoie.

(Cf. extraits cadastraux dans annexes documentaires)

B - RENSEIGNEMENTS SUR LA DATE D'ACHEVEMENT DES IMMEUBLES RECEMMENT CONSTRUITS

Plus de 10 ans pour les deux lots de la vente.

C - ORIGINES DE PROPRIETE

❖ Lot n°1 de la vente :

Ce bien est propriété de Madame X pour l'avoir acquis en pleine propriété suivant acte de vente du 15 novembre 2019 de Maître CHAMOT, Notaire à ANNEMASSE, publié le 20 novembre 2019 au SPF de BONNEVILLE sous les références 7404P03 2019P8222.

❖ Lot n°2 de la vente :

Ce bien est propriété de Madame X pour l'avoir acquis en pleine propriété suivant acte de vente du 19 septembre 2017 de Maître BAUD, Notaire à EVIAN LES BAINS, publié le 9 octobre 2017 au SPF de BONNEVILLE sous les références 7404P03 2017P6835.

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.

(Cf. acte de vente dans annexes documentaires)

D - 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 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.

Le Syndic de l'immeuble est la société BARNOUD IMMOBILIER sise 7 avenue du Générale de Gaulle 74200 THONON-LES-BAINS pour le lot n°1 de la vente.

Le Syndic de l'immeuble est la société LUDIMMO SYNDIC sise 5 rue François Morel 74200 THONON-LES-BAINS pour le lot n°2 de la vente.

E - RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Les renseignements d'urbanisme sont annexés au présent cahier des conditions de la vente.

❖ Lot n°1 de la vente :

DPU simple.

Le bien est soumis au PLU de THONON-LES-BAINS.

Le bien est situé en zone UEi.

❖ Lot n°2 de la vente :

DPU simple.

Le bien est soumis au PLU de THONON-LES-BAINS.

Le bien est situé en zone UD.

Observations particulières :

❖ Lot n°1 de la vente :

Observations, prescriptions particulières et autres

- Est situé dans un périmètre soumis au Règlement Local de Publicité communal ou intercommunal (RLP / RLPi)
- Est situé dans le périmètre d'une voie bruyante
- Est situé dans un périmètre archéologique : Zone 14 - Seuil de 3000 m²

- Est situé dans une zone de sismicité : Moyenne (4)
- Est situé dans une zone à potentiel Radon : Zone 2 (moyen)

❖ Lot n°2 de la vente :

Observations, prescriptions particulières et autres

- Est situé dans un périmètre soumis au Règlement Local de Publicité communal ou intercommunal (RLP / RLPi)
- Est situé dans un périmètre archéologique : Zone 14 - Seuil de 3000 m²
- Est situé dans une zone de sismicité : Moyenne (4)
- Est situé dans une zone à potentiel Radon : Zone 2 (moyen)

F - SERVITUDES

❖ Lot n°1 de la vente :

Servitudes d'Utilité Publique

- PM1 - plan de prévention des risques naturels prévisibles et/ou miniers - L562-1 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 : Zone blanche

Servitudes d'Urbanisme

- Est concerné par un emplacement réservé : ER N°30 - Régularisation de voirie (cf plan)
- Est potentiellement concerné par un sursis à statuer : PLUi en cours d'élaboration
- Est situé dans une commune où la Loi Littoral s'applique

❖ Lot n°2 de la vente :

Servitudes d'Utilité Publique

- PM1 - plan de prévention des risques naturels prévisibles et/ou miniers - L562-1 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 : Zone blanche

Servitudes d'Urbanisme

- Est potentiellement concerné par un sursis à statuer : PLUi en cours d'élaboration
- Est situé dans une commune où la Loi Littoral s'applique

(Cf. Renseignements d'urbanisme)

G - 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 RFDiag, le 24 septembre 2025 la surface habitable est de **37,58 m² pour le lot n°1 de la vente et de 61,42 m² pour le lot n°2 de la vente.**

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

Néant

*(Cf. diagnostics techniques dans annexes
procédurales)*

H – 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. diagnostics techniques dans annexes
procédurales)*

I - OCCUPATION

Le lot n°1 de la vente est occupé par un locataire.

Le lot n°2 de la vente est inoccupé.

J - DROITS DE PREEMPTION OU DROITS DE SUBSTITUTION

DPU simple pour les deux lots de vente.

(Cf. Renseignements d'urbanisme)

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

Article 108 :

Le titre 1^{er} 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.

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'orientation aura lieu le :

**Vendredi 12 décembre 2025 à 13 heures 30
Salle 1**

Conformément aux dispositions de l'article R.322-15 du Code des procédures civiles d'exécution ci-après reproduit :

Article R.322-15 :

A l'audience d'orientation, le juge de l'exécution, après avoir entendu les parties présentes ou représentées, vérifie que les conditions des articles L. 311-2, L. 311-4 et L. 311-6 sont réunies, statue sur les éventuelles contestations et demandes incidentes et détermine les modalités de poursuite de la procédure, en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou en ordonnant la vente forcée.

Lorsqu'il autorise la vente amiable, le juge s'assure qu'elle peut être conclue dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la situation du bien, des conditions économiques du marché et des diligences éventuelles du débiteur.

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

Pour le lot n°1 de la vente :

50.000 €

(CINQUANTE MILLE EUROS)

Pour le lot n°2 de la vente :

50.000 €

(CINQUANTE MILLE EUROS)

offerte par le poursuivant, outre les clauses et conditions du présent cahier des charges.

Extrait du règlement intérieur national de la profession d'avocat.

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 1^{er} **Dispositions générales**

Article 1^{er} - Cadre juridique

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles du code des procédures civiles d'exécution relatifs à la saisie immobilière.

Article 2 - Modalités de la vente

La saisie immobilière tend à la vente forcée de l'immeuble du débiteur ou, le cas échéant, du tiers détenteur en vue de la distribution de son prix.

Le saisi peut solliciter à l'audience d'orientation l'autorisation de vendre à l'amiable le bien dont il est propriétaire.

Le juge peut autoriser la vente amiable selon des conditions particulières qu'il fixe et à un montant en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu.

A défaut de pouvoir constater la vente amiable conformément aux conditions qu'il a fixées, le juge ordonne la vente forcée.

Article 3 - Etat de l'immeuble

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

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

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

Article 4 - Baux, locations et autres conventions

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

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont opposables 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- Prémption et droits assimilés

Les droits de prémption 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 2 Enchères

Article 8 - Réception des enchères

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

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

Article 9 - Garantie à fournir par l'acquéreur

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10 % du montant de la mise à prix avec un minimum de 3 000 euros.

La caution ou le chèque lui est restitué, faute d'être déclaré acquéreur.

En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque est restitué en l'absence de contestation de la surenchère.

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux vendeurs et à leurs créanciers ayants droit à la distribution et, le cas échéant, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

Article 10 - Surenchère

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le tribunal 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 - Réitération des enchères

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

Si le prix de la nouvelle vente forcée est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article L. 322-12 du code des procédures civiles d'exécution.

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive, conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 du code monétaire et financier.

En aucun cas, l'enchérisseur défaillant ne pourra prétendre à la répétition des sommes versées.

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra aux créanciers et à la partie saisie.

L'acquéreur à l'issue de la nouvelle vente doit les frais afférents à celle-ci.

Chapitre 3 - Vente

Article 12 - Transmission de propriété

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption, ou des droits assimilés conformément à la loi.

L'acquéreur ne pourra, avant le versement du prix et le paiement des frais, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien.

Avant le paiement intégral du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition ni aucune coupe extraordinaire de bois, ni commettre aucune détérioration dans les biens, à peine d'être contraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réitération des enchères.

Article 13 - Désignation du séquestre

Les fonds à provenir de la vente décidée par le juge de l'exécution seront séquestrés entre les mains du bâtonnier de l'ordre des avocats du barreau de l'avocat postulant pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L. 331-1 du code des procédures civiles d'exécution.

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

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

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

Article 14 - Vente amiable sur autorisation judiciaire

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

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

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

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

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

Article 15 - Vente forcée

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

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

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

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

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

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

Article 16 - Paiement des frais de poursuites et des émoluments

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 coacquéreurs

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 4

Dispositions postérieures à la vente

Article 19 - Délivrance et publication du jugement

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

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

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

le tout à ses frais.

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

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

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

Article 20 - Entrée en jouissance

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

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

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

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

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

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du saisi, et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable, à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.

Article 21- Contributions et charges

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

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

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

Article 22 - Titres de propriété

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

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

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

Article 23 - Purge des inscriptions

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

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

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

Article 24- Paiement provisionnel du créancier de premier rang

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

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

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

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

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 5 Clauses spécifiques

Article 27 - Immeubles en copropriété

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

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

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

Article 28 - Immeubles en lotissement

L'avocat du poursuivant devra notifier au représentant légal de l'Association syndicale libre ou de l'Association syndicale autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n°2004-632 du 1^{er} juillet 2004.

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

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

A THONON-LES-BAINS, le

ANNEXES PROCEDURALES

- 1. Copie Assignation à comparaître à l'audience d'orientation au débiteur**
- 2. Etats hypothécaires hors et sur formalité de publication du commandement**
- 3. Procès-verbaux descriptifs et diagnostics techniques**

ANNEXES DOCUMENTAIRES

- 1. Matrice et plan cadastraux**
- 2. Renseignements d'urbanisme**
- 3. Actes de vente**
- 4. Etats descriptifs de division – règlement de copropriété et modificatifs**
- 5. Lettre à la Mairie**
- 6. Lettres au Syndic**