

VENTE SUR LICITATION

Extrait des Minutes du Greffe du Tribunal Judiciaire d'ANNECY,
Département de la Haute-Savoie

Le Tribunal Judiciaire d'ANNECY, département de Haute-Savoie, a
tranché en l'audience publique des Criées du

Le jugement d'adjudication sur licitation suivant :

CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DE VENTE SUR LICITATION

auxquelles seront adjugés, en l'audience des Criées du Tribunal
Judiciaire d'ANNECY, au plus offrant et dernier enchérisseur, **EN
DEUX LOTS**, les biens et droits immobiliers suivants :

Sur la Commune d'ANNECY (74000) – 2 Rue Henry Bordeaux, les
parcelles cadastrées :

LOT 1

Section BE, Numéro 68

*Soit une parcelle de terrain d'une surface de 448 m², de forme
générale rectangulaire, plate, aménagée à usage de cour et de
jardin d'agrément, enherbée et arborée, supportant :*

- ✓ *Une maisonnette datant de 1922, d'une surface habitable totale
de 66,14 m² et d'une surface au sol totale de 100,59 m²,
aménagée :*
 - *A usage de caves au sous-sol,*
 - *A usage de garage / atelier au rez-de-chaussée,*
 - *A usage de logement à l'étage, comprenant une entrée, une
pièce principale, une cuisine, une salle d'eau*
- ✓ *Un appentis fermé d'une surface approximative de 9 m² accolé
à la façade Nord-Ouest de la maisonnette.*

- **Section BE, Numéro 127**

Soit un chemin fermé au Sud-est (côté Avenue de Thônes) par un portail métallique en bon état, sur sa longueur Nord-Est par une clôture grillagée et sur sa longueur Sud-Ouest par une haie, de forme générale rectangulaire, plate, d'une surface de 205 m².

LOT 2

- **Section BE, Numéro 126**

Soit un jardin d'agrément de forme triangulaire, plate, d'une surface de 649 m², enherbée et aménagée aux fins de circulations piétonnes, arborée.

Tels au surplus que lesdits biens existent, s'étendent, poursuivent et comportent, avec toutes 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.

Aux requêtes, poursuites et diligences de :

© AVOVENTES.FR

Ayant pour Avocat la SCP BREMANT-GOJON-GLESSINGER, représentée par Maitre Anne-Sophie SAJOURS, Avocat au Barreau d'ANNECY, y demeurant 31 rue Sommeiller, laquelle se constitue pour elle sur la présente poursuite de vente et ses suites,

En présence de :

©AVOVENTES.FR

En exécution :

⇒ D'un jugement réputé contradictoire et en premier ressort rendu le 14 janvier 2021 par Tribunal Judiciaire d'ANNECY, duquel jugement le dispositif est donné ci-après :

PREND acte de l'appel en cause de

CONSTATE que a exposé pour le compte de l'indivision la somme de 1 476 € au titre des taxes foncières dues pour les biens indivis pour les années 2014, 2015, 2016, 2017, 2018 et 2019, ainsi que celle de 1 092,12 € pour l'entretien des terrain indivis,

DIT en conséquence ces dépenses réglées par devant être prise en compte dans le cadre des opérations de compte entre les co-indivisaires,

REJETTE la demande de portant sur la somme de 4 278,81 €,

ORDONNE, à défaut de meilleur accord entre les co-indivisaires, la vente des biens immobiliers BE 68, BE 127 et BE 126 situés au 2 Rue Henry Bordeaux à ANNECY (74000) en deux lots :

- *Lot 1 composé de la parcelle BE 68 et de la parcelle BE 127 avec une mise à prix de 95 550 €,*
- *Lot 2 composé de la parcelle BE 126 avec une mise à prix de 10 000 €,*

A l'audience des Criées du Tribunal Judiciaire d'ANNECY,

DIT que l'Avocat des dressera le cahier des charges pour être déposé au Greffe du Tribunal Judiciaire d'ANNECY,

DIT que la licitation sera précédée, à l'initiative de l'Avocat des dans le mois qui précède la vente d'un affichage au Tribunal Judiciaire d'ANNECY et d'une insertion dans un journal d'annonces légales diffusé dans l'arrondissement de la situation de l'immeuble,

- A cette fin, l'Avocat des requérants rédigera un avis, en assurera le dépôt au Greffe pour qu'il soit affiché dans les locaux de la juridiction, à un emplacement aisément accessible au public, et la publication dans un journal d'annonces légales.

L'avis mentionnera :

- 1° - Les nom, prénoms et domicile du poursuivant et de son Avocat,*
- 2° - La désignation de l'immeuble saisi et une description sommaire indiquant sa nature, son occupation éventuelle et tous éléments connus relatifs à sa superficie ainsi que, le cas échéant, les dates et heures de visite,*
- 3° - Le montant de la mise à prix,*
- 4° - Les jour, heure et lieu de la vente,*
- 5° - L'indication que les enchères ne peuvent être portées que par un Avocat inscrit au Barreau du Tribunal Judiciaire du lieu de la vente et le montant de la consignation obligatoire,*
- 6° - L'indication que le cahier des charges et conditions de la vente peut être consulté au Greffe du Tribunal ou au Cabinet de l'avocat des requérants.*

L'affiche sera rédigée en caractères dont la hauteur ne pourra être inférieure à celle du corps 30, sur format A3.

DIT que la licitation sera également précédée à l'initiative de l'avocat des requérants dans le mois qui précède la vente d'un affichage à l'entrée ou, à défaut, en limite de l'immeuble saisi, et

d'une publication dans une édition périodique d'un journal à diffusion locale ou régionale, au tarif des annonces ordinaires.

A cet fin, l'Avocat des requérants rédigera un avis simplifié, en fera assurer l'affichage à l'entrée ou en limite de l'immeuble saisi, et à sa publication dans un journal à diffusion locale ou régionale.

L'avis mentionnera :

- 1° - La mise en vente aux enchères publiques de l'immeuble,*
- 2° - La nature de l'immeuble et son adresse,*
- 3° - Le montant de la mise à prix,*
- 4° - Les jour, heure et lieu de la vente,*
- 5° - L'indication que le cahier des charges et conditions de la vente peut être consulté au Greffe du Tribunal Judiciaire ou au Cabinet de l'Avocat des requérants.*

L'affiche sera rédigée en caractères dont la hauteur ne pourra être inférieure à celle du corps 30, sur format A3.

RAPPELLE qu'une visite des lieux doit être organisée avant la vente.

ORDONNE l'emploi du coût des publicités, d'affichage et de visite en frais privilégiés de vente.

REJETTE toutes les autres demandes et demandes plus amples.

ORDONNE l'emploi des dépens de la présente instance comprenant le coût de l'expertise confiée à CAVOVENTES.FR en frais privilégiés de partage sans possibilité de distraction.

Ce jugement est à ce jour définitif ainsi qu'il résulte des certificats de non-appel délivré par le Secrétariat-Greffe de la Cour d'Appel de CHAMBERY le 18 janvier 2024.

En conséquence, après accomplissement des formalités prévues par la Loi, il sera procédé le :

JEUDI 6 FEVRIER 2025 à 14 HEURES

à la vente aux enchères publiques à l'audience des Criées du TRIBUNAL JUDICIAIRE D'ANNECY, siégeant à ANNECY (Haute-Savoie), Palais de Justice NOVARINA, 51 rue Sommeiller, en **DEUX LOTS**, sur la mise à prix de :

1° - LOT 1 (Parcelles cadastrées Section BE – N° 68 et 127) :

95 550,00 €

(quatre-vingt-quinze mille cinq cent cinquante euros)

2° - LOT 2 (Parcelle cadastrée Section BE - N° 126)

10 000,00 €
(dix mille euros)

outre les clauses et conditions du présent cahier des charges et conditions de vente des biens et droits immobiliers ci-dessous désignés.

Il est rappelé les dispositions de l'article 1277 du Code de Procédure Civile :

« Si aucune enchère n'atteint le montant de la mise à prix même rabaisée, le juge ou le notaire, selon le cas, peut constater l'offre la plus élevée et adjuger le bien à titre provisoire pour le montant de cette offre.

Sauf renonciation du vendeur, le tribunal qui a fixé la mise à prix, saisi à la requête du notaire, de l'avocat ou de tout intéressé, peut soit déclarer l'adjudication définitive et la vente réalisée, soit ordonner qu'une nouvelle vente aura lieu ; en ce dernier cas, il fixe le délai de la nouvelle vente sans que celui-ci puisse être inférieur à quinze jours, la mise à prix ainsi que les modalités de la publicité. »

CLAUSES ET CONDITIONS PARTICULIERES

DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS A VENDRE

Sur la Commune d'ANNECY (74000) - 2 Rue Henry Bordeaux, les parcelles cadastrées :

LOT 1

Section BE, Numéro 68

Cette parcelle de terrain d'une surface de 448 m² est bâtie, supportant le « garage » de la Maison devenue Copropriété « Les Acacias ».

La parcelle est de forme générale rectangulaire, plate, aménagée à usage de cour et de jardin d'agrément, enherbée et arborée,

fermée au Sud-Ouest par un mur et une clôture de bois, au Nord-Ouest par un mur et au Nord-Est par un mur.

La parcelle n'est pas fermée sur la longueur de la limite séparative de la parcelle BE, Numéro 125 et cette limite n'est pas matérialisée sur les lieux.

Elle n'est que moyennement entretenue.

La parcelle supporte :

- ✓ Une maisonnette datant de 1922, **d'une surface habitable totale de 66,14 m² et d'une surface au sol totale de 100,59 m²**, aménagée :
 - A usage de caves au sous-sol,
 - A usage de garage / atelier au rez-de-chaussée,
 - A usage de logement à l'étage, comprenant une entrée, une pièce principale, une cuisine, une salle d'eau
- ✓ Un appentis fermé d'une surface approximative de 9 m² est accolé à la façade nord-ouest de la maisonnette.

Les extérieurs sont en état moyens, des travaux de rénovation étant à prévoir s'agissant de la toiture, de la ferblanterie, des menuiseries en bois extérieures.

Les lieux sont en très mauvais état général.

Le gros œuvre présente des dégradations : fissures au niveau du mur, chenaux rouillés et troués sur la partie ouest du bâtiment empêchant une évacuation normale des eaux pluviales

Ils ne disposent ni de l'électricité, ni de l'eau.

Ils ne sont pas chauffés.

Le logement est inhabitable en l'état : tous les revêtements, les aménagements, les équipements sont hors d'usage et les fenêtres sont constitués de menuiserie en bois et de simple vitrage à remplacer.

Aucun véhicule ne peut se garer sur la dalle du rez-de-chaussée de la maisonnette, celle-ci étant en trop mauvais état.

(Cf pages 4 à 6 du PVD du 09.09.2024
Cf pages 16 à 19 du Rapport
Cf page 32 du Rapport

- **Section BE, Numéro 127**

Elle consiste en un chemin fermé au Sud-est (côté Avenue de Thônes) par un portail métallique en bon état, sur sa longueur Nord-Est par une clôture grillagée et sur sa longueur Sud-Ouest par une haie, manifestement plantée sur les parcelles BE Numéro 125 et BE, Numéro 126, qu'elle longe côté Nord-Ouest, ainsi que par un mur délimitant la parcelle BE, Numéro 68 ouvert en son extrémité

sur la parcelle BE, Numéro 27, propriété (selon les déclarations faites) de la Commune d'ANNECY.

Elle est de forme générale rectangulaire, plate, d'une surface de 205 m².

Elle paraît avoir été anciennement bitumée mais elle est envahie par de l'herbe et de la mousse.

Bien que classée en zone Ub au Plan Local d'Urbanisme, elle est inconstructible.

(Cf page 4 du PVD du 09.09.2024)

LOT 2

Section BE, Numéro 126

Elle constitue partie du jardin d'agrément de la Copropriété voisine « Les Acacias » consistant en un bâti dénommé « Maison » dont l'architecture remarquable du début des années 1920 est protégée par le règlement d'urbanisme.

Elle est de forme générale triangulaire, plate, d'une surface de 649 m², enherbée et aménagée aux fins de circulations piétonnes, arborée, certains arbres étant protégés par le règlement d'urbanisme.

Elle est fermée :

- Sur la longueur de la Rue Henry Bordeaux au moyen de clôtures en bois en bon état,
- Sur la longueur de l'Avenue de Thônes au moyen de clôtures identiques et d'un portail en fer forgé ouvragé, en parfait état d'entretien, en retrait de la limite séparative de la voie publique, ayant permis d'aménager un accès pavé.

Elle est contigüe de la parcelle BE, Numéro 125 supportant la « Maison » et également aménagée à usage de jardin d'agrément et de circulations piétonnes, n'est pas délimitée sur la longueur de la limite séparative de ces deux fonds.

Elle est parfaitement entretenue.

Bien que classée en zone Ub au Plan Local d'Urbanisme (zone d'habitat collectif), cette parcelle est inconstructible par nature au regard des règles de prospects et du caractère remarquable des arbres qu'elle abrite et dont l'abattage est interdit

(Cf page 3 du PVD du 09.09.2024)

Tels au surplus que lesdits biens existent, s'étendent, poursuivent et comportent, avec toutes 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.

Et tels qu'ils résultent des matrices cadastrales délivrées par le Centre des Impôts Fonciers d'ANNECY, annexées au présent cahier des charges et conditions de la vente.

Biens immobiliers plus amplement décrits dans le procès-verbal de description dressé le 9 septembre 2024 par la SELAS MAURIS GIRARD, Commissaires de Justice à ANNECY (74000), y demeurant 22 rue Guillaume Fichet, dont un exemplaire est annexé au présent cahier des charges.

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Conformément à l'article L 271-4-1 du titre 7 du livre II du Code de la Construction et de l'Habitation, il est annexé au présent cahier des conditions de la vente un dossier de diagnostic immobilier comprenant :

1° - Un constat de risque d'exposition au plomb CREP, duquel il résulte qu'il a été repéré des unités de diagnostics de classe 3.

Par conséquent, en application de l'article L 1334-9 du Code de la Santé Publique, des travaux appropriés pour les supprimer doivent être effectués.

2° - Un rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante, duquel il résulte

- qu'il n'a pas été repéré de matériaux ou produits de la liste A contenant de l'amiante,
- qu'il a été repéré des matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante après analyse en laboratoire : Dalles de sol marbrée (1^{er} étage - Pièce 1 ; 1^{er} étage - Salle d'eau/WC) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique,

3° - Un état de l'installation intérieure d'Electricité duquel il résulte que l'installation comporte des anomalies ; Il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elles présentent.

L'installation intérieure d'électricité n'était pas alimentée lors du diagnostic ; Les vérifications du fonctionnement des dispositifs de protection à courant différentiel résiduel n'ont pu être effectués.

4° - Un état des risques et pollutions en date du 27 novembre 2024 faisant apparaître que la Commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un Arrêté Préfectoral n° DDT-2020-808 en date du 15 juin 2020 en matière d'information Acquéreur Locataire sur les Risques Naturels, Miniers et Technologiques.

Selon les informations mises à disposition dans le Dossier Communal d'Information, le Bien est ainsi concerné par :

- Le risque Mouvement de terrain et par la réglementation du PPRn multirisque révisé le 23 décembre 2013 ; Des prescriptions de travaux existent selon la nature de l'immeuble ou certaines conditions caractéristiques.
- Le risque Séisme et par la réglementation du PPRn multirisque révisé le 23 décembre 2013 ; Des prescriptions de travaux existent selon la nature de l'immeuble ou certaines conditions caractéristiques.
- Le risque sismique (niveau 4, sismicité Moyenne) et par la réglementation de construction parasismique EUROCODE 8.

Le bien se situe dans une zone réglementée du risque retrait-gonflement des argiles (article L 132-4 du Code de la Construction et de l'Habitation) ; Dans le cas d'un projet de construction, conformément aux articles L 132-5 à L 132-9 du Code de la Construction et de l'habitation, avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le maître d'ouvrage transmet une étude géotechnique de conception aux personnes réputées constructeurs de l'ouvrage, au sens de l'article 1792-1 du Code Civil.

Du fait de sa situation, le bien entre dans le champ d'application de la réglementation en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2024.

Lors de l'achèvement des travaux de construction ou de rénovation, une attestation retrait-gonflement des argiles (RGA) doit obligatoirement être remise, par le maître d'ouvrage à l'autorité ayant délivré le permis de construire (article L 122-11 3° du Code de la Construction et de l'habitation).

En cas de changement de propriétaire, cette attestation devra être annexée à la promesse ou à l'acte authentique de vente ; Etablie par un professionnel du bâtiment, elle doit justifier du respect des règles de prévention des risques liés aux terrains argileux.

En cas de survenance d'un sinistre lié aux mouvements de terrains consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols et pendant une durée de 10 ans à compter de la réception des travaux, le propriétaire devra justifier de la transmission de l'attestation RGA pour pouvoir bénéficier de la garantie Catastrophes Naturelles.

L'obligation pèse sur les permis de construire délivrés après le 1^{er} janvier 2024.

Le bien ne se situe pas dans une zone d'un Plan d'Exposition au Bruit.

5° - L'attestation de surface habitable de laquelle il résulte que la construction édifée sur la parcelle cadastrée Section B, N° 68 a une surface habitable totale de 66,14 m² et une surface au sol totale de 100,59 m².

| Parties de l'immeuble bâtis visitées | Superficie habitable | Surface au sol | Commentaires |
|---|----------------------|----------------|--------------|
| Rez de chaussée - Atelier | 28,03 | 28,03 | |
| Rez de chaussée - Débarcas | 3,89 | 3,89 | |
| Rez de chaussée - Entrée | 2,07 | 2,07 | |
| 1 ^{er} étage - Rallier | 1,29 | 1,29 | |
| 1 ^{er} étage - Entrée | 1,59 | 1,59 | |
| 1 ^{er} étage - Pièce 1 | 15,14 | 15,14 | |
| 1 ^{er} étage - Pièce 2 | 10,88 | 10,88 | |
| 1 ^{er} étage - Salle d'eau /wc | 3,25 | 3,25 | |
| Sous-Sol - Cave | 0 | 27,23 | |
| Sous-Sol - Cave 2 | 0 | 4,12 | |
| Sous-Sol - Cave 3 | 0 | 3,1 | |

Superficie habitable en m² du ou des lot(s) :

Surface habitable totale : 66,14 m² (soixante-six mètres carrés quatorze)

Surface au sol totale : 100,59 m² (cent mètres carrés cinquante-neuf)

L'immeuble dont il s'agit n'est pas situé dans une zone délimitée par arrêté préfectoral en application de l'article 3 de la Loi n° 99-471 du 8 juin 1999 (zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par des termites ou autres insectes xylophages).

La Loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite Loi ALUR, a instauré un dispositif pour lutter contre le développement de la méréule (champignon qui s'attaque aux bois des constructions, notamment aux charpentes et menuiseries des maisons humides et mal aérées) dans l'habitat.

Aucune zone de présence d'un risque de méréule n'a été délimitée à ce jour par arrêté préfectoral sur le territoire du département de la Haute-Savoie.

(Cf PVD du 09.09.2024)

En tout état de cause, l'adjudicataire prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'adjudication, sans recours ni garantie et sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers, pour quelque cause que ce soit, notamment bon ou mauvais état de l'immeuble, présence de termites ou d'insectes xylophages et vices cachés, étant rappelé qu'en vertu de l'article 1649 du Code Civil, la garantie des vices cachés n'a pas lieu dans les ventes faites par autorité de justice.

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Les parcelles sont comprises dans un site classé et dans une Orientation d'Aménagement de Programmation Thématique Patrimoine, Nature en Ville, densité et rénovation énergétique

« [S.A. @AVOVENTES.FR](#) ».

Les règles suivantes sont donc applicables :

- Edifice à conserver et à restaurer,
- Aucune demande de démolition ne sera acceptée,
- Pas d'extension autorisée,
- Les interventions sur le bâtiment doivent être réalisées dans le respect du style architectural dominant.

(Cf page 12 Rapport d'urbanisme)

Les biens dont s'agit sont situés en zone Ub (secteur d'habitat collectif) du PLU de la Commune d'ANNECY, consultable sur le site internet du GRAND ANNECY.

Cependant :

1° - La parcelle cadastrée Section B, Numéro 126 est classée en zone Ub (zone d'habitat collectif) mais se trouve inconstructible par nature au regard des règles de prospects et du caractère remarquable des arbres qu'elle abrite et dont l'abattage est interdit (article L 151-23 du Code de l'Urbanisme).

(cf page 6 Rapport d'urbanisme)

2° - La parcelle cadastrée Section B, Numéro 127, bien que classée en zone Ub au Plan Local d'Urbanisme, est inconstructible.

(Cf page 4 PVD du 09.09.2024)

La Commune d'ANNECY ne délivre plus à ce jour de certificat d'urbanisme d'information.

Il n'est donc joint au présent que les renseignements d'urbanisme obtenus sur son site internet et sur le site « GEOPORTAIL-URBANISME » lesquels ne sont que purement indicatifs.

L'adjudicataire, sans recours contre le poursuivant ni diminution de prix, devra faire son affaire personnelle de la situation des biens vendus non seulement au regard des règles d'urbanisme et des normes mais également de celles de délivrance des permis de construire et certificat de conformité.

ACCES

La parcelle Section BE, Numéro 126 est située à l'angle de la Rue Henry Bordeaux et de l'Avenue de Thônes ; On y accède depuis cette intersection.

La parcelle Section BE, Numéro 127 est accessible depuis l'Avenue de Thônes et à pied depuis la parcelle BE, N° 68.

La parcelle Section BE, Numéro 68 n'est accessible à pied que depuis la parcelle BE, Numéro 127 depuis l'Avenue de Thônes, étant fermée côté Rue Henry Bordeaux par un mur.

En l'état actuel, l'accès à la maisonnette en véhicule ne peut s'effectuer qu'en empruntant l'accès à la Copropriété voisine « Les Acacias » (Parcelle BE - N° 125) situé 2 Rue Henry Bordeaux.

Aucune servitude de passage n'existe.

(cf page 3 PVD du 09.09.2024)

L'adjudicataire, sans recours contre le poursuivant ni diminution de prix, devra faire son affaire personnelle de la situation des biens vendus non seulement au regard des règles d'urbanisme et des normes mais également de celles de délivrance des permis de construire et certificat de conformité.

RESEAUX

La parcelle BE, Numéro 68 est – selon les déclarations faites – reliée aux réseaux (eau, électricité, téléphone, internet) depuis la parcelle cadastrée Section BE, Numéro 125.

L'assainissement serait collectif mais relié à la Copropriété « Les Acacias ».

DROITS DE PREEMPTION OU DROITS DE SUBSTITUTION

Pour le cas où l'aliénation des immeubles sus-visés serait soumise à un droit de préemption quelconque d'un fermier, d'une commune, de la SAFER ou autres, l'acquéreur devra se renseigner par lui-même à propos de leur existence et de leur régime légal, ainsi que les subir sans indemnité à l'égard du saisissant, du vendeur ou de leur avocat.

Il est précisé notamment que les biens dont s'agit sont situés dans un périmètre soumis au droit de préemption urbain renforcé au profit de la Commune d'ANNEY.

La parcelle cadastrée Section B, Numéro 126 est comprise dans un emplacement réservé pour aménagement de la voirie.

(cf page 13 Rapport

SERVITUDES

Les biens dont s'agit ne sont grevés d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la Loi et de l'urbanisme, étant précisé que le classement au titre des sites patrimoniaux remarquables a le caractère de servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols dans un but de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel.

En tout état de cause, l'adjudicataire qu'il y en ait eu ou non déclaration, jouira des servitudes actives et souffrira des servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, quelle qu'en soit leur nature, leur caractère, leur importance et leur origine, sans aucun recours contre le poursuivant.

CONDITIONS D'OCCUPATION

Les biens sont libres de toute occupation mais sont encombrés de divers objets et véhicules.

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

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens cadastrés **Section BE, Numéro 68** appartiennent en indivision à :

⇒ [CAVOVENTES.FR](#)

pour les avoir reçus, suite au décès de [CAVOVENTES.FR](#)
aux termes d'une attestation immobilière reçue
par Maître Loïc BEURIOT, Notaire associé à NEUILLY SUR SEINE
(92200) le 15 octobre 2010, publiée au Service de la Publicité
Foncière d'ANECY le 10 novembre 2010, Volume 2010 P, Numéro
16687,

⇒ [CAVOVENTES.FR](#)

pour les avoir reçus, suite au décès de [REDACTED] aux termes :

- D'une attestation immobilière reçue par Maître Marie-Christine BRAND-BERTA, Notaire à GROISY (74) le 23 juin 2003, publiée au Service de la Publicité Foncière d'ANNECY le 17 juillet 2003, Volume 2003 P, Numéro 10606,

Puis :

- D'un acte de cession à titre de licitation reçu par Maître Maxence DUCROS, Notaire associé à GROISY (74) le 4 janvier 2024, publiée au Service de la Publicité Foncière d'ANNECY le 22 janvier 2024, Volume 2024 P, Numéro 1298.

Les biens cadastrés **Section BE, Numéro 126 et 127** appartiennent en indivision à :

⇒ [REDACTED]

pour les avoir reçus, suite au décès de [REDACTED], aux termes d'une attestation immobilière reçue par Maître Loïc BEURIOT, Notaire associé à NEUILLY SUR SEINE (92200) le 15 octobre 2010, publiée au Service de la Publicité Foncière d'ANNECY le 10 novembre 2010, Volume 2010 P, Numéro 16687,

⇒ [REDACTED]

pour les avoir reçus, suite au décès de [REDACTED] aux termes :

- D'une attestation immobilière reçue par Maître Marie-Christine BRAND-BERTA, Notaire à GROISY (74) le 23 juin 2003, publiée au Service de la Publicité Foncière d'ANNECY le 17 juillet 2003, Volume 2003 P, Numéro 10606,

Puis :

- D'un acte de cession à titre de licitation reçu par Maître Maxence DUCROS, Notaire associé à GROISY (74) le 4 janvier 2024, publiée au Service de la Publicité Foncière d'ANNECY le 22 janvier 2024, Volume 2024 P, Numéro 1298.

→ pour les avoir reçus aux termes :

- D'un acte de donation-partage reçu par Maître René BESSET, Notaire associé à SAINT-ETIENNE (42) le 19 juin 1983, publié au Service de la Publicité Foncière d'ANNECY le 2 décembre 1983, Volume 8954, Numéro 23,
- D'un acte complémentaire à l'acte de donation-partage du 19 juin 1983 reçu par Maître Olivier BERTRAND, Notaire associé à SAINT-ETIENNE (42) le 5 juillet 1997, publié au Service de la Publicité Foncière d'ANNECY le 4 août 1997, Volume 97 P, Numéro 10899.

Puis :

- D'un acte de licitation reçu par Maître Catherine BAK, Notaire à STRASBOURG (67) le 23 décembre 2011, publiée au Service de la Publicité Foncière d'ANNECY le 9 janvier 2012, Volume 2012 P, Numéro 400.

Antérieurement :

1° - Les biens cadastrés Section BE, N° 68, appartenant, en indivision par moitié, à _____, aux termes d'un acte d'acquisition reçu par Maître Maurice BERNER, Notaire à ANNECY (74) le 28 février 1973 et publié au Service de la Publicité Foncière d'ANNECY le 8 mars 1973, Volume 4744, Numéro 9,

2° - Les biens cadastrés Section BE, N° 126 et 127 appartenant, en indivision par tiers, à _____, aux termes d'un acte d'acquisition reçu par Maître Maurice BERNER, Notaire à ANNECY (74) le 28 février 1973 et publié au Service de la Publicité Foncière d'ANNECY le 8 mars 1973, Volume 4744, Numéro 9,

Les renseignements ci-dessus concernant l'origine de propriété sont donnés sans aucune garantie et sans que le poursuivant puisse en aucune façon être inquiété, ni recherché pour quelque cause que ce soit.

CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - 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 des baux, locations et occupations relatives par ailleurs.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient pu payer d'avance et qui auront été déclarés.

A défaut de cette déclaration, l'acquéreur tiendra compte aux locataires des loyers qu'ils justifieront avoir régulièrement payés d'avance ou dépôts de garantie de toute nature et il en retiendra le montant sur le prix principal de sa vente.

Il fera également son affaire personnelle de tout droit locatif ou occupation qui se révélerait et qui n'aurait pas été porté à la connaissance du poursuivant.

L'acquéreur sera subrogé tant activement que passivement dans les droits, obligations et actions des vendeurs tels qu'ils résultent de la Loi, qu'il y ait eu ou non déclaration à ce sujet dans le présent cahier des charges et conditions de vente, sans aucune garantie ni recours contre le poursuivant et l'Avocat rédacteur.

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.

CHAPITRE II - ENCHERES

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 A FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

Avant de porter les enchères, l'Avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de Banque rédigé à l'Ordre du Séquestre désigné, représentant 10 % du montant de la mise à prix avec un minimum de 3 000,00 €.

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

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

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux vendeurs et à leurs créanciers ayant droit à la distribution et, le cas échéant, 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 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 L322-12 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la 1ère audience de vente.

Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de 2 mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente.

Le taux d'intérêt sera majoré de 5 points à l'expiration d'un délai de 4 mois à compter de la date de la première vente définitive, conformément à 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 près le Tribunal devant lequel la vente est poursuivie – Compte séquestre.

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.

*

La rémunération de l'avocat poursuivant (et de l'avocat adjudicataire) sera conforme aux dispositions prévues par le Décret n° 2017-862 du 9 mai 2017 et par l'Arrêté du 2 août 2021 fixant les tarifs réglementés de postulation des Avocats en matière de saisie immobilière, de partage, de licitation et de sûretés judiciaires.

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 d'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 POSTERIEURES A 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 ou, 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, ou, 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 aucun 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'empêche pas la 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 SPECIFIQUES

ARTICLE 24 – 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 Anne-Sophie SAJOUS, Avocat poursuivant

A ANNECY, le 16 décembre 2024

SCP BREMANT-GOJON-GLESSINGER-SAJOUS

LISTE DES DOCUMENTS ANNEXES AU PRESENT CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DE LA VENTE

- Procès-verbal de description des biens en date du 9 septembre 2024 et dossier technique immobilier
- Rapport d'expertise de [redacted] du 31 janvier 2019
- Plan cadastral
- Matrices cadastrales
- Etat hypothécaire
- Renseignements d'urbanisme
- Plan cadastral
- Plan Google