



Fayol Avocats

89 Avenue Victor Hugo  
CS 90607  
26006 VALENCE CEDEX  
04.75.81.70.00  
scp.fayol.associés@avocat-valence.com

LYONNAISE DE BANQUE /

JK/SS - 230263

# **CAHIER DES CHARGES CONTENANT LES CONDITIONS DE VENTE**

## **VENTE SUR LICITATION**

UN TERRAIN ET CONSTRUCTIONS  
SUR LA COMMUNE DE CHAINAZ LES FRASSES (HAUTE-  
SAVOIE)

**ADJUDICATION LE :**  
**JEUDI 03 AVRIL 2025 à**  
**14 HEURES**

**TRIBUNAL JUDICIAIRE DE ANNECY**

## VENTE SUR LICITATION

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

**REPUBLIQUE FRANCAISE**  
**AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

Le Juge chargé des ventes près le Tribunal Judiciaire de ANNECY, Département de la Haute-Savoie, a tranché en l'audience publique,

Le jugement d'adjudication suivant :

<p><b>CAHIER DES CHARGES CONTENANT LES CONDITIONS DE VENTE Clauses et Conditions</b></p>
--

**Auxquelles seront adjugés, à l'audience de vente du Juge chargé des ventes près le Tribunal Judiciaire de ANNECY, au plus offrant et dernier enchérisseur, les biens et droits immobiliers ci-après.**

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

**LYONNAISE DE BANQUE SA** au capital de 260 840 262 € immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de LYON sous le numéro 954 507 976 prise en la personne de son représentant légal en exercice domicilié en cette qualité au siège social sis, 8 rue de la République 69001 LYON

Créancier poursuivant  
Demanderesse à la licitation

Ayant pour Avocat postulant **Maître Anne-Sophie SAJOUS** Avocat de la SCP BREMANT – GOJON – GLESSINGER – SAJOUS, Avocat au Barreau d'ANNECY, y demeurant – 31, rue Sommeiller, 74000 ANNECY, lequel se constitue sur la présente poursuite de vente.

Ayant pour avocat plaidant **Maître Jacob KUDELKO** Avocat de la SELARL FAYOL Avocats, Avocat au Barreau de LA DROME, demeurant – 89 avenue Victor Hugo, 26000 VALENCE (Tel : 04.75.81.70.00 - Fax : 04.75.40.14.85 – E-mail : scp.fayol.associes@avocat-valence.com)

EN PRESENCE OU EUX DUMENT APPELES :

DE :

Co indivisaire  
Défendeur à la licitation

Co indivisaire  
Défendeur à la licitation

**En vertu et pour l'exécution de :**

La grosse d'un jugement en date du 09 avril 2024 rendu par le Tribunal judiciaire de VALENCE (DROME), signifié à le 24 juillet 2024 et à le 02 août 2024 par actes de la SCP FIALON BELLIART SALGADO Commissaires de Justice à MONTELMAR (26) et certificat de non appel du 11 octobre 2024.

Ledit jugement a été publié au Service de la Publicité Foncière de ANNECY le 17.07.2024 - 7404P01 VOL 2024 P n° 11582

**Cette décision est ainsi libellée :**

**Jugement du 09 avril 2024 :**

**ORDONNE** l'ouverture des opérations de compte, liquidation et partage de l'indivision existant entre sur poursuite

de la société LYONNAISE DE BANQUE ;

**DESIGNE Maître Séverine FLANDRIN**, Notaire à Pierrelatte, pour procéder aux opérations de compte, liquidation et partage, pour rendre compte au juge commis en cas de difficulté et dresser, dans le délai d'un an suivant sa désignation et dans les conditions prévues par les articles 1368 et suivants du code de procédure civile, un état liquidatif établissant les comptes entre copartageants, la masse partageable, les droits des parties et la composition des lots ;

**COMMET** M. ou Mme le président de la 1<sup>ère</sup> chambre civile de ce tribunal, pour surveiller les opérations de partage ;

**DIT** qu'en cas d'empêchement du magistrat ou du notaire commis, il sera procédé à leur remplacement par le président de ce tribunal sur simple requête ;

**DIT** que si un acte de partage amiable est établi, le notaire en informera le juge commis ;

**DIT** qu'en cas de désaccord entre les copartageants sur le projet de l'état liquidatif dressé par le notaire, ce dernier devra dresser, et transmettre au juge commis, un procès-verbal de difficultés, auquel seront annexés les dires respectifs des parties, ainsi que son projet d'état liquidatif ;

**DIT** qu'il appartiendra à la partie la plus diligente, au vu de ce procès-verbal, de saisir le tribunal des points de désaccord subsistants par le dépôt de conclusions récapitulatives (qui devront être signifiées aux parties défaillantes) ;

**ORDONNE**, préalablement au partage, la licitation à la barre du Tribunal Judiciaire d'Annecy, devant le juge de l'exécution chargé des saisies immobilières, en un lot, des biens et droits immobiliers situés à CHAINAZ LES FRASSES (74540) Le Goléron cadastré section B 1655 ;

**DIT** que la vente se fera à l'initiative de la partie la plus diligente et en présence des autres parties, ou celles dument appelées ;

**DIT** qu'il appartiendra à la partie la plus diligente de constituer avocat dans le ressort du lieu de situation de l'immeuble afin qu'il dépose le cahier des conditions de vente utile au greffe du tribunal ;

**DIT** qu'il appartiendra à la partie la plus diligente de communiquer le cahier des conditions de vente aux autres indivisaires au plus tard un mois avant la vente ;

**FIXE** la mise à prix à la somme de 150.000 euros ;

**DIT** qu'à défaut d'enchère atteignant la mise à prix, la vente pourra se faire sur une mise à prix inférieure de 20% par rapport à la valeur initiale, séance tenante, sans nouvelle publicité ;

**PRECISE** que si aucune enchère n'atteint le montant de la mise à prix, le juge pourra constater l'offre la plus élevée dans la salle et adjuger le bien à titre provisoire pour le montant de cette offre ;

**DIT** qu'en ce cas, sauf renonciation du vendeur, le tribunal judiciaire qui a fixé la mise à prix saisi à la requête de l'avocat ou de tout intéressé pourra soit déclarer l'adjudication définitive et la vente sera réalisée, soit ordonner qu'une nouvelle vente ait lieu et dans cette hypothèse le tribunal fixera le délai de la nouvelle vente sans que celui-ci ne puisse être inférieur à 15 jours, la mise à prix et les modalités de publicité ;

**DIT** que le cahier des charges sera établi conformément aux dispositions de l'article 1275 du code de procédure civile et comprendra notamment la clause suivante :

- En application de l'article 815-15 du Code Civil que chaque indivisaire pourra se substituer à l'acquéreur dans le délai d'UN MOIS à compter de l'adjudication par déclaration réalisée au greffe du JEX du Tribunal Judiciaire d'ANNECY ;
- L'indivisaire qui aura revendiqué le premier dans ce délai le droit de substitution sera considéré comme attributaire de l'immeuble indivis au jour fixé pour l'entrée en jouissance et pour la valeur déterminée par la dernière enchère ;

**DIT** que les modalités de publicité de la vente seront les suivantes :

- un avis publié dans un des journaux d'annonces légales diffusé dans le ressort de la situation de l'immeuble saisi ;
- un avis simplifié publié dans deux éditions périodiques de journaux à diffusion locale ou régionale au tarif des annonces ordinaires ;

**DIT** que les fonds seront transmis au notaire en charge du partage ;

**DIT** que les dépens de l'instance seront employés en frais privilégiés de partage ;

;

**ORDONNE** la publication de la présente décision au Service de la publicité foncière ;  
**ORDONNE** le retrait provisoire de l'affaire du rang des affaires en cours et dit qu'elle sera rétablie à l'initiative de la partie la plus diligente, par le dépôt des conclusions récapitulatives et sur production du procès-verbal de difficultés dressé par le notaire commis, auquel seront annexés les dires respectifs des parties, ainsi que son projet d'état liquidatif ;

**RAPPELLE** qu'en application de l'article 514 du code de procédure civile, pour les instances introduites à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020, la présente décision est de droit exécutoire, à titre provisoire.

**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 ANNECY en un lot, des biens et droits immobiliers ci-dessus désignés :**

**DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS A VENDRE :**

Sur la Commune de **CHAINAZ LES FRASSES (HAUTE-SAVOIE) 74540, Le Goleron**, un terrain avec constructions, cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
B	1655	Le Goleron	00ha 09 a 70 ca

La parcelle B 1655 est issue de la parcelle cadastrée B 1593 suivant acte de vente et constitution de servitude de Maître JULLIAND en date du 25 juillet 2008, publié au Service de la Publicité Foncière de Annecy le 1<sup>er</sup> août 2008 7404P01 volume 2008 P n° 11912.

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.

**Selon acte en date du 19 décembre 2024, Maître Emmanuel MAURIS de la Selas Emmanuel MAURIS et Caroline GIRARD Huissier de justice à ANNECY a établi un procès-verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente ci-après annexé.**

*(Cf. PV Descriptif ci-annexé)*

La copie de la matrice cadastrale avec plan a été délivrée le 04 juillet 2024 par le Service du CADASTRE.

*(Cf. extraits cadastraux ci-annexés)*

## ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens ci-dessus appartiennent en indivision, pour moitié à chacun, à  
sus nommés suivant jugement  
d'adjudication du 12.06.2014 publié au Service de la publicité foncière d'Annecy le  
05.03.2015 volume 2015 P n° 3257, faisant suite au commandement de saisie publié au  
Service de la publicité foncière d'Annecy le 30.07.2013 volume 2013 S n° 64.

<b>CLAUSES SPECIALES</b>
--------------------------

### **A/ VENTE DANS UN IMMEUBLE EN COPROPRIETE**

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

Toutes les stipulations du règlement de copropriété et, le cas échéant, de ses avenants ou annexes, s'imposeront à l'adjudicataire, même en cas de divergence avec les stipulations du présent cahier des charges.

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

### **Superficie**

Selon mesures établies **par le Cabinet AZZOLA BERTHELIN le 19.12.2024**, la surface habitable totale des constructions est de 0,00 m2 et la surface au sol totale est de 107,94 m2.

### **B/ RENSEIGNEMENTS D'URBANISME**

Les renseignements d'urbanisme seront annexés au présent cahier des charges.

*(Cf. note de renseignements d'urbanisme avec plan cadastral ci-annexés)*

## **C/ 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 au présent cahier des conditions de la vente, le dossier de diagnostic technique.

*(Cf. dossier de diagnostic technique ci-annexé)*

## **D/ AUTRES CLAUSES**

Le bien mis en vente est actuellement inoccupé et pas loué.

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

La parcelle cadastrée section B n° 1655 est grevée de servitude de passage en tous temps et heures et avec tous véhicules au profit des parcelles cadastrées section B n° 1656 et 1592 selon acte de constitution de servitude publié au Service de la Publicité Foncière de ANNECY le 01.08.2008 volume 2008P numéro 11912.

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.

### **DROITS DE PREEMPTION** **OU DROITS DE SUBSTITUTION**

Précisions à rappeler le cas échéant par le rédacteur du cahier des charges si nécessaire

- |   |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>- S.A.F.E.R.</li><li>- Locataires fermiers</li><li>- Locataires dans immeuble en copropriété</li><li>- Zones à périmètre sensible</li><li>- Z.I.F.</li><li>- Etc.....</li></ul> |
|---|

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

Article 108 :

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

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

Article L 616 :

*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 d'Habitation à Loyer Modéré ou Office Public d'Aménagement et de Construction.*

oOo

PROTECTION DES OCCUPANTS DE LOCAUX A USAGE D'HABITATION :

*Voir article 7 du décret n° 77-742 du 30 juin 1997 modifié par décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006 – art 150*

I - Lorsque la vente de l'appartement et de ses locaux accessoires a lieu par adjudication volontaire ou forcée, une convocation doit être adressée au locataire ou à l'occupant de bonne foi, à la diligence soit du vendeur ou du poursuivant, soit de leur mandataire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception un mois au moins avant la date de l'adjudication...

II – tout jugement ou procès-verbal d'adjudication doit être notifié au locataire ou à l'occupant de bonne foi, à la diligence du greffier du tribunal ou du notaire devant lequel l'adjudication a été prononcée, entre le dixième et le quinzième jour suivant cette dernière...

IV - A défaut de convocation et dans un délai d'un mois à compter de la réception de la notification prévue au paragraphe II, le locataire ou l'occupant de bonne foi peut déclarer se substituer à l'adjudicataire aux prix et conditions de l'adjudication...

oOo

#### DROIT DE PREEMPTION DE LA SAFER :

##### article L.143-11 du Code Rural et de la Pêche Maritime :

Les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural disposent, en vue de se substituer à l'adjudicataire, d'un délai d'un mois à compter de l'adjudication. Ce délai est éventuellement augmenté en cas d'adjudication volontaire, afin que les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural disposent d'un délai supplémentaire de cinq jours à compter de la date d'expiration du délai de surenchère fixé par le cahier des charges

oOo

#### DROIT DE PREEMPTION EN CAS D'ALIENATION A TITRE ONEREUX DE BIENS RURAUX :

*voir les articles L.412-1 et suivants du Code Rural et de la Pêche Maritime.*

##### Article L.412-11 :

Dans le cas de vente faite par adjudication volontaire ou forcée, le preneur bénéficiaire du droit de préemption doit, à peine de nullité de la vente, y être convoqué par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier de justice, vingt jours au moins avant la date de l'adjudication, soit par le notaire chargé de la vente, soit en cas de vente poursuivie devant le tribunal, par le secrétaire-greffier en chef dudit tribunal.

Il lui est accordé un délai de vingt jours à compter de celui de l'adjudication pour faire connaître au notaire chargé de la vente, ou en cas de vente poursuivie devant le tribunal, au secrétaire-greffier en chef dudit tribunal, sa décision de faire valoir son droit de préemption...

## **CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES**

### **Mise à prix - Adjudication**

L'adjudication aura lieu à l'audience publique de ventes aux enchères du Tribunal Judiciaire de ANNECY au lieu ordinaire de ses audiences, au Palais de Justice de ladite ville – 51 rue Sommeiller 74000 ANNECY, **en un LOT** pardessus la mise à prix ci-après indiquée :

**JEUDI 03 AVRIL 2025 à 14 heures**

**SUR LA COMMUNE DE CHAINAZ LES FRASSES (HAUTE-SAVOIE)**

**MISE A PRIX DE :**

**150 000 EUROS- CENT CINQUANTE MILLE EUROS**

**A DEFAUT D'ENCHERE SUR LE MONTANT DE CETTE MISE A PRIX, IL SERA PROCEDE IMMEDIATEMENT A UNE NOUVELLE MISE EN VENTE SUR LA BAISSSE DE MISE A PRIX DE 20 %**

Si aucune enchère n'atteint le montant de la mise à prix, le juge pourra constater l'offre la plus élevée dans la salle et adjuger le bien à titre provisoire pour le montant de cette offre ; qu'en ce cas, sauf renonciation du vendeur, le tribunal judiciaire qui a fixé la mise à prix saisi à la requête de l'avocat ou de tout autre intéressé pourra soit déclarer l'adjudication définitive et la vente sera réalisée, soit ordonner qu'une nouvelle vente ait lieu et dans cette hypothèse, le tribunal fixera le délai de la nouvelle vente sans que celui-ci ne puisse être inférieur à 15 jours, la mise à prix et les modalités de publicité.

### **Chapitre Ier – Dispositions générales**

#### **Article 1er – Cadre juridique**

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

#### **Article 2 – Etat de l'immeuble**

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre les parties pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines,

alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

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

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

### Article 3 – Baux et locations

L'acquéreur fera son affaire personnelle des baux, locations et occupations relatées 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 – Prémption, substitution et droits assimilés

Les droits de préemption, de substitution et assimilés 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, et sans que la présente clause puisse attribuer à l'adjudicataire, ni aux tiers, d'autres et plus amples droits que ceux résultant des titres ou de la loi.

Tout enchérisseur devra faire son affaire personnelle de la situation des biens vendus au regard de la réglementation d'urbanisme et sera censé s'être renseigné directement et personnellement auprès de toute administration compétente à cet effet, indépendamment des renseignements précisés au présent cahier des ventes.

## Chapitre II – Enchères

Conformément aux dispositions des articles R322-40 à R322-49 du Code des procédures civiles d'exécution ci-après reproduits :

### Article R322-40 :

*Les enchères doivent être portées par le ministère d'un avocat.*

*L'avocat doit être inscrit au barreau du tribunal judiciaire devant lequel la vente est poursuivie.*

*Il ne peut être porteur que d'un seul mandat.*

### Article R322-41 :

*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 ou du consignataire désigné dans le cahier des conditions de vente, représentant 10 % du montant de la mise à prix, sans que le montant de cette garantie puisse être inférieur à 3.000 €.*

*Le récépissé reproduit les dispositions des troisième et quatrième alinéas du présent article.*

*La somme encaissée par le séquestre ou le consignataire est restituée dès l'issue de l'audience d'adjudication à l'enchérisseur qui n'a pas été déclaré adjudicataire.*

*Lorsque l'adjudicataire est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux créanciers participant à la distribution et, le cas échéant, au débiteur pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.*

### Article R322-42 :

*Les frais de poursuite dûment justifiés par le créancier poursuivant et, le cas échéant, par le surenchérisseur, sont taxés par le juge et publiquement annoncés avant l'ouverture des enchères. Il ne peut rien être exigé au-delà du montant de la taxe. Toute stipulation contraire est réputée non écrite.*

### Article R322-43 :

*Le juge rappelle que les enchères partiront du montant de la mise à prix fixé, selon le cas, dans le*

*cahier des conditions de vente ou par la décision judiciaire prévue au second alinéa de l'article 2206 du code civil.*

Article R322-44 :

*Les enchères sont pures et simples.  
Chaque enchère doit couvrir l'enchère qui la précède.*

Article R322-45 :

*Les enchères sont arrêtées lorsque quatre-vingt-dix secondes se sont écoulées depuis la dernière enchère. Ce temps est décompté par tout moyen visuel ou sonore qui signale au public chaque seconde écoulée.*

*Le juge constate sur le champ le montant de la dernière enchère, laquelle emporte adjudication.*

Article R322-46 :

*L'avocat dernier enchérisseur est tenu de déclarer au greffier, avant l'issue de l'audience, l'identité de son mandant.*

Article R322-47 :

*A défaut d'enchère et lorsque le montant de la mise à prix a été modifié par le juge, le bien est immédiatement remis en vente sur baisses successives de ce montant, le cas échéant jusqu'au montant de la mise à prix initiale.*

Article R322-48 :

*Les dispositions de la présente section sont prescrites à peine de nullité de l'enchère soulevée d'office.*

*Toute nouvelle enchère régulièrement portée couvre la nullité des enchères précédentes.*

*La nullité de la dernière enchère entraîne de plein droit la nullité de l'adjudication.*

Article R322-49 :

*Les contestations relatives à la validité des enchères sont formées verbalement à l'audience, par ministère d'avocat. Le juge statue sur le champ et, le cas échéant, reprend immédiatement les enchères dans les conditions prévues à l'article 76.*

## Article 7 – 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.

Ne peuvent se porter enchérisseurs ni par eux-mêmes ni par personnes interposées :

- 1) Le débiteur saisi
- 2) Les auxiliaires de justice qui sont intervenus à titre quelconque dans la procédure
- 3) Les magistrats de la juridiction devant laquelle la vente est poursuivie

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état civil ou à la dénomination de ses clients ainsi que s'enquérir, auprès du client et sur

déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

#### Article 8 – Garantie à fournir par l'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 restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

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

#### Article 9 – Surenchère

Conformément à l'article 1279 du Code de procédure Civile, dans les dix jours qui suivent l'adjudication définitive toute personne peut faire une surenchère du dixième au moins du prix principal de la vente en se conformant aux formalités et délais prévus par les dispositions des articles R322-50 à R322-55 du Code des procédures civiles d'exécution.

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

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

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

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

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

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

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

#### Article 10 – Réitération des enchères

Conformément à l'article 1278 du code de procédure civile sont déclarés communs à la vente sur licitation les articles R322-66 à R322-72 du Code des Procédure civiles d'exécution.

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 des parties, aux conditions de la première vente.

Toute personne qui poursuit la réitération des enchères se fait délivrer par le greffe un certificat constatant que l'adjudicataire n'a pas justifié du versement du prix ou de sa consignation du prix ou du paiement des frais taxés ou des frais de mutation.

La personne qui poursuit la réitération des enchères fait signifier le certificat au saisi, à l'adjudicataire et le cas échéant au créancier ayant sollicité la vente.

Outre les mentions prescrites pour les actes d'huissier de justice, la signification faite à l'acquéreur comporte à peine de nullité :

-la sommation d'avoir à payer le prix, les frais taxés et les droits de mutations dans un délai de huit jours ;

-le rappel des dispositions du deuxième alinéa de l'article L322-12 et des articles R311-6, R322-56, R322-58, R322-68, R322-69 et R322-72 du code des procédures civiles d'exécution

L'adjudicataire peut contester le certificat dans un délai de 15 jours suivant sa signification. La décision du Juge de l'exécution statuant sur cette contestation n'est pas susceptible d'appel.

Faute pour l'adjudicataire de satisfaire à la sommation qui lui a été faite l'immeuble est remis en vente par la voie d'une nouvelle adjudication.

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

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de 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 aux dispositions de l'article L313-3 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 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.

Il prendra les biens dans l'état où ils seront au jour de l'adjudication, sans pouvoir prétendre à aucune diminution du prix ni à aucune indemnité contre le vendeur pour,

surenchère, dégradation, réparation, curage de puits, de fosses d'aisances, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance, lors même que la différence excéderait un vingtième. La vente est faite sans garantie de la nature ou de la solidité du sol et du sous-sol, en raison des fouilles ayant pu être faites sous sa surface, des excavations ayant pu se produire, des remblais qui ont pu être apportés, des éboulements et des glissements de terre, sans garantie non plus à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant les biens vendus des propriétés voisines. L'adjudicataire devra en faire son affaire personnelle, étant subrogé tant activement que passivement dans tous les droits réels ou personnels attachés aux biens et appartenant au saisi contre qui la vente est poursuivie.

#### Article 12 – Désignation du séquestre

Les fonds à provenir de la vente seront séquestrés entre les mains de l'ORDRE DES AVOCATS DU BARREAU de l'avocat postulant.

#### Article 13 – Versement du prix de vente

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

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

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

Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication, conformément à l'article 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 émoluments

Conformément à l'article 1593 du Code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur la quittance de l'avocat poursuivant la vente, en sus du prix de vente et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

Il fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de la vente avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du Tribunal qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de poursuite, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

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

#### Article 15 – Droits de mutation

L'acquéreur sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, et par priorité, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels la vente donnera lieu. Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive.

Si l'immeuble présentement vendu est soumis au régime de la TVA, le prix de vente est hors taxes. Dans ce cas, l'acquéreur devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur et à sa décharge, en sus du prix de vente, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l'acquéreur à se prévaloir d'autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire.

Les droits qui pourront être dus ou perçus à l'occasion de locations ne seront à la charge de l'acquéreur que pour le temps postérieur à son entrée en jouissance, sauf son recours, s'il y a lieu, contre son locataire.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre quiconque du montant et des justificatifs des droits à déduction que le vendeur pourrait opposer à l'administration fiscale.

#### Article 16 – Obligation solidaire des co-acquéreurs

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

### Chapitre IV – Dispositions postérieures à la vente

#### Article 17 – Obtention du titre de vente

Conformément à l'article 1278 du code de procédure civile sont déclarés communs à la vente sur licitation les articles R322-59, R322-61 et R322-62 du Code des Procédure civiles d'exécution.

Outre les mentions prescrites pour tout jugement, le jugement d'adjudication vise les jugements tranchant les contestations et le cahier des conditions de vente. Il désigne les colicitants. Il mentionne les formalités de publicité et leur date, la désignation de l'immeuble adjudgé, les date et lieu de la vente, l'identité de l'adjudicataire le prix d'adjudication et le montant des frais taxés. Il comporte le cas échéant les contestations qu'il tranche.

La notification des décisions résulte de l'article R121-15 du Code des procédures civiles d'exécution et des dispositions de l'article 678 du Code de procédure civile.

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 bureau des hypothèques 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 – Entrée en jouissance

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

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

b) Si l'immeuble est loué en totalité, par la perception des loyers ou fermages, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra cette vente, et, en cas de surenchère, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra la vente définitive ;

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

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans 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.

L'acquéreur sera tenu de notifier au locataire éventuel son nom ou sa dénomination et son domicile ou siège social, ainsi que le cas échéant, ceux de son mandataire

Par ailleurs il est expressément rappelé que l'adjudicataire devra se conformer aux dispositions des articles L.631-1 à L.613-5 du code de la construction et de l'habitation relatifs aux procédures d'expulsion et aux demandes de délai qui peuvent être faites par l'occupant.

## 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 propriété

Le titre de vente consiste dans l'expédition du présent cahier des charges et conditions de la vente revêtu de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement constatant la vente.

Pour les titres antérieurs, l'acquéreur est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

## Article 22 – Purge des inscriptions

La vente sur licitation n'emporte pas purge de plein droit des inscriptions hypothécaires grevant l'immeuble.

S'il y a lieu de purger les inscriptions hypothécaires parce que le prix de vente est insuffisant pour les régler toutes, le coût de la procédure de purge sera à la charge de l'acquéreur.

Sauf surenchère d'un créancier inscrit, les frais de radiation des inscriptions ainsi purgées sont avancés par l'acquéreur mais lui seront remboursés, dans le cadre de la distribution du prix, par priorité et au bénéfice du privilège accordé aux frais de justice par l'article 2375-1 du code civil.

## Article 23 – Attribution de juridiction

Le juge délégué par le tribunal pour recevoir les enchères devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à la rédaction du présent cahier des charges et au déroulement des enchères.

Le Tribunal Judiciaire devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à l'exécution de la vente et à ses suites, quels que soient la nature desdites contestations et le lieu du domicile des parties intéressées.

## Chapitre V – Clauses spécifiques

### Article 24 – Immeuble en copropriété

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 juillet 1994).

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

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

#### Article 25 – Immeubles en lotissement

L'avocat du poursuivant devrait notifier au représentant légal de l'Association Syndicale Libre ou de l'Association Syndicale Autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004 ; cette notification doit être faite dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

#### Article 26 – Clause 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.

En application de l'article 815-15 alinéa 1 du code civil, chaque indivisaire pourra se substituer à l'acquéreur dans le délai d'UN MOIS à compter de l'adjudication par déclaration au greffe du JEX du Tribunal Judiciaire d'ANNECY.

L'indivisaire qui aura revendiqué le premier dans ce délai le droit de substitution sera considéré comme attributaire de l'immeuble indivis au jour fixé pour l'entrée en jouissance et pour la valeur déterminée par la dernière enchère.

Le cahier des conditions de vente, établi en vue de la vente doit faire mention des droits de substitution (article 815-15 alinéa 2 du Code civil)

\*\*\*\*\*

Ainsi fait et dressé par Maître Anne-Sophie SAJOUS Avocat de la SCP BREMANT – GOJON – GLESSINGER – SAJOUS, Avocat au Barreau d'ANNECY, y demeurant – 31, rue Sommeiller, 74000 ANNECY  
Avocat poursuivant

A ANNECY  
LE 28 Janvier 2025