

VENTE

SUR LIQUIDATION JUDICIAIRE

**Extrait des Minutes du Greffe du Tribunal Judiciaire de
THONON-LES-BAINS.**

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

**Le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de
THONON-LES-BAINS, a tranché en l'audience publique
du**

La sentence d'adjudication suivante :

<p>CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE Clauses et Conditions</p>

auxquelles seront adjugés, à l'audience de vente du Juge de
l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de THONON-LES-
BAINS du :

VENDREDI 27 JUIN 2025 à 15 heures 00

**Salle d'audience n°1 – 1^{er} étage
Palais de Justice 10 rue de l'Hôtel Dieu 74200 THONON-
LES-BAINS**

au plus offrant des enchérisseurs, EN UN SEUL LOT, pardessus
la mise à prix ci-après indiquée :

100 000 € (CENT MILLE EUROS)

CREDINVEST 2, représenté par la Société **EUROTITRISATION**, société anonyme, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOBIGNY sous le numéro B 352 458 368 ayant son siège social 12 Rue James Watt — 93200 SAINT DENIS, agissant poursuites et diligences en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège, es-qualité de représentant du fonds commun de titrisation CREDINVEST, compartiment CREDINVEST 2,

Venant aux droits du **CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT (CIFD)**, Société Anonyme à Conseil d'administration dont le siège social est au 26-28 rue de MADRID 75008 PARIS, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro B 379 502 644, suivant acte de cession de créances en date du 29 avril 2019,

Elle-même venant aux droits du **CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE RHONE ALPES AUVERGNE (CIFRAA)**, anciennement nommé **CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE SUD RHONE ALPES AUVERGNE**, Société anonyme dont le siège social est situé 93/95 rue Vendôme 69006 LYON 6^{ème} arrondissement, immatriculée au RCS de LYON sous le numéro 391 563 939, par suite d'une fusion absorption avec effet au 1er juin 2015.

Elle-même venant aux droits du **CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE FINANCIERE RHONE AIN (CIFIIRA)**, société anonyme dont le siège social est situé 93/95 rue Vendôme 69006 LYON 6^{ème} arrondissement, immatriculée au RCS de LYON sous le numéro 391 538 808, par suite d'une fusion absorption avec effet au 24 décembre 2007,

Ayant pour avocat postulant **Maître Céline JULIAND**, Avocat au Barreau de THONON LES BAINS, y demeurant 5 rue de l'Hotel Dieu – Immeuble LE CONCORDE – 74200 THONON LES BAINS,

Ayant pour avocat plaissant, **Maître Matthieu ROQUEL**, **Membre de la SCP AXIOJURIS-LEXIENS**, Avocat au Barreau de LYON, demeurant Le Britannia - Bâtiment A - 20 Boulevard Eugène Deruelle 69003 LYON, élisant domicile en son cabinet.

En vertu de :

Une ordonnance rendue par Madame le Juge Commissaire près le Tribunal Judiciaire de THONON-LES-BAINS en date du 6 décembre 2024, publiée le 24 janvier 2025 auprès du Service de

la Publicité Foncière d'ANNECY sous les références 7404P01
Volume 2025 S n°00006

(Cf. ordonnance du Juge Commissaire – annexes procédurales)

Le Service de la Publicité Foncière d'ANNECY a délivré le 27 janvier 2025 l'état hypothécaire ci annexé certifié à la date de publication de l'ordonnance valant saisie.

(Cf. état hypothécaire – annexes procédurales)

DESIGNATION DES BIENS ET DROITS
IMMOBILIERS A VENDRE

En conséquence, il sera procédé à la vente aux enchères publiques à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de THONON-LES-BAINS en UN LOT, des biens et droits immobiliers qui sont désignés comme suit :

Un bien situé à BEAUMONT (Haute-Savoie) 74160, 45 route des Pitons

*Une propriété bâtie avec cour et jardin attenant,
Etant précisé que la cour dont dépend la maison sise à l'ouest est grevée d'un droit de passage à véhicule au profit de l'immeuble voisin situé au nord*

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
A	245	45 ROUTE DES PITONS	2a 35ca

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 **11 mars 2025**, **Maître Florian VOISIN, Commissaire de Justice, membre de la SELARL JURIS OFFICE, Commissaires de Justice Associés demeurant 28 rue Vallon 74205 THONON-LES-BAINS**, a procédé à un procès-verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente ci-après annexé.

Il s'agit de :

Le bien immobilier est une maison d'habitation aujourd'hui séparée en deux parties distinctes sur trois niveaux :

- **Un appartement sur deux niveaux** accessibles depuis le 45 Route des pitons en bordure de chaussée où nous avons une petite terrasse donnant sur un rez-de-chaussée avec une grande pièce principale à usage de salon-séjour avec cuisine ouverte, une salle de bains avec WC, un dégagement avec un escalier intérieur distribuant au premier étage : un palier avec couloir de distribution, 5 pièces à usage de chambre dont deux ont été réunies ainsi qu'une salle de douche avec un WC, accès aux combles non aménagés sous la toiture,
- **Un local indépendant sur deux niveaux** avec un accès en rez-de-chaussée inférieur donnant sur une grande pièce à l'état brut à ce jour, un WC séparé, une grande cave au même niveau, une cave enterrée en sous-sol, un escalier intérieur desservant une grande pièce inhabitable à ce jour et sans équipement.

(Cf. procès-verbal descriptif du 11 mars 2025 – annexes procédurales)

**RENSEIGNEMENTS SUR LA DATE D'ACHEVEMENT
des immeubles récemment construits (C.G.I. Ann. II, art.
258)**

Avant le 1^{er} janvier 1949

ORIGINE DE PROPRIETE

Ces biens sont la propriété de la société dénommée [REDACTED] [REDACTED] société civile immobilière au capital de 2 000,00 euros, immatriculée au RCS de THONON-LES-BAINS sous le n°500 913 520, dont le siège social est 45 route des Pitons 74160 BEAUMONT, dont les gérants sont [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Selon acte authentique reçu par Maître Hervé PAILLET, notaire à GAILLARD (Haute-Savoie) en date du 11 juin 2007, publié

au Service de la Publicité Foncière d'ANNECY le 7 août 2007
7404P01 Volume 2007 P n°12410,

par [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] membres fondateurs de la société
[REDACTED] en formation au nom et pour
le compte de celle-ci dans le cadre des dispositions de l'article
1843 du code civil et de l'article 6 troisième alinéa du décret
n°78-704 du 3 juillet 1978,

de Madame Alda BATTISTINI, née le 1^{er} mai 1921 à SESTINO
(Italie) demeurant 29 rue Pierre Brossolette 94550 LARUE et
de Madame Marie-Christine PACITTI, née le 6 septembre 1953
à CHOISY-LE-ROI (94600) et de Monsieur Fabrice PACITTI,
né le 10 avril 1962 à CHOISY-LE-ROI (94600), pour le prix de
deux cent quarante mille euros (240.000 €),

Cet acte a fait l'objet d'une correction de formalité publiée au
Service de la Publicité Foncière d'ANNECY le 2 avril 2012
7404P01 Volume 2012 D n°12571,

Puis selon acte authentique reçu par Maître Hervé PAILLET,
notaire à GAILLARD (Haute-Savoie) en date du 25 mai 2020,
publié au Service de la Publicité Foncière d'ANNECY le 16 juin
2020 7404P01 Volume 2020 P n°8364,

les engagements pris aux termes de la vente publiée le 7 août
2007 volume 2007 P n°12410 par [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] ont été repris par la [REDACTED]
[REDACTED] dûment immatriculée,

(Cf. acte de vente du 11 juin 2007 – annexes documentaires)

*(Cf. acte de reprise des engagements par dépôt d'extrait
d'immatriculation – annexes documentaires)*

ORIGINE ANTERIEURE

1) En ce qui concerne Madame Alda BATTISTINI veuve PACITTI :

*ACQUISITION suivant acte reçu par Maître Georges GOJON,
alors notaire à SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS (Haute-
Savoie) le 10 octobre 1960, dont une copie authentique a été
publiée au bureau des hypothèques d'ANNECY (Haute-Savoie)
le 4 novembre 1960 volume 2466 n°12

*ATTESTATION IMMOBILIERE suite au décès de son époux
Monsieur Edouard PACITTI survenu à VILLEJUIF (Val-de-
Marne) le 17 juin 1986, suivant acte reçu par Maître Henri
BRACKMAN, Notaire à CHEVILLY-LARUE (Val-de-

Marne), le 30 avril 1987, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques d'ANNECY (Haute-Savoie) le 9 juin 1987 volume 10599 n°16

2) En ce qui concerne Madame Marie-Christine PACITTI épouse SOLER et Monsieur Fabrice PACITTI :

*ATTESTATION IMMOBILIERE suite au décès de leur père Monsieur Edouard PACITTI survenu à VILLEJUIF (Val-de-Marne) le 17 juin 1986, suivant acte reçu par Maître Henri BRACKMAN, Notaire à CHEVILLY-LARUE (Val-de-Marne), le 30 avril 1987, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques d'ANNECY (Haute-Savoie) le 9 juin 1987 volume 10599 n°16

*DONATION A TITRE DE PARTAGE ANTICIPE de la nue-propriété suivant acte reçu par Maître Henri BRACKMAN notaire à CHEVILLY-LARUE (Val-de-Marne) le 8 juin 1989 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques d'ANNECY (Haute-Savoie) le 26 décembre 1989 volume 12254 n°25

Il est précisé dans l'acte authentique reçu par Maître Hervé PAILLET, notaire à GAILLARD (Haute-Savoie) en date du 11 juin 2007 :

« RENONCIATION ET GARANTIE DU DONATEUR

Madame Alda BATTISTINI veuve PACITTI, ci-dessus nommée et domiciliée, déclare, connaissance pris des présentes et conformément aux dispositions de l'article 924-4 deuxième alinéa du Code civil, consentir à la présente vente, et par suite :

1) Renoncer, relativement au BIEN objet des présentes, en faveur de l'ACQUEREUR, à toutes les charges et conditions qui ont pu être imposées au VENDEUR dans l'acte de donation en ce qui concerne le BIEN vendu, savoir :

**l'interdiction d'aliéner,*

**l'interdiction d'hypothéquer,*

**le droit de retour.*

2) Garantir l'ACQUEREUR de tous troubles et de tous risques d'éviction pouvant résulter de la résolution de la donation ci-après énoncée.

3) Attester n'avoir d'héritier présomptif ou réservataire autre que le VENDEUR ».

(Cf. acte de vente du 11 juin 2007 – annexes documentaires)

CLAUSES SPECIALES

A/ VENTE DANS UN IMMEUBLE EN COPROPRIETE

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

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

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

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

Syndic

L'immeuble n'est pas soumis au régime de la copropriété.

B/ RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

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

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

C/ SUPERFICIE

Ainsi qu'il résulte du PV descriptif la superficie est de :

S'agissant de l'appartement du bas :
Surface prise en compte totale : 62,54m²

Surface non pris en compte totale : 65,23m²

S'agissant de l'appartement du haut + combles :

Surface prise en compte totale : 87,93m², sans la chambre 4 – absence de clé

Surface non prise en compte totale : 59,40m², sans la chambre 4 – absence de clé

(Cf. procès-verbal descriptif du 11 mars 2025 – annexes procédurales)

D/ 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 – annexes documentaires)

E/ AUTRES CLAUSES

Une partie du bien est libre de toute occupation.

Une autre partie du bien immobilier est louée mais au jour de la réalisation du procès-verbal descriptif les lieux étaient entièrement inhabités et accessibles sans ouverture forcée en passant par la partie non louée du bien immobilier qui sont communicantes.

S'agissant du bail, il est daté du 16 mai 2022, consenti pour une durée de trois ans commençant à courir le 01/05/2022 et se terminant le 02/05/2025 sous réserve de reconduction ou de renouvellement, portant sur la maison individuelle sise à Beaumont, 45 route des Pitons – Appartement de 115m² habitables Terrasse et Parking privés - moyennant un loyer mensuel de 1 000 €.

(Cf. bail – annexes documentaires)

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

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 conditions de la vente si nécessaire

S.A.F.E.R.
Locataires fermiers
Locataires dans immeuble en copropriété
Zones à périmètre sensible
Z.I.F.
Etc.....

Précisions à rappeler le cas échéant par le rédacteur du cahier des conditions de la vente si nécessaire.

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

Article 108 :

Le titre 1^o 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.

CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles L. 642-18 et suivants et les articles R. 642-22 et suivants du Code de Commerce.

ARTICLE 2 – ÉTAT DE L'IMMEUBLE

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant ou le débiteur 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.

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

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

ARTICLE 3 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

L'acquéreur fera son affaire personnelle, pour le temps qui

restera à courir, des baux régulièrement conclus.

L'acquéreur pourra faire annuler les conventions qui auraient été conclues en fraude des règles du droit des entreprises en difficulté.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient payés d'avance ou de tous dépôts de garantie versés au débiteur et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de celui-ci.

ARTICLE 4 – PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES

Les droits de préemption ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur conformément à la loi.

Si l'acquéreur est évincé du fait de l'un de ces droits, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

ARTICLE 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 conditions de vente.

La responsabilité du poursuivant ne peut en aucun cas être engagée en cas d'absence d'assurance.

L'acquéreur sera tenu de faire assurer l'immeuble dès la vente contre tous les risques, et notamment l'incendie, à une compagnie notoirement solvable et ce pour une somme égale au moins au prix de la vente forcée.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité sera remise au liquidateur 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 qui que ce soit.

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 À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

Avant de porter les enchères, l'Avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 euros.

La caution ou le chèque lui est 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 remise au liquidateur pour être distribuée avec le prix de l'immeuble.

ARTICLE 9 – SURENCHERE

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 10 – REITERATION DES ENCHERES

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du poursuivant ou du liquidateur s'il n'est pas poursuivant, aux conditions de la première vente forcée.

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

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

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

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra au liquidateur.

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 – VERSEMENT DU PRIX DE LA VENTE FORCEE

Au plus tard à l'expiration du délai de trois 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 liquidateur, qui en délivrera reçu.

L'acquéreur sera redevable d'un intérêt au taux légal à compter de l'adjudication définitive.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de trois mois fixé par l'article R. 643-3 du Code de Commerce, supportera le coût de l'inscription du privilège du liquidateur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

ARTICLE 13 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DESEMOLUMENTS

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

Il fournira justificatif au Greffe de la quittance des frais de 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 juge de l'exécution 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 14 – DROITS DE MUTATION

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

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

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

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

ARTICLE 15 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS

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

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

ARTICLE 16 – DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans les deux mois de sa date ou, en cas d'appel, dans les deux mois de l'arrêt confirmatif, de le publier au service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, et de notifier au poursuivant l'accomplissement de cette formalité, le tout à ses frais.

Lors de cette publication, l'Avocat de l'acquéreur sollicitera la délivrance d'états sur formalité. Ces états sont obligatoirement communiqués au liquidateur.

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

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

ARTICLE 17 – ENTREE EN JOUISSANCE

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

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère ;
- b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier jour du terme qui suit la vente sur surenchère ;

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

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues, le tout, sans préjudice pour le liquidateur judiciaire et pour l'adjudicataire qui en tient les droits et qualités de solliciter la nullité du bail sur le fondement de l'article L. 632-1, 2°, 3° ou 4° du Code de Commerce ci-dessous rappelés :

« 2° Tout contrat commutatif dans lequel les obligations du débiteur excèdent notablement celles de l'autre partie ;

3° Tout paiement, quel qu'en ait été le mode, pour dettes non échues au jour du paiement ;

4° Tout paiement pour dettes échues, fait autrement qu'en espèces, effets de commerce, virements, bordereaux de cession visés par la loi n° 81-1 du 2 janvier 1981 facilitant le crédit aux entreprises ou tout autre mode de paiement communément admis dans les relations d'affaires ».

S'il se trouve dans les lieux, pour quelque cause que ce soit, un occupant sans droit ni titre, l'acquéreur fera son affaire personnelle de toutes les formalités à accomplir ou action à introduire pour obtenir son expulsion, sans recours quelconque contre les vendeurs ou le poursuivant.

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

ARTICLE 18 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

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 d'adjudication.

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

ARTICLE 19 – TITRES DE PROPRIETE

Le titre de vente consiste dans l'expédition du CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

Le poursuivant n'ayant en sa possession aucun titre antérieur, l'acquéreur n'en pourra exiger aucun, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

ARTICLE 20 – PURGE DES INSCRIPTIONS

La consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège dans les conditions prévues par le Code de Commerce en matière de liquidation judiciaire.

L'acquéreur peut alors demander au Juge de l'Exécution la radiation des inscriptions grevant l'immeuble.

En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble dont il pourra demander la collocation au liquidateur, au titre des dispositions de l'article 2375, 1° du Code Civil.

A défaut, le Liquidateur Judiciaire doit solliciter la radiation conformément à l'article R. 643-8 du Code de Commerce.

ARTICLE 21 – ÉLECTION DE DOMICILE

Le poursuivant élit domicile au cabinet de l'Avocat constitué. L'acquéreur élit domicile au cabinet de son Avocat par le seul fait de la vente.

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

CHAPITRE V : CLAUSES SPECIFIQUES**ARTICLE 22 – IMMEUBLE EN COPROPRIETE**

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

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

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

ARTICLE 23 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

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

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

**Ainsi fait et dressé par Maître Céline JULIAND
Avocat poursuivant**

**A THONON-LES-BAINS
Le 18 mars 2025**

ANNEXES PROCEDURALES

1. Ordonnance du Juge Commissaire du 6 décembre 2024
2. Etat hypothécaire sur formalité de la publication de l'ordonnance
3. Procès-verbal descriptif

ANNEXES DOCUMENTAIRES

1. Relevé de propriété, matrice cadastrale et plan
2. Note de renseignements d'urbanisme avec plan cadastral
3. Dossier de diagnostic technique
4. Acte de vente du 11 juin 2007
5. Acte de reprise des engagements par dépôt d'extrait d'immatriculation
6. Bail