

VENTE

SUR SAISIE IMMOBILIERE

**Extrait des Minutes du Greffe du Tribunal de Grande Instance
de BOURG EN BRESSE, Département de l'Ain**

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

**Le Juge de l'Exécution près le Tribunal de Grande Instance de
BOURG EN BRESSE, Département de l'Ain, a tranché en
l'audience publique du**

La sentence d'adjudication suivante :

CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE Clauses et Conditions

**Auxquelles seront adjugés, à l'audience de vente du Juge de
l'Exécution près le Tribunal de Grande Instance de BOURG
EN BRESSE, au plus offrant des enchérisseurs, les biens et
droits immobiliers suivants :**

*Sur la commune de **PREVESSIN MOENS (Ain)**, un
ensemble immobilier, soumis au régime de la copropriété,
composé de quatre bâtiments dits savoir :*
*« BATIMENT C » à usage principal d'habitation, élevé sur
sous-sol, d'un rez-de-chaussée, deux étages et attique*
*« BATIMENT D » à usage principal d'habitation, élevé sur
sous-sol, d'un rez-de-chaussée, deux étages et attique.*
*« BATIMENT E » à usage principal d'habitation, élevé sur
sous-sol, d'un rez-de-chaussée, deux étages et attique.*
*« BATIMENT CDE » à usage principal de garages et caves
en sous-sol*

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

- **Section AN n° 265** – Chemin de Pré de Planche – 00ha 05a 47ca
 - **Section AN n° 274** – Route de Mategnin – 00ha 31a 50ca
- Total surface : 00ha 36 a 97ca*

DANS LE VOLUME TROIS (3)

✓ **LOT NUMERO SEPT (7)**

Dans la Bâtiment C, au niveau 2, un appartement de type 3, portant le n°C21 et comprenant : une entrée avec placard, un séjour-cuisine donnant sur une terrasse, deux chambres dont une avec placard, une salle de bains et des toilettes indépendantes.

Et les deux cent quatre-vingt-treize/dix millièmes (293/10000èmes) dans la propriété du sol et des parties communes générales

✓ **LOT NUMERO TRENTE QUATRE (34)**

Dans le Bâtiment CDE, au sous-sol, montée C, une cave portant le n°CC05.

Et les deux/dix millièmes-2/10000èmes) dans la propriété du sol et des parties communes générales.

✓ **LOT NUMERO QUATRE VINGT HUIT (88)**

Dans le Bâtiment CDE, au sous-sol, un garage portant le n°G55.

Et les vingt-six/dix millièmes (26/10000èmes) dans la propriété au sol et des parties générales communes.

PROCEDURE

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

à l'encontre de

✓ [REDACTED], né le 25 décembre 19[REDACTED] ([REDACTED]), de nationalité portugaise, Chef d'équipe, célibataire non pacsé, domicilié 12 rue Grange Levrier à LES AVANCHETS (1220 Suisse)

✓ Ma [REDACTED], née le 23 février 1991 [REDACTED] ([REDACTED]), de nationalité portugaise, célibataire non pacsée, domiciliée rue de la Tour 28 à CRASSIER (1263 Suisse)

Aux requêtes, poursuites et diligences de la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE DE RHONE ALPES (CERA), Banque coopérative régie par les articles L 512-85 et suivants du Code Monétaire et Financier, Société Anonyme à Directoire et Conseil d'Orientation et de Surveillance au capital de 1.150.000.000 €, Intermédiaire d'assurance immatriculée à l'ORIAS sous le n° 07 004 760, ayant son siège social Tour INCITY - 116 Cours Lafayette à 69003 LYON, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON (69) sous le n° 384.006.029 (SIRET 384 006 029 01660), représentée par le Président de son Directoire demeurant es qualité audit siège.

Ayant pour Avocat Maître Corinne GRISON de la SCP REFFAY et Associés, Avocat inscrit au Barreau de l'AIN, y demeurant 44 rue Léon Perrin BP 157 – 01004 BOURG EN BRESSE, laquelle se constitue sur la présente poursuite de vente.

Et ayant pour avocat plaidant Maître Frédéric ALLÉAUME Avocat associé de la SCP GRAFMEYER BAUDRIER ALLÉAUME JOUSSEMET, Avocat au Barreau de LYON, y demeurant 1 rue de la République 69001 LYON tel : 04.78.28.59.17 fax : 04.72.00.05.90 - Toque n° 673.

Suivant commandement du ministère de la SELARL CHASTAGNARET, ROGUET, CHASTAGNARET, MAGAUD, huissiers de justice à LYON y demeurant 45 rue Vendôme, en date du 27 juin 2019.

En vertu et pour l'exécution de la copie en due forme exécutoire d'un acte reçu le 10 octobre 2013 par Maître Catherine SOUARES, notaire associée de la société civile professionnelle « Marielle TISSOT, Maxime GRENIER, Catherine SOUARES et Caroline GROSJEAN, notaires associés » titulaires d'un office notarial à GEX (Ain) contenant :

1°/ PRET PH EN DEVISE CHF par la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE DE RHONE-ALPES à Monsieur Patrick [REDACTED] et Mademoiselle [REDACTED] 85.415.00

remboursable en 100 échéances trimestrielles d'amortissement d'un montant de 6.728,50 Chf (7.297.90 Chf assurance comprise) au taux annuel proportionnel de 2,75 % soit un taux effectif global de 3.63%.

2°/ PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS AVEC SUBROGATION DANS LE PRIVILEGE DE VENDEUR ET AFFECTATION HYPOTHECAIRE CONVENTIONNELLE au bénéfice de la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE DE RHONE-ALPES [REDACTED] et Mademoiselle Elsa [REDACTED] et droits immobiliers présentement saisis publies au Service de la Publicité Foncière de NANTUA le 29 octobre 2013 volume 2013 V n°5556 et 5557

Pour avoir paiement de la somme de :

Somme due à la échéance du terme le 19/10/2018

- Echéances échues impayées du 10/10/2017	
au 10/10/2018	34.130.36 Chf
- Capital restant dû au 10/10/2018	404.131.56 Chf
- Indemnité de déchéance du terme calculée au taux de 7% du CRD (Art 18)	28.289.20 Chf
	466.551.12 Chf

Intérêts de retard au taux de 2.75%

du 11/10/2018 au 27/12/2018

2.425.43 Chf

TOTAL DU AU 27/12/2018

468.976.55 Chf

Soit une contre-valeur au taux de change

du 27/12/2018 de

415.796.21 €

Outres intérêts postérieurs au taux de 2.75%

Le coût du commandement et tous frais conséquents faits ou à faire, susceptibles d'être avancés par le créancier pour le recouvrement de sa créance et la conservation de son gage et sous réserve et sans préjudice de tous autres dus, droits et actions, des intérêts sur intérêts en cours, de tous autres frais et légitimes accessoires, offrant de tous détail et liquidation en cas de règlement immédiat et en tenant compte de tous acomptes qui auraient pu être versés.

Ce commandement de payer valant saisie contient les copies et énonciations prescrites par l'article R 321-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, c'est-à-dire :

- 1) La constitution de Maître Corinne GRISON de la SCP REFFAY ET ASSOCIES, Avocat inscrit au Barreau de l'AIN, demeurant 44 rue Léon Perrin BP 157 – 01004 BOURG EN BRESSE, pour la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE DE RHONE ALPES avec éléction de domicile en son cabinet.
- 2) L'indication de la date et de la nature du titre exécutoire en vertu duquel le commandement est délivré ;
- 3) Le décompte des sommes réclamées en principal, frais et intérêts échus, ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires ;
- 4) L'avertissement que le débiteur doit payer lesdites sommes dans un délai de huit jours, qu'à défaut de paiement, la procédure à fin de vente de l'immeuble se poursuivra et qu'à cet effet, le débiteur sera assigné à comparaître à une audience du juge de l'exécution pour voir statuer sur les modalités de la procédure ;
- 5) La désignation de chacun des biens ou droits sur lesquels porte la saisie immobilière, telle qu'exigée par les règles de la publicité foncière, ainsi qu'une copie de la matrice cadastrale.
- 6) L'indication que le commandement vaut saisie de l'immeuble et que le bien est indisponible à l'égard du débiteur à compter de la signification de l'acte et à l'égard des tiers à compter de la publication de celui-ci auprès du service de la publicité foncière de NANTUA ;
- 7) L'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que le débiteur en est séquestre ;

- 8) L'indication que le débiteur garde la possibilité de rechercher un acquéreur de l'immeuble saisi pour procéder à sa vente amiable ou de donner mandat à cet effet et la mention que cette vente ne pourra néanmoins être conclue qu'après autorisation du juge de l'exécution ;
- 9) La sommation, lorsque le bien fait l'objet d'un bail, d'avoir à indiquer à l'huissier de justice les nom, prénom et adresse du preneur ou, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination et son siège social ;
- 10) L'indication qu'un huissier de justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble ;
- 11) L'indication que le juge de l'exécution territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie et des contestations et demandes incidentes y afférentes est celui du Tribunal de Grande Instance de BOURG EN BRESSE siégeant 32, Avenue Alsace Lorraine, CS 30306 01011 BOURG EN BRESSE ;
- 12) L'indication que le débiteur qui en fait préalablement la demande peut bénéficier, pour la procédure de saisie, de l'aide juridictionnelle s'il remplit les conditions de ressources prévues par la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique et le décret n° 91-1266 du 19 décembre 1991 portant application de ladite loi ;
- 13) L'indication, si le débiteur est une personne physique, que s'il s'estime en situation de surendettement, il a la faculté de saisir la commission de surendettement des particuliers instituée par l'article L. 712-1 du code de la consommation.
- 14) Si le créancier saisissant agit en vertu d'une transmission, à quelque titre que ce soit, de la créance contenue dans le titre exécutoire fondant les poursuites, le commandement vise en outre l'acte de transmission à moins que le débiteur n'en ait été régulièrement avisé au préalable.

Ce commandement n'ayant pas reçu satisfaction, a été publié pour valoir saisie auprès du service de la publicité foncière de NANTUA le 20 août 2019, Volume 2019 S n°00045 et Volume 2019 S n°00046.

Le service de la publicité foncière de NANTUA a délivré le 04 janvier 2019 un état hypothécaire hors formalité et le 21 août 2019 l'état hypothécaire certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie, tous deux ci-annexés.

(Cf États hypothécaires hors et sur formalité ci-annexés)

**De même et par exploit en date du 14 octobre 2019 délivré par
S.E.L.A.R.L CHASTAGNARET ROGUET
CHASTAGNARET MAGAUD, huissiers de justice à LYON y**

demeurant 45 rue Vendôme, la CAISSE D'ÉPARGNE ET DE
PRÉVOYANCE DE RHONE ALPES a fait

Madame E

comparaître à l'audience
d'orientation de Monsieur le Juge de l'Exécution près le
Tribunal de Grande Instance de BOURG EN BRESSE pour le
mardi 17 décembre 2019 à 14 heures.

(Cf assignation ci-annexée)

L'adjudication aura lieu en un lot pardessus la ou les mises à
prix ci-après indiquées :

220 000,00 €

DEUX CENT VINGT MILLE EUROS

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

CLAUSES ET CONDITIONS SPECIALES

A - DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS A VENDRE

En conséquence, il sera procédé à la vente aux enchères
publiques à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution près
le Tribunal de Grande Instance de BOURG EN BRESSE en
UN LOT, des biens et droits immobiliers qui sont désignés
comme suit au commandement sus indiqué :

*Sur la commune de PREVESSIN MOENS (Ain), un
ensemble immobilier, soumis au régime de la copropriété,
composé de quatre bâtiments dits savoir :*

*« BATIMENT C » à usage principal d'habitation, élevé sur
sous-sol, d'un rez-de-chaussée, deux étages et attique*

*« BATIMENT D » à usage principal d'habitation, élevé sur
sous-sol, d'un rez-de-chaussée, deux étages et attique.*

*« BATIMENT E » à usage principal d'habitation, élevé sur
sous-sol, d'un rez-de-chaussée, deux étages et attique.*

*« BATIMENT CDE » à usage principal de garages et caves
en sous-sol*

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

• **Section AN n° 265** – Chemin de Pré de Planche – 00ha
05a 47ca

• **Section AN n° 274** – Route de Mategnin – 00ha 31a 50ca
Total surface : 00ha 36 a 97ca

DANS LE VOLUME TROIS (3)

✓ **LOT NUMERO SEPT (7)**

Dans la Bâtiment C, au niveau 2, un appartement de type 3, portant le n°C21 et comprenant : une entrée avec placard, un séjour-cuisine donnant sur une terrasse, deux chambres dont une avec placard, une salle de bains et des toilettes indépendantes.

Et les deux cent quatre-vingt-treize/dix millièmes (293/10000èmes) dans la propriété du sol et des parties communes générales

✓ **LOT NUMERO TRENTE QUATRE (34)**

Dans le Bâtiment CDE, au sous-sol, montée C, une cave portant le n°CC05.

Et les deux/dix millièmes-2/10000èmes) dans la propriété du sol et des parties communes générales.

✓ **LOT NUMERO QUATRE VINGT HUIT (88)**

Dans le Bâtiment CDE, au sous-sol, un garage portant le n°G55.

Et les vingt-six/dix millièmes (26/10000èmes) dans la propriété au sol et des parties générales communes.

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.

L'ensemble immobilier susvisé a fait l'objet d'un **état descriptif de division en volumes** établi aux termes d'un acte reçu par Maître Catherine SOUARES, notaire à GEX (Ain), le 13 décembre 2012 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de NANTUA (Ain), le 27 décembre 2012, volume 2012 P numéro 10550 et d'un **règlement de copropriété contenant état descriptif de division** aux termes d'un acte reçu par Maître SOUARES, notaire à GEX(Ain), le 13 décembre 2012, publié auprès du service de la publicité foncière de NANTUA (Ain) le 27 décembre 2012 volume 2012 P n°10552.

Selon acte en date du 29 août 2019, la SELARL BROUSSAS ALEXANDRE, huissiers de justice à GEX, y demeurant 243 avenue Francis Blanchard, a procédé à 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 et du plan** délivrée par le Centre des Impôts Foncier de NANTUA sont joints au présent cahier des conditions de la vente.

(Cf. extraits cadastraux ci-annexés)

**B - RENSEIGNEMENTS SUR LA DATE D'ACHEVEMENT
DES IMMEUBLES RECEMMENT CONSTRUITS (C.G.I.
ANN. II, ART. 258)**

L'année de construction est 2015.

C - ORIGINES DE PROPRIETE

Immédiate

Lesdits biens et droits immobiliers appartiennent à Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] S [REDACTED] dénommée VERT TILLEUL, Société civile immobilière de construction vente au capital de 2 000,00 euros, ayant son siège social à ANNECY (Haute-Savoie) 46 avenue Gambetta, identifiée sous le numéro SIREN 749 937 199 RCS ANNECY, au terme d'un acte reçu le 10 octobre 2013 par Maître Catherine SOUARES, notaire à GEX, publié au bureau des hypothèques de NANTUA le 25 octobre 2013, volume 2013 P, numéro 08488.

Antérieure

L'origine de propriété antérieure est énoncée à l'acte reçu le 10 octobre 2013 par Maître Catherine SOUARES, notaire à GEX, publié au bureau des hypothèques de NANTUA le 25 octobre 2013, volume 2013 P, numéro 08488, ci-après littéralement repris :

« Les parcelles de terrain ci-dessus désignées constituant l'assiette de l'ensemble immobilier dont s'agit, appartenaient précédemment à la Société VERT TILLEUL par suite de l'acquisition faite de :

1°) Monsieur Bernard MULLER, directeur de société, né à GENEVE (Suisse), le 13 février 1951, demeurant à PREVESSIN MOENS (Ain), 133 route de Mategnin, époux de Madame Begonia HERNANDEZ,

2°) Monsieur Jean, Marc MULLER, employé, né à GENEVE (Suisse), le 15 février 1954, demeurant à PREVESSIN MOENS (Ain), 1126 route de Mategnin, époux de Madame Susan, Annette DAVID,

3°) Monsieur Gilles MULLER, éducateur, né à GENEVE (Suisse), le 18 avril 1957, demeurant à CHATENAY MALABRY (Hauts de Seine), 6 allée Angélique, époux de Madame Valérie Lucienne Alice BÉNÉZET, avec laquelle il

est marié sous le régime de la communauté légale de biens réduite aux acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de CHATENAY MALABRY (Hauts de Seine), le 23 mars 1985,

4°) Monsieur William dit Willy Daniel MULLER, retraité, né à CREUX DE GENTHOD (Suisse), le 14 mars 1926, et Madame Gisèle Irène AMSTUTZ, sans profession, son épouse, née à BELFORT (Territoire de Belfort), le 21 septembre 1926, demeurant ensemble à PREVESSION MOENS (Ain), 1126 route de Mategnin, aux termes d'un acte reçu par Maître Catherine SOUARES, notaire à GEX (Ain), le 13 décembre 2012 et dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de NANTUA (Ain), le 27 décembre 2012, volume 2012 P, numéro 10548.

Plus antérieure

L'origine de propriété plus antérieure est énoncée à l'acte reçu le 10 octobre 2013 par Maître Catherine SOUARES, notaire à GEX, publié au bureau des hypothèques de NANTUA le 25 octobre 2013, volume 2013 P, numéro 08488, ci-après littéralement repris :

Ient/ Que le numéro 133 de la section AN (dont sont issus les nouveaux numéros 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272), provient de la division du numéro 125 de la section AN, opérée suivant acte reçu par Maître Pascal BOY, notaire à GEX (Ain), le 23 août 2001, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de NANTUA (Ain), le 18 octobre 2001, volume 2001 P numéro 8532,

- que ledit numéro 125 provenait de la division du numéro 69 de la section AN, opérée aux termes d'un acte reçu par Maître Pascal BOY, notaire susnommé, le 16 octobre 1998, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de NANTUA (Ain), le 26 novembre 1998, volume 1998 P numéro 9029,

- que ledit numéro 69 provenait du numéro 1866 de la section B, suite au procès-verbal de remaniement cadastral opéré par le Centre des Impôts Foncier de NANTUA (Ain), publié au bureau des hypothèques de NANTUA (Ain), le 02 octobre 1996, volume 1996 P numéro 6621,

- que ledit numéro 1866 provenait de la division du numéro 1730 de la section B, opérée aux termes d'un acte reçu par Maître Pascal BOY, notaire susnommé, le 29 juin 1994, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de NANTUA (Ain), le 25 août 1994 et le 20 octobre 1994, volume 1994 P numéro 5930,

- que ledit numéro 1730 de la section B venait en remplacement des numéros 402, 764, 767, 768, 1679, 1682 et 1684 de la section B, suite au changement dans le numérotage

opéré par le SERVIDE DU CADASTRE de NANTUA (Ain), suivant procès-verbal en date du 11 avril 1990, publié au bureau des hypothèques de NANTUA (Ain), le 11 avril 1990, volume 1990 P numéro 3051,

- que ledit numéro 764 était issu de la division du numéro 403,

- que lesdits numéros 767 et 768 étaient issus de la division du numéro 404,

- que ledit numéro 1679 était issu de la division du numéro 983, ledit numéro 1682 était issu de la division du numéro 405 de la section B, et ledit numéro 1684 était issu de la division du numéro 980 de la section B, suite au changement dans le numérotage opéré par le SERVIDE DU CADASTRE de NANTUA (Ain), suivant procès-verbal en date du 19 juillet 1989, publié au bureau des hypothèques de NANTUA (Ain), le 21 juillet 1989, volume 7018 numéro 13,

- que ledit numéro 983 était issu de la division du numéro 407, suite au changement dans le numérotage opéré par le SERVIDE DU CADASTRE de NANTUA (Ain), suivant procès-verbal en date du 14 décembre 1979, publié au bureau des hypothèques de NANTUA (Ain), le 18 décembre 1979, volume 4557 numéro 22.

Ilent/ Que le numéro 73 de la section AN (dont sont issus les nouveaux numéros 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280), provenait du numéro 1729 de la section B, suite au procès-verbal de remaniement cadastral opéré par le CENTRE DES IMPOTS FONCIER de NANTUA (Ain), publié au bureau des hypothèques de NANTUA (Ain), le 02 octobre 1996, volume 1996 P numéro 6621,

- que ledit numéro 1729 venait en remplacement des numéros 406, 1683, 1680 et 1681 de la section B, suite au changement dans le numérotage opéré par le SERVIDE DU CADASTRE de NANTUA (Ain), suivant procès-verbal en date du 11 avril 1990, publié au bureau des hypothèques de NANTUA (Ain), le 11 avril 1990, volume 1990 P numéro 3050,

- que ledit numéro 1683 était issu de la division du numéro 405 de la section B, ledit numéro 1680 était issu de la division du numéro 983 de la section B, et ledit numéro 1681 était issu de la division du numéro 980 de la section B, suite au changement dans le numérotage opéré par le SERVIDE DU CADASTRE de NANTUA (Ain), suivant procès-verbal en date du 19 juillet 1989, publié au bureau des hypothèques de NANTUA (Ain), le 21 juillet 1989, volume 7018 numéro 13,

- que ledit numéro 980 était issu de la division du numéro 763 de la section B, suite au changement dans le numérotage opéré par le SERVIDE DU CADASTRE de NANTUA (Ain), suivant procès-verbal en date du 14 décembre 1979, publié au bureau des hypothèques de NANTUA (Ain), le 18 décembre 1979, volume 4557 numéro 22.

Le bien présentement vendu appartient au vendeur par suite des actes suivants :

1°/ Originellement, il dépendait de la communauté de biens, meubles et acquêts existant entre Monsieur et Madame William MULLER, susnommés, par suite de l'acquisition qu'ils en avaient faite, pour plus grande contenance, de Monsieur Henri, Jacob MULLER, transporteur, né à LE LOCLE (Suisse), le 13 août 1899, et de Madame Frieda WENGER, sans profession, son épouse, née à KIRCH-DORF (Suisse), le 24 décembre 1899, demeurant ensemble à PREVESSIN (Ain), moyennant un prix payé comptant et quittancé aux termes d'un acte reçu par Maître Henri Lucien MEYLAN, notaire à FERNEY VOLTAIRE (Ain), le 9 mai 1962, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de NANTUA (Ain), le 27 juin 1962, volume 1994 numéro 76.

2°/ Donation-partage :

Aux termes d'un acte reçu par Maître Pascal BOY, notaire à GEX (Ain), le 16 octobre 1998, contenant :

- Donation entre vifs à titre de partage anticipé, conformément aux dispositions des articles 1075 et suivants du Code civil,

par Monsieur et Madame William MULLER,

au profit de Monsieur Bernard MULLER, Monsieur Jean-Marc MULLER et Monsieur Gilles MULLER, susnommés, leurs trois enfants, issus de leur union, et seuls présomptifs héritiers, donataires par parts égales,

De divers biens et droits immobiliers tant dépendant de ladite communauté que leur appartenant en propre,

- Et partage entre les donataires, en présence et sous la médiation des donateurs, des biens et droits immobiliers compris dans la donation précitée,

Il a notamment été attribué

- à Monsieur Bernard MULLER, la nue-propriété de la parcelle cadastrée sous le numéro 73 de la section AN (dont sont issus les nouveaux numéros 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, objet des présentes),*

- à Monsieur Jean-Marc MULLER, la nue-propriété de la moitié indivise de la parcelle cadastrée sous le numéro 125 de la section AN, devenue depuis le numéro 133 de la section AN (dont sont issus les nouveaux numéros 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, objet des présentes),*

- à Monsieur Gilles MULLER, la nue-propriété de la moitié indivise de la parcelle cadastrée sous le numéro 125 de la section AN, devenue depuis le numéro 133 de la section AN (dont sont issus les nouveaux numéros 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, objet des présentes),*

Une copie authentique dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques de NANTUA (Ain), le 26 novembre 1998, volume 1998 P numéro 9029.

D - SYNDIC

Le syndic actuel de l'ensemble immobilier est la société IMMO DE France, situé à FERNEY VOLTAIRE (01210), 76 avenue du Jura.

E - RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Les renseignements d'urbanisme feront l'objet d'un dire ultérieur.
(Cf. note de renseignements d'urbanisme avec plan cadastral ci-annexés)

F- SERVITUDES

Les servitudes sont énoncées à l'acte reçu le 10 octobre 2013 par Maître Catherine SOUARES, notaire à GEX, publié au bureau des hypothèques de NANTUA le 25 octobre 2013, volume 2013 P, numéro 08488, **ci-après littéralement repris** :

« I.- Il résulte de l'acte de donation-partage reçu par Maître Pascal BOY, notaire à GEX (Ain), le 16 octobre 1998, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de NANTUA (Ain), le 26 novembre 1998, volume 1998 P, numéro 9029, le rappel de servitudes ci-après littéralement rapporté :

" Immeubles cadastrés sous les numéros 123, 124 et 125 (aujourd'hui AN 133) (ex numéro 69) et 73 de la section AN :

l°/ Aux termes de l'acte reçu par Me EMERY, notaire à GEX (Ain), le 24 juin 1980, dont une expédition a été publiée à la Conservation des hypothèques de NANTUA (Ain), le 3 juillet 1980, volume 4686, n°5, contenant donation par Monsieur et Madame William MULLER au profit de Monsieur Bernard MULLER, de la parcelle cadastrée section B numéros 981 et 982, il a été constitué la servitude ci-après littéralement rapportée.

A ce sujet, les parties conviennent de créer au profit des parcelles présentement données, et sur la parcelle n°980 restant la propriété des vendeurs, un droit de passage en tout temps et pour tous véhicules, à l'endroit figurant sous couleur bleue au plan ci-annexé.

2°/ Aux termes de l'acte reçu par Me BOY, notaire soussigné, le 16 octobre 1998, préalablement aux présentes, et dont une expédition sera publiée, avant ou en même temps qu'une expédition des présentes à la

Conservation des hypothèques de NANTUA (Ain), il a été renoncé purement et simplement à la servitude de passage constituée aux termes de l'acte ci-dessus visé du 24 juin 1980, dans les termes ci-après littéralement rapportés :

Monsieur Bernard MULLER déclare par les présentes renoncer purement, simplement et définitivement, en faveur de l'immeuble appartenant à Monsieur et Madame William MULLER et qui en constituait le fonds servant, à la servitude réelle et perpétuelle de passage en tous temps et pour tous véhicules constituée aux termes de l'acte de donation reçu par Me Guy EMERY, notaire à GEX (Ain), le 24 juin 1980, dont une expédition a été publiée à la Conservation des hypothèques de NANTUA (Ain), le 3 juillet 1980, volume 4686, no5, au profit du fonds dominant dont il est propriétaire.

Cette renonciation, sans indemnité ni aucune contrepartie, est acceptée par Monsieur et Madame William MULLER, en leur qualité de propriétaires du fonds grevé de cette servitude, lequel se trouve désormais affranchi de celle-ci.

3°/ Aux termes de l'acte reçu par Me ARMINJON, notaire à FERNEY-VOLTAIRE (Ain), le 15 avril 1986, dont une expédition a été publiée à la Conservation des hypothèques de NANTUA (Ain), le 22 mai 1986, volume 6059, no42, il a été constitué la servitude ci-après littéralement rapportée :

I - Par les présentes, Monsieur et Madame MULLER cèdent sur les parcelles cadastrées comme suit :

Section B no 980, section B no 983

Au profit des parcelles, propriété de la Société AGENCE CENTRALE, cadastrées comme suit :

Section B no 412, section B no 1398, Section B no 1400, Section B no 1401,

Un droit d'utilisation de tréfonds pour le passage des canalisations eaux usées et eaux pluviales provenant des parcelles formant ledit lotissement.

Ce droit d'utilisation est réservé uniquement et exclusivement au profit du lotissement le pré vert et par conséquent ne donne aucun droit au lotisseur ou à ses successeurs d'autoriser d'autres raccordements dont les eaux proviendraient d'ailleurs que dudit lotissement.

Cette servitude a eu lieu aux conditions suivantes :

La société AGENCE CENTRALE exécutera à ses frais tous les travaux de tuyauterie nécessaires aux branchements des eaux pluviales et eaux usées.

Ces travaux seront effectués de la manière suivante :

a) Tuyaux d'eau pluviales de diamètre 400 mm grandes longueurs, jointées, posées en ligne droite à 1,40 m de profondeur, sans cassure de pente,

Une tête d'aqueduc sera réalisée à l'arrivée dans la partie la plus basse de la canalisation existante.

Un tampon de 1 000 mm avec échelons sera posé dans l'angle du chemin d'accès du lotissement, dans

la partie la plus basse de la propriété MULLER.

Une grille adéquate servira de récepteur et fera office de "gueule de loup" capable de recevoir toutes les eaux de surfaces non canalisées.

b) Tuyaux d'eaux usées de diamètre 200 mm :

Un regard de visite sera posé contre la haie existante et aura un diamètre de 1 000 mm, en béton avec échelons. La tuyauterie longera la haie en limite de terrain.

Tel que le tout figure au plan annexé aux présentes après mention.

Tous les travaux s'effectueront en saison agricole "morte". La terre arable sera stockée et scrupuleusement remise en place après les travaux.

II - En contrepartie, Monsieur DALICIEUX ès qualité, cède, au nom de la Société AGENCE CENTRALE, à Monsieur et Madame MULLER, au profit des parcelles dont ils sont propriétaires, cadastrées comme suit :

Section B, no 980 Grand Pré 1ha 19a 15ca

Section B, no 983 Grand Pré 60a 36ca

Un droit de branchement sur les canalisations des eaux pluviales, usées et potables desservant les parcelles du lotissement ci-dessus analysé".

II.- Aux termes de l'acte de donation-partage susvisé du 16 octobre 1998, il a été constitué la servitude de passage dans les termes ci-après littéralement rapportés :

"Ilent/ Pour les besoins du raccordement aux réseaux publics de fournitures de services communs et d'assainissement du tènement immobilier bâti et non bâti cadastré sous le numéro 73 de la section AN, fonds dominant appartenant, pour l'usufruit, à Monsieur et Madame Willy MULLER, pour la nue-propriété, à Monsieur Bernard MULLER,

Monsieur Gilles MULLER consent sur la parcelle cadastrée sous le numéro 123 de la section AN, fonds servant lui appartenant, une servitude réelle et perpétuelle de passage de canalisations en tréfonds avec regards et compteurs en surface, tel que l'emplacement desdites canalisations, regards et compteurs est figuré au plan qui demeurera annexé aux présentes après mention.

Le propriétaire du fonds servant ne devra apporter aucune entrave au bon usage desdites canalisations, regards et compteurs, et supportera toute intervention qu'ils nécessiteraient.

Tant les frais d'entretiens et de réparations desdites canalisations, regards et compteurs, que la remise en état du terrain que ces entretiens et réparations nécessiteraient, incomberont au propriétaire pour les besoins duquel lesdits entretiens et réparations auront été réalisés.

Origine de propriété :

Le fonds dominant appartient, savoir :

- pour l'usufruit, à Monsieur et Madame Willy

MULLER, en vertu de l'acte reçu par Me Henri Lucien MEYLAN, notaire à FERNEY- VOLTAIRE (Ain), le 9 mai 1962, dont une expédition a été publiée à la Conservation des hypothèques de NANTUA (Ain), le 27 juin 1962, volume 1994 no 76.

- pour la nue-propriété, à Monsieur Bernard MULLER, en vertu des présentes.

Le fonds servant appartient à Monsieur Gilles MULLER en vertu des présentes".

III- Aux termes d'un acte reçu par Maître Pascal BOY, notaire à GEX (Ain), le 18 décembre 2007 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de NANTUA (Ain), le 29 janvier 2008, volume 2008P, no 895, et pour tenir compte du nouveau tracé de canalisations après dévoiement, tel que figuré au plan ci-annexé sur support électronique, il a été renoncé à la servitude dans les termes ci-après littéralement rapportés :

"Ilent/ Monsieur et Madame William MULLER et Monsieur Bernard MULLER, déclarent renoncer purement, simplement et définitivement, à la servitude de passage résultant de l'acte susvisé du 16 octobre 1998, dont une expédition a été publiée au Bureau des Hypothèques de NANTUA (Ain), le 26 novembre 1998, volume 1998P, no 9029.

Fonds servant :

Désignation : Section AN, no 123.

Origine de propriété : Appartient à Monsieur Alain MOHRI et Madame Marie-Madeleine RUDAZ, en vertu de l'acte reçu par Me Pascal BOY, notaire soussigné, le 27 décembre 2005, dont une copie authentique a été publiée à la Conservation des Hypothèques de NANTUA (Ain), le 9 février 2006, Volume 2006P, n° 1405.

Fonds dominant :

Désignation : section AN, no 73.

Origine de propriété :

- L'usufruit appartient à Monsieur et Madame William MULLER en vertu de l'acte reçu par Me Henri MEYLAN, notaire à FERNEY VOLTAIRE (Ain), le 9 mai 1962, dont une expédition a été publiée à la Conservation des Hypothèques de NANTUA (Ain), le 27 juin 1962, Volume 1994, n° 76.

- La nue-propriété appartient à Monsieur Bernard MULLER, en vertu de reçu par Me Pascal BOY, notaire soussigné, le 16 octobre 1998, dont une expédition a été publiée au Bureau des Hypothèques de NANTUA (Ain), le 26 novembre 1998, volume 1998P, n° 9029.

Cette renonciation, consentie sans indemnité ni contrepartie, est acceptée par Monsieur Alain MOHRI et Madame Marie-Madeleine RUDAZ en leur qualité de propriétaires du fonds grevé de cette servitude.

IV.- Aux termes de l'acte susvisé du 18 décembre 2007, il a été constitué les servitudes en tréfonds pour canalisations d'eaux usées dans les termes ci-après littéralement rapportés :

"Ient/ Constitution de servitudes de passage en tréfonds pour canalisations d'eaux usées

1°) Pour les besoins du raccordement aux réseaux publics d'assainissement et d'évacuation des eaux usées du tènement immobilier bâti et non bâti cadastré sous les numéros 73 de la section AN, fonds dominant appartenant, l'usufruit à Monsieur et Madame William MULLER, la nue-propriété à Monsieur Bernard

MULLER, et en contrepartie de l'autorisation de branchement à eux donnée, Monsieur Bernard MULLER, Monsieur Alain MOHRI et Madame Marie-Madeleine RUDAZ consentent sur les parcelles cadastrées respectivement sous le numéro 72, et sous le numéro 123 de la section AN, fonds servant leur appartenant, une servitude réelle et perpétuelle de passage de canalisations en tréfonds avec regards en surface, tel que l'emplacement desdits canalisations et regards est figuré à l'extrême angle sud de la parcelle no 72 de la section AN, et sur la parcelles numéro 123 de la section AN, sous teinte marron au plan qui demeurera annexé aux présentes après mention.

Le propriétaire du fonds servant ne devra apporter aucune entrave au bon usage desdits canalisations et regards, et supportera toute intervention qu'ils nécessiteraient.

Tant les frais d'entretiens et de réparations desdits canalisations et regards, que la remise en état du terrain que ces entretiens et réparations nécessiteraient, incomberont au propriétaire pour les besoins duquel lesdits entretiens et réparations auront été réalisés.

Fonds servant :

Désignation : section AN no 123 et no 72.

Origine de propriété :

- section AN, no 123 : Appartient à Monsieur Alain MOHRI et Madame Marie-Madeleine RUDAZ, en vertu de l'acte reçu par Me Pascal BOY, notaire soussigné, le 27 décembre 2005, dont une copie authentique a été publiée à la Conservation des Hypothèques de NANTUA (Ain), le 9 février 2006, Volume 2006P, n° 1405.

- section AN no 72 : Appartient à Monsieur Bernard MULLER, en vertu de l'acte reçu par Me Guy EMERY, notaire à GEX (Ain), le 24 juin 1980, dont une copie authentique a été publiée à la Conservation des hypothèques de NANTUA (Ain), le 3 juillet 1980, Volume 4686, n° 5.

Fonds dominant :

Désignation : section AN, no 73

Origine de propriété :

- L'usufruit appartient à Monsieur et Madame William MULLER en vertu de l'acte reçu par Me Henri MEYLAN, notaire à FERNEY VOLTAIRE (Ain), le 9 mai 1962, dont une expédition a été publiée à la Conservation des Hypothèques de NANTUA (Ain), le 27 juin 1962, Volume 1994, n° 76.

- La nue-propriété appartient à Monsieur Bernard MULLER, en vertu de reçu par Me Pascal BOY, notaire

soussigné, le 16 octobre 1998, dont une expédition a été publiée au Bureau des Hypothèques de NANTUA (Ain), le 26 novembre 1998, volume 1998P, n° 9029.

2°) Pour les besoins du raccordement aux réseaux publics d'assainissement et d'évacuation des eaux usées du tènement immobilier bâti et non bâti cadastré sous les numéros 73 de la section AN, fonds dominant appartenant, l'usufruit à Monsieur et Madame William MULLER, la nue-propriété à Monsieur Bernard MULLER, et en contrepartie de l'autorisation de branchement à eux donnée, Monsieur Bernard MULLER, Monsieur Alain MOHRI et Madame Marie-Madeleine RUDAZ consentent sur les parcelles cadastrées respectivement sous le numéro 72, et sous le numéro 123 de la section AN, fonds servant leur appartenant, une servitude réelle et perpétuelle de passage de canalisations en tréfonds avec regards en surface, tel que l'emplacement desdits canalisations et regards est figuré à l'angle sud de la parcelle n° 72 de la section AN, et sur la parcelles numéro 123 de la section AN, sous teinte marron au plan qui demeurera annexé aux présentes après mention.

Le propriétaire du fonds servant ne devra apporter aucune entrave au bon usage desdits canalisations et regards, et supportera toute intervention qu'ils nécessiteraient.

Tant les frais d'entretiens et de réparations desdits canalisations et regards, que la remise en état du terrain que ces entretiens et réparations nécessiteraient, incomberont au propriétaire pour les besoins duquel lesdits entretiens et réparations auront été réalisés.

Fonds servant :

- Désignation : section AN, no 72.

Origine de propriété : Appartient à Monsieur Bernard MULLER, en vertu de l'acte reçu par Me Guy EMERY, notaire à GEX (Ain), le 24 juin 1980, dont une copie authentique a été publiée à la Conservation des hypothèques de NANTUA (Ain), le 3 juillet 1980, Volume 4686, n° 5.

- Désignation : Section AN, no 123.

Origine de propriété : Appartient à Monsieur Alain MOHRI et Madame Marie-Madeleine RUDAZ, en vertu de l'acte reçu par Me Pascal BOY, notaire soussigné, le 27 décembre 2005, dont une copie authentique a été publiée à la Conservation des Hypothèques de NANTUA (Ain), le 9 février 2006, Volume 2006P, n° 1405.

Fonds dominant :

Désignation : section AN, no 73

Origine de propriété :

- L'usufruit appartient à Monsieur et Madame William MULLER en vertu de l'acte reçu par Me Henri MEYLAN, notaire à FERNEY VOLTAIRE (Ain), le 9 mai 1962, dont une expédition a été publiée à la Conservation des Hypothèques de NANTUA (Ain), le 27 juin 1962, Volume 1994, n° 76.

- La nue-propriété appartient à Monsieur Bernard

MULLER, en vertu de reçu par Me Pascal BOY, notaire soussigné, le 16 octobre 1998, dont une expédition a été publiée au Bureau des Hypothèques de NANTUA (Ain), le 26 novembre 1998, volume 1998P, no 9029.

V/ En outre, il est ici expressément rappelé qu'il existe, sur le fonds faisant l'objet des présentes, des servitudes légales d'utilité publique concernant des canalisations d'eaux usées et eaux pluviales au profit de la COMMUNAUTE DE COMMUNE DU PAYS DE GEX, conformément à l'article L152-1 du Code Rural et de la pêche maritime, en vertu de l'acte de vente par les consorts MULLER à la société VERT TILLEUL, reçu par Maître Catherine SOUARES, notaire à GEX (Ain), le 13 décembre 2012, ci-après relaté. »

G - SUPERFICIE

Conformément aux termes de la loi 96-1107 du 18 Décembre 1996 et du décret 97-532 du 23 Mai 1997 et selon mesures établies par la SARL ALPES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS la surface habitable du lot n°7 est de 68,55 m².

H - DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE UNIQUE

Conformément à l'article L 271-4-1 du titre 7 du livre II du code de la construction et de l'habitation, il est annexé au présent cahier des conditions de la vente, le dossier de diagnostic technique.

(Cf. dossier de diagnostic technique ci-annexé)

I - OCCUPATION

Les biens mis en vente sont inoccupés ainsi qu'il résulte du procès-verbal descriptif

J - 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.

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

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

Article 108 :

Le titre I°/ 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.

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

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

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

CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

CHAPITRE IER : 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 du Code des procédures civiles d'exécution relatifs à la saisie immobilière.

Article 2 – Modalités de la vente

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

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

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

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

Article 3 – 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, la partie saisie ou ses créanciers pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

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

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

Article 4 – Baux, locations et autres conventions

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

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur. La preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen.

L'acquéreur sera subrogé aux droits des créanciers pour faire

annuler s'il y a lieu les conventions qui auraient pu être conclues en fraude des droits de ceux-ci.

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

Article 5 – Prémption, substitution et droits assimilés

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

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

Article 6 – Assurances et abonnements divers

L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements relatifs à l'immeuble qui auraient pu être souscrits ou qui auraient dû l'être, sans aucun recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur du cahier des conditions de vente.

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

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

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit à la partie saisie ou aux créanciers visés à l'article L.331-1 du Code des procédures civiles d'exécution à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

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

Article 7 – Servitudes

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

Chapitre II : Enchères

Article 8 – Réception des enchères

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

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

Article 9 – Garantie À fournir par l'acquéreur

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné à l'article 13, conformément aux dispositions de l'article R.322-10-6° du Code des procédures civiles d'exécution, 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 restitué en l'absence de contestation de la surenchère.

Si l'acquéreur 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 10 – Surenchère

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

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

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

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

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

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

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

Article 11 – Réitération des enchères

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

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

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

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

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

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

Chapitre III : Vente

Article 12 – Transmission de propriété

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

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

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

prix, même par voie de réitération des enchères.

Article 13 – Désignation du séquestre

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

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

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

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

Article 14 – Vente amiable sur autorisation judiciaire

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

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

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

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

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

Article 15 – Vente forcée

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

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

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

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

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

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

Article 16 – Paiement des frais de poursuites

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

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

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

Article 17 – Droits de mutation

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

l'adjudication définitive.

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

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

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

Article 18 – Obligation solidaire des 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 forcée.

Chapitre IV : Dispositions postérieures à la vente

Article 19 – Délivrance et publication du jugement

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

- a) de le publier au Service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;
- b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité ;

le tout à ses frais.

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

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

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

dans la huitaine de ladite notification.

Article 20 – Entrée en jouissance

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

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère.
- b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente sur surenchère.
- c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a) ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b) du présent article.

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

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

Article 21 – Contributions et charges

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

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

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

Article 22 – Titres de propriété

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

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

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

Article 23 – Purge des inscriptions

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

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

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

Article 24 – Paiement provisionnel du créancier de 1er rang

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1^{er} rang pourra, par l'intermédiaire de son avocat, demander au juge de l'exécution, dans la limite des fonds séquestrés, le paiement à titre provisionnel de sa créance en principal.

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

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

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

Article 25 – Distribution du prix de vente

La distribution du prix de l'immeuble, en cas de vente forcée ou de vente amiable sur autorisation judiciaire, sera poursuivie par l'avocat du créancier saisissant ou, à défaut, par l'avocat du créancier le plus diligent ou du débiteur, conformément aux articles R.331-1 à R.334-3 du Code des procédures civiles d'exécution.

Les frais de la distribution et la rétribution de l'avocat chargé de la distribution, calculés conformément au tarif en vigueur, seront prélevés sur les fonds à répartir.

Article 26 – Election de domicile

Le poursuivant élit domicile au cabinet de l'avocat constitué.

L'acquéreur élit domicile au cabinet de son avocat par le seul fait de la vente.

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

Chapitre V : Clauses spécifiques

Article 27 – Immeubles en copropriété

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

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

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

Article 28 – Immeubles en lotissement

L'avocat du poursuivant devra notifier au Président 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 Me Corinne GRISON
Avocat poursuivant**

A BOURG EN BRESSE

le XXXXXX 2019

PIECES ANNEXES AU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE :

- second original de l'assignation à comparaître à l'audience d'orientation signifiée le 14 octobre 2019
- état hypothécaire sur formalité de publication du commandement de payer valant saisie immobilière à la date du 21 août 2019 (demande 2019 S n°45 et n° 46).