

# VENTE

## SUR SAISIE IMMOBILIERE

Extrait des Minutes du Greffe du Tribunal Judiciaire de  
BOURG EN BRESSE, Département de l'Ain

REPUBLIQUE FRANCAISE  
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

La sentence d'adjudication suivante :

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

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

### 1<sup>er</sup> LOT DE LA VENTE

*Sur les biens et droits immobiliers en copropriété sis sur la  
commune de GEX (01) et figurant au cadastre de ladite  
commune section AH n°99 – pré Nicod – pour 1ha 97a  
98ca et section AH n°134 – 246 rue Marius Cadoz – pour  
96a 69ca*

- *Lot n°316 soit dans le bâtiment G, au rez-de-chaussée, une cave portant le numéro 6 et les 1/10.002èmes des parties et choses communes générales et les 1/1.002èmes des parties et choses communes spéciales au bâtiment G*
- *Lot n°341 soit dans le bâtiment G au rez-de-chaussée, un appartement portant le numéro 0.5, comprenant entrée et couloir, séjour avec cuisine, une chambre, salle de bains, WC avec jardin privatif et les 37/1.0002èmes des parties et choses communes générales*

*et les 32/1.002èmes des parties et choses communes spéciales au bâtiment G*

- *Lot n°507 soit un garage portant le numéro 33 et les 4/1.0002èmes des parties et choses communes générales et les 31/1.002èmes des parties et choses communes spéciales au bâtiment de garage n°2*

## **2<sup>ème</sup> LOT DE LA VENTE**

*Sur les biens et droits immobiliers en copropriété sis sur la commune de **GEX (01)** et figurant au cadastre de ladite commune section **AH n°142 et 145 à 147** – pré Nicod – pour 2ha 18a 76ca*

- *Lot n°413 soit au sous-sol une cave portant le numéro 13 du plan des caves et 2/100.000èmes des parties et choses communes générales*
- *Lot n°447 soit au premier étage, un appartement portant le numéro 1.4 au plan, comprenant une entrée et couloir, séjour avec cuisine, salle de bains, WC, une chambre et un balcon d'une superficie de 5.40 m<sup>2</sup> et les 76/100.000èmes des parties et choses communes générales*

## **PROCEDURE**

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

**à l'encontre de**

**[REDACTED]** commerçante, née le [REDACTED] AN (Côte d'Ivoire), de nationalité suisse, célibataire non pacsée, demeurant 181 avenue Nelson Mandela à 01630 SAINT GENIS POUILLY.

**Aux requêtes, poursuites et diligences de**

**La COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS**, Entreprise régie par le Code des Assurances, Société Anonyme à Conseil d'Administration au capital de 160 995 996,00 €, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE (92) sous le numéro 382.506.079 (SIRET 38250607900054), dont le siège social est 16 rue Hoche - Tour

Kupka B - 92919 LA DEFENSE CEDEX, représentée par le Président de son Conseil d'Administration domicilié es qualité audit siège,

**Ayant pour Avocat Maître Philippe REFFAY 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, lequel se constitue sur la présente poursuite de vente.**

Et ayant pour avocat plaidant Maître Frédéric ALLEAUME, Avocat associé de la SCP GRAFMEYER BAUDRIER ALLEAUME JOUSSEMET, Avocats associés au Barreau de LYON, y demeurant 1 rue de la République 69001 LYON, tél : 04 78 28 59 17, télécopie : 04 72 00 05 90, Toque n°673.

**Suivant commandement du ministère de la SELARL AURAJURIS, huissiers de justice à SAINT GENIS POUILLY (01630), y demeurant 30 rue Auguste Piccard, en date du 20 janvier 2021.**

**En vertu et pour l'exécution de :**

La grosse d'un jugement réputé contradictoire et en premier ressort du Tribunal de Grande Instance de BOURG-EN-BRESSE en date du 17 octobre 2019, signifié à partie le 26 décembre 2019 et définitif selon certificat de non-appel de la Cour d'Appel de LYON du 29 janvier 2020 garanti selon inscription d'hypothèque judiciaire provisoire publiée au Service de la Publicité Foncière de Nantua le 25 avril 2019, Volume 2019 V n° 01880 convertie en hypothèque judiciaire définitive publiée au Service de la Publicité Foncière de Nantua le 25 février 2020, Volume 2020 V n° 00915

**Pour avoir paiement de la somme de :**

1° Principal 1. ci-----	269 423,19 €
2° Principal 2 correspondant à la capitalisation des intérêts au taux de 1,90% du 14.02.2019 au 14.02.2020 sur principal 1, ci-----	5 119,04 €
3° des intérêts au taux de 1,90% du 15.02.2020 au 31.12.2020 sur principal 1 et 2 (274 542,23 * 1,20% *320j/365j),ci-----	2 888,33 €
4° article 700-----	700,00 €
5° dépens Tribunal de Grande Instance-----	205,96 €
6° débours et émoluments hypothèque judiciaire provisoire-----	5 853,75 €
7° débours et émoluments hypothèque judiciaire définitive-----	2 212,16 €
<b>TOTAL au 31.12.2020 -----</b>	<b>286 402,43 €</b>

**Outre intérêts au taux de 1,90% capitalisables annuellement au 14 février**

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 Philippe REFFAY Avocat associé de la SCP REFFAY et Associés, Avocat au Barreau de l'AIN, y demeurant 44 rue Léon Perrin BP 157 01004 BOURG EN BRESSE, pour la Société COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS avec élection de domicile en son cabinet.
- 2) L'indication de la date et de la nature du titre exécutoire en vertu duquel le commandement est délivré ;
- 3) Le décompte des sommes réclamées en principal, frais et intérêts échus, ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires ;
- 4) L'avertissement que le débiteur doit payer lesdites sommes dans un délai de huit jours, qu'à défaut de paiement, la procédure 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 Judiciaire de BOURG EN BRESSE siégeant 32, Avenue Alsace Lorraine, 01000 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 10 mars 2021, Volume 2021 S n° 8.**

**Le service de la publicité foncière de NANTUA a délivré les 07 et 15 mars 2019 un état hypothécaire hors formalité et le 10 mars 2021 l'état hypothécaire certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie, tous trois ci-annexés.**

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

De même et par exploit en date du 05 mai 2021 délivré par SELARL AURAJURIS, huissiers de justice à SAINT GENIS POUILLY y demeurant 30 rue Auguste Piccard, la Société COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS a fait délivrer à Madame [REDACTED] assignation à comparaître à l'audience d' [REDACTED] pour le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de BOURG EN BRESSE pour le mardi 06 juillet 2021 à 14 heures.

(Cf assignation ci-annexée)

L'adjudication aura lieu en DEUX lots pardessus les mises à prix ci-après indiquées :

**1<sup>er</sup> LOT DE LA VENTE (lot n°316, 341 et 507 de la copropriété cadastrée section AH n° 99 et 134) : 90 000,00 €**

**2<sup>ème</sup> LOT DE LA VENTE (lot n°413 et 447 de la copropriété cadastrée section AH n°142 et 145 à 147) : 115 000,00 €**

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

## CLAUSES ET CONDITIONS SPECIALES

### A - DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS A VENDRE

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

#### 1<sup>er</sup> LOT DE LA VENTE

Sur les biens et droits immobiliers en copropriété sis sur la commune de GEX (01) et figurant au cadastre de ladite commune section AH n°99 – pré Nicod et plus précisément au 221 rue Marius Cadoz – pour 1ha 97a 98ca et section AH n°134 – 246 rue Marius Cadoz – pour 96a 69ca

- **Lot n°316** soit dans le bâtiment G, au rez-de-chaussée, **une cave** portant le numéro 6 et les 1/10.002èmes des parties et choses communes générales et les 1/1.002èmes des parties et choses communes spéciales au bâtiment G

- **Lot n°341** soit dans le bâtiment G au rez-de-chaussée, **un appartement** portant le numéro 0.5, comprenant entré, séjour, kitchenette, coin nuit, salle de bains, WC, avec jardin privatif et les 37/10.002èmes des parties et choses communes générales et les 32/1.002èmes des parties et choses communes spéciales au bâtiment G
- **Lot n°507** soit **un garage** portant le numéro 33 et les 4/10.002èmes des parties et choses communes générales et les 31/1.002èmes des parties et choses communes spéciales au bâtiment de garage n°2

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.

Ledit immeuble objet du régi par un **État descriptif de division et règlement de copropriété** selon acte reçu de Maître ROMANET notaire à GEX le 14.06.1989 dont publication au Service de la Publicité Foncière de NANTUA le 29.06.1989 Volume 6997 n°1 et modificatif selon actes reçus de Maître ROMANET notaire à GEX

- le 04.02.1994 dont publication au Service de la Publicité Foncière de NANTUA le 24.02.1994 Volume 1994 P n°1452
- le 25.03.1999 dont publication au Service de la Publicité Foncière de NANTUA le 22.04.1999 Volume 1999 P n°3092

## 2<sup>ème</sup> LOT DE LA VENTE

Sur les biens et droits immobiliers en copropriété sis sur la commune de **GEX (01)** et figurant au cadastre de ladite commune section **AH n°142 et 145 à 147** – pré Nicod – pour 2ha 18a 76ca

- **Lot n°413** soit au sous-sol **une cave** portant le numéro 13 du plan des caves et 2/100.000èmes des parties et choses communes générales
- **Lot n°447** soit au premier étage, **un appartement**

portant le numéro 1.4 au plan, comprenant hall, dégagement, placard, cuisine, séjour, salle de bains, WC, chambre et un balcon d'une superficie d'environ 6,30 m<sup>2</sup>  
et les 76/10.000èmes des parties et choses communes générales.

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.

Ledit immeuble régi par un **État descriptif de division et règlement de copropriété** selon acte reçu de Maître EMERY - Notaire à GEX le 29.11.1976 dont publication au Service de la Publicité Foncière de NANTUA le 28.01.1977 Volume 3951 n°22  
et modificatif selon actes reçus de

- Maître EMERY notaire à GEX le 20.10.1977 dont publication au Service de la Publicité Foncière de NANTUA le 27.10.1977 Volume 4081 n°6
- Maître ROMANET notaire à GEX le 14.10.1987 dont publication au Service de la Publicité Foncière de NANTUA le 21.10.1987 Volume 6437 n°17
- Maître GRENIER notaire à GEX le 21.04.1989 dont publication au Service de la Publicité Foncière de NANTUA le 17.05.1989 Volume 6947 n°18
- Maître GRENIER notaire à GEX le 30.07.1999 dont publication au Service de la Publicité Foncière de NANTUA le 19.08.1999 Volume 1999 P n°6164

**Selon acte en date du 30 mars 2021, la SELARL BROUSSAS ALEXANDRE, huissiers de justice à GEX, y demeurant 243 avenue Francis Blanche, a procédé à deux procès-verbaux descriptifs des biens et droits immobiliers mis en vente ci-après annexé.**

*(Cf. PV Descriptifs ci-annexés)*

**La copie des matrices cadastrales et plans cadastraux délivrés 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)**

Plus de 5 ans.

**C - ORIGINES DE PROPRIETE**

**Immédiate**

**1<sup>er</sup> lot de la vente**

Lesdits biens et droits immobiliers appartenant à Madame Christ [REDACTED] par suite de l'acquisition faite de PEILLON [REDACTED] son acte reçu de Maître LAURENT notaire à DIVONNE LES BAINS le 10.10.2017 dont publication au Service de la Publicité Foncière de NANTUA le 16.10.2017 Volume 2017 P n° 8337

**2<sup>ème</sup> lot de la vente**

[REDACTED] biens et droits immobiliers appartenant à Madame [REDACTED] par suite de l'acquisition faite de LONGO (09.02.1961) selon acte reçu de Maître GROSJEAN notaire à GEX le 10.10.2018 dont publication au Service de la Publicité Foncière de NANTUA le 31.10.2018 Volume 2018 P n° 9269

**Antérieure**

**1<sup>er</sup> lot de la vente**

Lesdits biens et droits immobiliers appartenant en propre et personnellement à Monsieur Jean-François PEILLON par suite de l'acquisition faite, alors non pacsé de :

- Madame Rolande Simone LORENZO, retraitée, veuve, non remariée de Monsieur Alain Mathieu SCHAEFFER, demeurant à Divonne les Bains (Ain), 207 route de la come de l'Eau - Villard - Les Cigales, née à Fornaka (Algérie) le 16 août 1940.
- Madame Laurence Fanny Thérèse SCHAEFFER, assistante sociale, demeurant à Sallanches (Haute Savoie) 128 chemin du Grand Pré, divorcée non remariée de Monsieur Jean Fabrice Bernard Eugène MALO, née Saint Julien en Genevois (Haute Savoie) le 14 juin 1969

Suivant acte reçu par Maître Caroline GROSJEAN, notaire associé à Gex (Ain) le 27 mars 2013,  
Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150.000,00 €)  
Audit acte LE VENDEUR a déclaré qu'il n'était frappé d'aucune mesure restreignant son pouvoir de disposer librement du BIEN vendu.  
Une copie authentique de cet acte a été publiée au Service de la publicité foncière de Nantua (Ain) le 25 avril 2013, volume 2016 P, numéro 3532.

## **2<sup>ème</sup> lot de la vente**

**Lesdits biens et droits immobiliers appartenait** à Monsieur Olav ULLALAND, par suite de l'acquisition qu'il en a faite en l'état futur d'achèvement suivant acte reçu par Maître Pierre GRENIER, notaire à GEX (Ain), le 7 août 1989 de la société dénommée "LE PARC", société à responsabilité limitée, au capital de 50.000,00 francs soit 7.622,45 €, dont le siège est à LYON, 47 boulevard des Belges, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Lyon sous le numéro 348.100.702.

Aux termes de cet acte, les déclarations d'usage ont été faites et le prix a été payé à hauteur de 50% du prix soit au stade "réalisation de la dalle du premier étage".

Le Vendeur déclare qu'à ce jour, le solde du prix a été entièrement réglé.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au Service de Publicité Foncière de NANTUA (Ain), le 27 septembre 1989, volume 7070, n°26.

## **Plus antérieure**

### **1<sup>er</sup> lot de la vente**

Le bien, objet des présentes, appartenait à Madame Rolande LORENZO à concurrence de cinq huitièmes (5/8èmes) en pleine propriété et trois huitièmes (3/8èmes) en usufruit et à Madame Laurence SCHAEFFER à concurrence de trois huitièmes (3/8èmes) en nue-propriété, par suite des faits et actes suivants :

I/ Acquisition par M. et Mine Alain SCHAEFFER

Le bien objet des présentes dépendait de la communauté ayant existé entre Madame Rolande LORENZO et Monsieur Alain SCHAEFFER, ci-après nommé, par suite de l'acquisition en état futur d'achèvement faite de :

La société dénommée "LE PANORAMIQUE", société civile immobilière au capital de dix mille francs (10.000,00 frs) dont le siège est à ANNECY (Haute- Savoie), 9 quater avenue d'Albigny, immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'ANNECY (Haute-Savoie), sous le n° D 351 021 043.

Suivant acte reçu par Maître Frédéric ROMANET, notaire à GEX (Ain), le 21 octobre 1989.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de TROIS CENT QUATRE VINGT DIX MILLE FRANCS (390.000,00 frs), soit CINQUANTE NEUF MILLE QUATRE CENT CINQUANTE-CINQ EUROS DOUZE CENTIMES (59.455,12 €).

Cette somme a été payée comptant à hauteur de cinq pour cent (5,00%) et quittancée dans l'acte. Le solde du prix de vente a été stipulé payable à terme.

Madame Rolande LORENZO déclare avoir réglé ledit solde au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

Audit acte LE VENDEUR a déclaré qu'il n'était frappé d'aucune mesure restreignant son pouvoir de disposer librement du BIEN vendu.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de NANTUA le 8 novembre 1989, volume 7102, numéro 4.

## II/ Décès de Monsieur Alain SCHAEFFER

Le bien immobilier objet des présentes appartenait pour partie à Mme Rolande LORENZO et pour partie à Madame Laurence SCHAEFFER, pour les avoir recueilli dans la succession de :

Monsieur Alain Mathieu SCHAEFFER, en son vivant retraite, époux de Madame Rolande Simone LORENZO, demeurant ensemble à DIVONNE-LES- BAINS (Ain), 207 rue de la Combe de l'Eau.

Né à FORNAKA (Algérie), le 5 mars 1940.

Marié sous le régime légal de meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de BEAUMONT LE ROGER (Eure), le 31 octobre 1964.

De nationalité française.

Décédé à DIVONNE LES BAINS (Ain), le 24 avril 2008, laissant pour lui succéder :

- Madame Rolande LORENZO, son conjoint survivant,
- Madame Laurence SCHAEFFER, sa fille, présomptive héritière.

Ainsi que ces faits et qualités sont constatés dans un acte de notoriété dressé par Maître Frédéric ROMANET, notaire susvisé, le 2 juin 2008.

Aux termes d'un acte contenant option légale reçu par Maître Frédéric ROMANET, notaire susvisé, le 8 août 2008, Madame Romande SCHAEFFER, conjoint survivant, a déclaré, conformément à l'article 1094-1 du Code civil, opter pour un quart en propriété et pour les trois quarts en usufruit des biens dépendant de la succession de son conjoint prédécédé.

La transmission par décès des droits réels immobiliers a été d'autre part constatée en un acte d'attestation notariée dressé par Maître Frédéric ROMANET notaire susvisé, le 08 août 2008.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de NANTUA le 22 octobre 2008, volume 2008 P, numéro 8517.

## Concordances cadastrales

Afin d'assurer une meilleure compréhension des titres antérieurs,

précision est faite que la parcelle cadastrée section AH n° 99, objet des présentes, provient de la division d'une parcelle de plus grande importance, anciennement cadastrée section AH n° 50, en 5 nouvelles parcelles : section AH n° 96, 97, 98, 99 et 100. Ladite division résulte d'un acte reçu par Maître Frédéric ROMANET, notaire susvisé, le 4 février 1994, publié au bureau des hypothèques de NANTUA, le 24 février 1994, volume 1994 P, numéro 1452.

Précision est également faite que la parcelle cadastrée section AH numéro 134, objet des présentes, provient de la réunion des parcelles anciennement cadastrées section AH n° 53, 56 et 96, ainsi qu'il résulte du procès-verbal du cadastre de Nantua n° 428 en date du 18 mai 1994, publiée au bureau des hypothèques de NANTUA, le 20 mai 1994, volume 199 4P, n° 3569.

#### ORIGINAIREMENT

A l'acte susvisé en date du 21 octobre 1989, l'origine antérieure du bien objet des présentes est établie dans les termes ci-après littéralement rapportés :

"L'immeuble ci-dessus désigné appartient à la société civile immobilière "LE PANORAMIQUE" par suite de l'acquisition qu'elle en a faite de Monsieur Serge Claude BASTIEN, agent immobilier, époux contractuellement séparé de biens de Madame Annette Françoise MENETREY, demeurant à Divonne-les-Bains (Ain), rue des Bains, moyennant un prix payé comptant et quittancé aux termes d'un acte reçu par Me Frédéric ROMANET, notaire soussigné, le vingt-cinq mai mille neuf cent quatre-vingt-neuf, dont une expédition a été publiée au bureau des hypothèques de Nantua (Ain), le premier juin mille neuf cent quatre-vingt-neuf, volume 6971, n° 2.

Antérieurement, cet immeuble appartenait en propre à Monsieur BASTIEN, susnommé, par suite de l'acquisition qu'il en avait faite pour son compte personnel, en sa qualité de marchand de biens, de Mademoiselle Alice Sylvie Emilie TARDY, sans profession, célibataire, demeurant à Gex (Ain), 7 rue du Commerce, suivant acte reçu par Me Frédéric ROMANET, notaire soussigné, le 27 janvier mil neuf cent quatre-vingt-sept, dont une expédition a été publiée au bureau des hypothèques de Nantua (Ain) le quatre février mille neuf cent quatre-vingt-sept, volume 6239, n° 5.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix pour partie payée comptant et pour le surplus stipulé payable le trente et un juillet mille neuf cent quatre-vingt-sept au plus tard et intégralement soldé à l'époque convenue.

Aucune inscription de privilège de vendeur ou autre n'a été prise en garantie de ce solde de prix.

Plus antérieurement encore, cet immeuble appartenait en propre Mademoiselle TARDY, susnommée, savoir :

\* pour en avoir recueilli une première moitié indivise dans la succession de Monsieur. Arthur Jean Joseph TARDY, son père en son vivant négociant et garagiste, demeurant à Gex (Ain) où il est décédé intestat le sept novembre mille neuf cent trente-trois, époux

de Madame Jeanne Marie Louise FOURNIER, elle-même post décédée intestat à Gex (Ain), le quinze février mille neuf cent quarante-trois et dont elle était héritière pour moitié ainsi que le constate un acte de notoriété dressé par Me BERTHET, notaire à Ferney-Voltaire (Ain), le 22 mars 1934 ;

\* pour en avoir recueilli la seconde moitié indivise dans la succession de Monsieur Jean Louis Eugene TARDY, son frère germain, qui la tenait lui-même de son père, ledit Monsieur TARDY en son vivant avoué, demeurant à Gex (Ain) où il est décédé célibataire et intestat, le dix avril mille neuf cent quarante-six et dont elle était seul et unique héritière ainsi que le constate un acte de notoriété dressé par Me LARBOULLET, notaire à Divonne-les-Bains (Ain), le dix-huit juin mille neuf cent quarante-six.

L'attestation notariée prévue par la loi a été établie par ledit Me LARBOULLET, notaire, le dix-sept février mille neuf cent quarante-huit et transcrite au bureau des hypothèques de Nantua (Ain) le dix-huit mars mille neuf cent quarante-huit, volume 1342, numéro 45."

## **2<sup>ème</sup> lot de la vente**

Tel qu'il résulte de l'acte de vente reçu par Maître Caroline GROSJEAN, notaire à GEX, le 10 octobre 2018, ci-après retranscrit :

*« L'origine de propriété antérieure est énoncée dans une note annexée. »*

## **D - SYNDIC**

Le syndic actuel de l'ensemble immobilier est la REGIE DU LEMAN VOLTAIRE, 4 rue de Versoix, 01210 FERNEY VOLTAIRE.

## **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**

### **1er LOT DE LA VENTE**

Tel qu'il résulte de l'acte de vente reçu par Maître Jean-Louis LAURENT, notaire à DIVONNE LES BAINS, le 10 octobre 2017, ci-après retranscrit :

*« Il est ici précisé que LE BIEN vendu supporte les servitudes suivantes :*

*Suivant acte reçu par Maître Frédéric ROMANET, notaire à GEX (Ain), le 24 janvier 1994, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de NANTUA, le 10 février 1994, volume 1994 P, numéro 1086, il a été créé la servitude ci-après littéralement rapportée :*

*"Constitution de servitudes*

*Par les présentes, le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier dénommé LE PANOMARIQUE consent à Monsieur et Madame ROSAIN, ce qu'ils acceptent, à titre de servitude réelle et perpétuelle :*

*- sur la parcelle dont il est propriétaire, cadastrée sous le n° 50 de la section AH, fonds servant,*

*[Précision est ici faite que la parcelle anciennement cadastrée section AH n° 50 a été divisée en 5 parcelles cadastrées section AH numéros 134, 97, 98, 99 et 100]*

*- au profit de la parcelle cadastrée sous le n° 54 de la section AH, propriété de Monsieur et Madame ROSAIN, fonds dominant,*

*Un droit de passage afin de permettre à ces derniers d'accéder plus facilement à leur propriété.*

*Ce droit de passage s'exercera sur une bande de terrain de 0a 75ca à prendre à l'angle nord de la parcelle dont il s'agit, comme figuré sous teinte jaune au plan ci-annexé.*

*Le droit de passage ainsi concédé pourra être exercé en tout temps, par tous moyens de locomotion et pour tous usages par Monsieur et Madame ROSAIN puis, ultérieurement et dans les mêmes conditions, par les propriétaires successifs du fonds dominant.*

*Tous les frais découlant de cette constitution de servitude comme notamment l'entretien en bon état de viabilité de l'assiette de ce droit' de passage seront à la charge exclusive de Monsieur et Madame ROSAIN, qui s'y obligent expressément ou de leurs ayants-droits." »*

## **2ème LOT DE LA VENTE**

Néant

## **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 société EX'IM, la surface habitable est de :

\* 1<sup>er</sup> LOT DE LA VENTE (lots n° 316, 341 et 507) : **41.01m<sup>2</sup>**, outre 2.18m<sup>2</sup> de cave et 14.04m<sup>2</sup> de garage Hors Carrez

\* 2<sup>ème</sup> LOT DE LA VENTE (lots n° 413 et 447) : **58.24m<sup>2</sup>**, outre

5.40m<sup>2</sup> de balcon et 4.54m<sup>2</sup> de cave Hors Carrez.

*(Cf. dossiers de diagnostics techniques ci-annexés)*

## **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. dossiers de diagnostics techniques ci-annexés)*

## **I - OCCUPATION**

### **1<sup>er</sup> LOT DE LA VENTE (lots n° 316, 341 et 507 de la copropriété cadastrée section AH n° 99 et 134)**

Les biens mis en vente sont occupés par Madame Brigitte KANE-LEIBZIG.

Cette dernière fait état d'un bail sous seing privé en date du 19.09.2018 pour une durée de trois ans du 01.09.2018 au 01.09.2021 portant sur les biens mis en vente moyennant un loyer mensuel de 1 200,00 euros mensuels outre charges mensuelles de 75,00 euros.

À la suite d'un accord entre les parties, le loyer a été ramené à la somme de 900,00 euros mensuels charges comprises.

*(Cf. Bail et avenant ci-annexés)*

### **2<sup>ème</sup> LOT DE LA VENTE (lots n° 413 et 447 de la copropriété cadastrée section AH n°142 et 145 à 147)**

Les biens mis en vente sont inoccupés.

## **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"><li>- S.A.F.E.R.</li><li>- Locataires fermiers</li><li>- Locataires dans immeuble en copropriété</li><li>- Zones à périmètre sensible</li><li>- Z.I.F.</li><li>- Etc.....</li></ul> |
|---|

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

Article 108 :

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

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

Article L 616 :

*En cas de vente sur saisie-immobilière d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble constituant la résidence principale d'une personne qui remplit les conditions de ressources pour l'attribution d'un logement à loyer modéré, il est institué au bénéfice de la commune un droit de préemption destiné à assurer le maintien dans les lieux du saisi.*

*Ce droit de préemption est exercé suivant les modalités prévues par le Code de l'Urbanisme en matière de droit de préemption urbain.*

*En cas de vente par adjudication, lorsque cette procédure est rendue obligatoire de par la loi ou le règlement, la commune peut déléguer ce droit dans les conditions définies à l'article L 213-3 du Code de l'Urbanisme à un Office Public d'Habitation à Loyer Modéré ou Office Public d'Aménagement et de Construction.*

**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**

Annexe créée par DCN n°2008-002, AG du CNB du 12-12-2008 - Modifiée lors de l'AG du CNB des 14 et 15-09-2012, Modifiée par l'AG du CNB des 16 et 17-11-2018, DCN n° 2018-002, Publiée au JO par Décision du 13 février 2019 – JO du 7 mars 2019

## **Chapitre I<sup>er</sup> : Dispositions générales**

### **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 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, 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 vendeurs et à leurs créanciers ayants droit à la distribution et, le cas échéant, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

### **Article 10 – Surenchère**

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le tribunal 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, sont versés directement par l'acquéreur, conformément à l'article 1593 du Code civil, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

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

#### **Article 15 – Vente forcée**

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

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

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

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

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

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

#### **Article 16 – Paiement des frais de poursuites et des émoluments**

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

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

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

#### **Article 17 – Droits de mutation**

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

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

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

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

#### **Article 18 – Obligation solidaire des 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 premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier jour du terme qui suit la vente sur surenchère ;
- c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a) ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b) du présent article.

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

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

#### **Article 21 – Contributions et charges**

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

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

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

#### **Article 22 – Titres de propriété**

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

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

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

#### **Article 23 – Purge des inscriptions**

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

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

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

#### **Article 24 – Paiement provisionnel du créancier de premier rang**

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

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

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

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

#### **Article 25 – Distribution du prix de vente**

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

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

#### **Article 26 – Election de domicile**

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

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

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

## **Chapitre 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 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 1er 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 Philippe REFFAY** de la SCP REFFAY & ASSOCIES, avocat poursuivant, sur 27 pages, sans compter les annexes.

**A BOURG EN BRESSE, le 7 mai 2021.**



### **PIECES ANNEXES AU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE :**

- second original de l'assignation à comparaître à l'audience d'orientation signifiée le 05 mai 2021
- état hypothécaire sur formalité de publication du commandement de payer valant saisie immobilière à la date 10 mars 2021+ deux précédents états hypothécaires hors formalité des 7 mars et 15 mars 2019.