

SELARL F.D.A (Fallion – Dubreuil)  
Avocats  
Barreau de BONNEVILLE (74)  
56 Place de l'Hôtel de Ville  
74130 BONNEVILLE  
Tel : 04.50.97.21.81  
Fax : 04.50.97.37.07

## **VENTE SUR SAISIE IMMOBILIERE**

BANQUE POPULAIRE DES ALPES/  
Madame \* \* \* \* \*

**EXTRAIT  
DES MINUTES  
DU GREFFE  
DU TRIBUNAL  
DE GRANDE  
INSTANCE  
DE BOURG EN BRESSE  
DEPARTEMENT  
DE L'AIN**

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

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 de la Chambre des Criées la sentence d'adjudication suivante :

### **Cahier des conditions de vente**

*Extrait du Règlement Intérieur National  
De la profession d'avocat*

Article 12 et Annexe n°1  
Version avril 2009

Auxquelles seront adjugés, en l'audience des criées du Tribunal de Grande Instance de BOURG EN BRESSE au plus offrant et dernier enchérisseur, les immeubles suivants :

**Sur la Commune de DIVONNE LES BAINS (01220),**

Dans un ensemble immobilier en copropriété dénommé RESIDENCE DE DIVONNE LES BAINS "Grand Pré", exploité sous forme de résidence hôtelière "ZENITUDE HOTEL" - 237, avenue des thermes, cadastré **section AM, lieudit "Grand Pré", sous les n° :**

- **55, pour 29 a 93 ca,**

- 57, pour 04 ca,
  - 60, pour 03 ca,
- soit une contenance totale de 30 a 00 ca.

Etat descriptif de division et règlement de copropriété du 28 octobre 2003, Maître Philippe RAMBAUD, notaire à LYON 3°, publié le 14 novembre 2003 volume 2003 P, n° 9087.

**Le lot n° 3** : appartement de type A Bis, au rez-de-chaussée du bâtiment A, portant le n° de plan A 03, comprenant : entrée avec coin cuisine, salle de bains avec WC, séjour avec placard ; avec les 103/10.000° de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Saisis à l'encontre de :**

**Madame \* \* \* \* \***, née le 7 février 1982 à SAINT-MARTIN D'HERES (38), **épouse de** , de nationalité française, demeurant précédemment 151, Avenue du Stade 74460 MARNAZ, et actuellement Residencial CUMBRES, Calle MONTES URALES 18, 77551 CANCUN (MEXIQUE).

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

**La BANQUE POPULAIRE AUVERGNE RHONE ALPES**, dont le siège social est sis 4, Boulevard Eugène Deruelle 69003 LYON, société anonyme coopérative de Banque Populaire à capital variable, régie par les article L 512-2 et suivants du Code Monétaire et Financier et l'ensemble des textes relatifs aux Banques Populaires et aux établissements de crédit, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de LYON sous le n° 605 520 071,

**Venant aux droits de la BANQUE POPULAIRE DES ALPES**, société coopérative de banque populaire à capital variable, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de GRENOBLE sous le numéro 605.520.071 B, dont le siège social était 2 Avenue du Grésivaudan 38700 CORENC, agissant poursuites et diligences de son représentant légal.

**Ayant pour avocat postulant la Société Civile Professionnelle REFFAY & ASSOCIES**, inscrite aux Barreaux de l'Ain (Ain) et Lyon (Rhône), représentée par Monsieur le Bâtonnier Philippe REFFAY, établie à BOURG EN BRESSE (01000) 44 rue Léon Perrin, où pourront être notifiés les actes d'opposition à commandement, les offres réelles, et toutes significations relatives à la saisie dont il s'agit, laquelle se constitue sur la présente poursuite de vente.

**Et pour avocat poursuivant la SELARL F.D.A (Fallion – Dubreuil)**, cabinet d'avocats inscrit au Barreau de BONNEVILLE, dont le siège est sis 56, Place de l'Hôtel de Ville 74132 BONNEVILLE Cedex, représentée par un de ses cogérants en exercice, Maître Caroline FALLION ou Maître Emmanuel DUBREUIL, domiciliés es-qualité audit siège.

**Suivant commandement de payer valant saisie** délivré par la Selarl Jean-Jacques SAGE, huissier de justice associé à LE FAYET (74190) signifié par acte de transmission aux autorités mexicaines en date du 24 MAI 2017.

**En vertu de :**

- **La Grosse dûment en forme exécutoire d'un acte reçu par Maître Michel CONVERSEZ, notaire associé à CLUSES (74), en date des 20 mars et 1<sup>er</sup> avril 2004, contenant prêt en devises (n° 07060057) par la Banque Populaire des Alpes au profit de Mademoiselle \* \* \* \* \* de la somme en principal de 72.000 € (débloquée en contre valeur Francs Suisses), ayant fait l'objet d'un avenant en date du 23 janvier 2006, ledit prêt garanti par une inscription d'hypothèque conventionnelle prise à la Conservation des Hypothèques de NANTUA (01), le 28 mai 2004, volume 2004V n° 2256.**

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

**Au titre du prêt en devises immobilier standard n° 07040460 suivant décompte arrêté au 14 avril 2017 et se décomposant comme suit :**

- échéance impayée du 1 <sup>er</sup> avril 2014	6 007,97 CHF
- échéance impayée du 1 <sup>er</sup> avril 2015	5 880,73 CHF
- intérêts de retard sur termes impayés	283,64 CHF
- capital restant dû après l'échéance du 1 <sup>er</sup> avril 2015	65 255,40 CHF
- indemnité contractuelle	176,97 CHF
- intérêts, assurance, commissions du 2/04/2015 au 29.5.2015 (soit 1,71 CHF par jour)	<u>99,08 CHF</u>
<b>Total dû en Francs Suisses</b>	<b>77 703,79 CHF</b>

\* le taux du prêt étant variable, la part des intérêts courant entre le 02/04/2015 et le 29/05/2015 n'a qu'une valeur indicative

**Soit :**

- <b>contrepartie en Euros, au cours de 1.03309139 CHF pour 1 € à la date du 29/05/2015, de</b>	<b>76 450,84 €</b>
- <b>autre : provision pour risque de change (5%)</b>	<b>3 822,54 €</b>

**Total dû en Euros** **80 273,38 €**

**autre intérêts au taux contractuel** du taux prêteur CHF de NATEXIS BANQUE POPULAIRE à compter du 15 avril 2017 jusqu'au règlement intégral.

Outre les coût et cours du commandement valant saisie signifié le 16 décembre 2015, ainsi que tous les autres légitimes accessoires à liquider lors du règlement, et tous frais conséquents fait ou à faire susceptibles d'être avancés par le prêteur 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 tout détail et liquidation en cas de règlement immédiat et en tenant compte de tous acomptes qui auraient pu être versés.

Ce commandement contient les énonciations prescrites par l'article R.321-3 du code des procédures civiles d'exécution, savoir :

**1°** la constitution de la **SCP .REFFAY & ASSOCIES représentée par Monsieur le Bâtonnier Philippe REFFAY** pour la **BANQUE POPULAIRE AUVERGNE RHONE ALPES venant aux droits de la BANQUE POPULAIRE DES ALPES** avec élection de domicile en son cabinet et indication que tous actes d'opposition ou d'offres réelles pourraient y être signifiés,

**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, sauf à parfaire, 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,

**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 **au service de la publicité foncière de NANTUA (Ain)** ,

**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 du juge de l'exécution territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie et des contestations et demandes incidentes y afférentes,

**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. 331-1 du code de la consommation.

**Ce commandement n'ayant pas reçu satisfaction :**

- il a été **publié** pour valoir saisie au Service de la Publicité Foncière de **NANTUA (01) le 19 juillet 2017, volume 2017 S, numéro 48,**
  
- **et une assignation à comparaître à l'audience d'orientation du juge de l'exécution près le Tribunal de Grande Instance de BOURG EN BRESSE (Ain), a été signifiée à la débitrice** suivant exploit de la SELARL BROUSSAS-ALEXANDRE, huissier de justice associé à LE FAYET (74190) **en date du 19 septembre 2017 (acte de transmission aux autorités mexicaines) (ci-joint).**

Pour répondre aux exigences de la loi, **est également annexé l'état hypothécaire certifié à la date de la publication du commandement de payer valant saisi**, délivré par le Service de la Publicité Foncière compétent.

## DESIGNATION DES IMMEUBLES A VENDRE

Il sera procédé à la vente aux enchères publiques à l'audience des criées du Tribunal de Grande Instance de BOURG EN BRESSE, en un seul lot, des immeubles suivants :

### Sur la Commune de DIVONNE LES BAINS (01220),

Dans un ensemble immobilier en copropriété dénommé RESIDENCE DE DIVONNE LES BAINS "Grand Pré", exploité sous forme de résidence hôtelière "ZENITUDE HOTEL" - 237, avenue des thermes, cadastré section AM, lieudit "Grand Pré", sous les n°:

- 55, pour 29 a 93 ca,
- 57, pour 04 ca,
- 60, pour 03 ca,

soit une contenance totale de 30 a 00 ca.

Etat descriptif de division et règlement de copropriété du 28 octobre 2003, Maître Philippe RAMBAUD, notaire à LYON 3°, publié le 14 novembre 2003 volume 2003 P, n° 9087.

**Le lot n° 3** : appartement de type A Bis de 22 m<sup>2</sup>, au rez-de-chaussée du bâtiment A, portant le n° de plan A 03, comprenant : entrée avec coin cuisine, salle de bains avec WC, séjour avec placard ; avec les 103/10.000° de la propriété du sol et des parties communes générales.

Tels que lesdits biens se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles ayant pu le cas échéant être relatées aux actes susvisés.

**Se reporter au procès-verbal de description dressé par la SELARL F. BROUSSAS et J. ALEXANDRE, huissiers de justice à GEX (01), en date du 11 septembre 2017, joint au présent cahier des conditions de vente, en *Documents Complémentaires*, lequel comporte en annexe, le dossier de diagnostics immobiliers, lequel comprend :**

**\* certificat de superficie** duquel il résulte que la surface Loi carrez est de **22,190 m<sup>2</sup>**.

**\* diagnostic de performance énergétique**

**\* diagnostic de l'état de l'installation intérieure d'électricité.**

## CONDITIONS D'OCCUPATION DE L'IMMEUBLE

L'appartement objet de la présente procédure est situé dans une résidence de tourisme avec prestations para-hôtelière sise à DIVONNE LES BAINS (01), 237 Avenue des Thermes.

Cet appartement fait l'objet d'un BAIL COMMERCIAL MEUBLE avec la SARL ZENITUDE L'OREE DU PARC, pour une durée de 9 ans, en date du 30 juin 2014, ci-joint.

La SARL ZENITUDE L'OREE DU PARC a pour objet commercial "loueur en meublé résidence para-hôtelière".

La SARL ZENITUDE L'OREE DU PARC encaisse directement les loyers versés par les occupants.

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

**SYNDIC DE COPROPRIETE :**

Aux termes du PV descriptif de la SELARL BROUSSAS ALEXANDRE du 11 septembre 2017 **le syndic est la SARL TRABLY RICHERD IMMOBILIER** située à FERNEY VOLTAIRE (01210), chemin du Bois Candide.

## ORIGINE DE PROPRIETE

Ledit bien appartient à Madame \* \* \* \* \* épouse de \*\*\*\*\* HADDAD par suite de l'acquisition qu'elle en a faite en état futur d'achèvement de la SNC RESIDENCE DE DIVONNE suivant acte reçu par Maître Philippe RAMBAUD, notaire à LYON 3ème, en date des 20 mars et 1<sup>er</sup> avril 2004, publié le 17 mai 2004, volume 2004 P, N° 4093.

### Origine Antérieure

En ce qui concerne l'origine antérieure, l'adjudicataire en fera son affaire personnelle et il est d'ores et déjà autorisé à se procurer à ses frais exclusifs tous actes de propriété antérieure qu'il avisera, toutes autorisations lui étant données par le poursuivant.

Tous les renseignements relatifs à la propriété sont donnés sans aucune garantie et sans que le poursuivant puisse être en aucune façon, inquiété ni recherché à cet égard pour quelque cause que ce soit.

## RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Compte tenu de la rigueur des délais de la procédure de saisie immobilière, difficilement compatible avec les délais de délivrance des renseignements d'urbanisme, tout enchérisseur devra avoir fait son affaire personnelle de la situation des biens vendus au regard des règles de l'urbanisme.

A toutes fins, il est remis au greffe, en sus du présent cahier des conditions de vente, en *Documents Complémentaires*, les renseignements obtenus par la mairie du lieu de l'immeuble saisi à la date du 21 mars 2016.

\* \* \*  
\*

## **CHAPITRE I<sup>ER</sup> : DISPOSITIONS GENERALES**

### **AUDIENCE D'ORIENTATION**

L'audience d'orientation du juge de l'exécution près le Tribunal de Grande Instance de BOURG EN BRESSE est fixée au :

**MARDI VINGT TROIS JANVIER DEUX MIL DIX HUIT  
À QUATORZE HEURES**

**MARDI 23 JANVIER 2018 à 14 HEURES**

### **MISE A PRIX - ADJUDICATION**

A défaut pour le débiteur d'avoir sollicité l'autorisation de vente amiable, ou si la vente amiable précédemment autorisée n'a pas abouti, l'adjudication de l'immeuble aura lieu aux enchères publiques à l'audience que fixera le juge de l'exécution, dans un délai compris entre deux et quatre mois à compter du prononcé de sa décision.

Le juge déterminera les modalités de visite de l'immeuble à la demande du créancier poursuivant.

**L'adjudication aura lieu en UN (1) LOT pardessus la ou les mises à prix suivantes :**

**TRENTE MILLE EUROS - 30 000,00 EUROS.**

frais et droits en sus, offerte(s) par le poursuivant, outre les clauses et conditions du présent cahier des conditions de la vente.

\* \* \* \* \*

**L'enchérisseur sera tenu de consigner entre les mains de son conseil, en sus de la garantie prévue au chapitre II - article 9 des conditions générales ci-après (article R.322-41), une somme équivalente au montant des frais prévisibles, ce comprenant notamment les frais taxés et les émoluments de la vente (droit proportionnel calculé sur le montant du pouvoir).**

\* \* \*  
\*

## **ARTICLE 1<sup>ER</sup> – CADRE JURIDIQUE**

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles 2190 à 2216 du Code Civil et les articles du Code des Procédures Civiles d'exécution relatifs à la saisie immobilière.

## **ARTICLE 2 – MODALITES DE LA VENTE**

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 – ETAT DE L'IMMEUBLE**

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

## **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.

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 – PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES**

Les droits de préemption, de substitution ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur.

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de préemption, de substitution et assimilés, institués par la loi, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

## **ARTICLE 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 : ENCHERES**

## **ARTICLE 8 – RECEPTION DES ENCHERES**

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.

S'il y a surenchère, la consignation ou la caution bancaire est restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

## **ARTICLE 9 – GARANTIE A FOURNIR PAR L'ACQUEREUR**

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné 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 3 000 €, par chèque de banque établi à l'ordre du Bâtonnier de l'Ordre des Avocats du barreau de l'Ain, ès-qualités de séquestre.

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

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 – SURENCHERE**

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.

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 – REITERATION DES ENCHERES**

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du 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.

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 PROPRIETE**

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption.

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 – DESIGNATION DU SEQUESTRE**

Les fonds à provenir de la vente forcée autorisée par le Juge de l'Exécution seront consignés entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des Avocats du barreau de l'Ain, désigné en qualité de séquestre, pour être distribué entre les créanciers visés à l'article L 331-1 du Code des Procédures Civiles d'exécution.

**Les fonds à provenir de la vente amiable**, autorisée par le juge de l'exécution, seront consignés entre les mains de la **CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS**, désigné en qualité de séquestre, pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L 331-1 du Code des Procédures Civiles d'exécution (*ordonnance n° 2011-1895 du 19/12/2011 relative à la partie législative du Code des Procédures Civiles d'Exécution – article L 322-4*).

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

## **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 fixée au préalable par le juge sera contrôlé par lui.

Le prix de vente de l'immeuble, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente, sont consignés entre les mains du séquestre désigné, produisent intérêts dans les termes prévus à l'article 13 ci-dessus, et son acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Les frais taxés sont versés directement par l'acquéreur, 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, ou de vente amiable non validée mais acceptée par les parties, justifiant d'un désistement du poursuivant.

Le vendeur restera tenu de l'intégralité des frais judiciaires, droits, émoluments et frais de postulation dus à l'avocat du créancier saisissant, et états de frais des avocats des créanciers inscrits dans le cadre de la procédure de saisie immobilière, dont il s'oblige au paiement sur demande desdits avocats et s'engage à les provisionner chez le notaire en charge de la réalisation de la vente amiable, pour versement directement aux avocats concernés par ledit notaire, après régularisation de l'acte de vente.

**Les fonds qui seraient consignés à la CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS** par le notaire seront transmis par ses soins au séquestre désigné dans le cahier des conditions de vente, savoir le Bâtonnier de l'Ordre des Avocats du barreau de l'Ain, après le prononcé du jugement constatant la vente amiable autorisée, aux fins de distribution aux créanciers par l'avocat poursuivant.

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 – VERSEMENT DU PRIX DE LA VENTE FORCEEE**

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.

La somme séquestrée entre les mains du séquestre désigné produira intérêts au taux de 105 % de celui servi par la Caisse des dépôts et Consignations au profit du débiteur et des créanciers, à compter de l'encaissement du prix, jusqu'au paiement des sommes distribuées.

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

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

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 de l'article 1289 et suivants du Code Civil.

#### **ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES**

L'acquéreur paiera entre les mains et sur la quittance 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, majorés de la TVA applicable.

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

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

#### **ARTICLE 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 COACQUEREURS**

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

## **CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE**

### **ARTICLE 19 – DELIVRANCE 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 bureau des hypothèques 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 – ENTREE EN JOUISSANCE**

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

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration de 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<sup>er</sup> jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1<sup>er</sup> jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

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

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du 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'adjudication 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 PROPRIETE**

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.

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

En cas de vente amiable, 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 ET DU COMMANDEMENT DE PAYER**

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.

Conformément à l'article R 322-65 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, l'adjudicataire devra solliciter la radiation des sûretés de toute nature grevant le bien et payer les débours et émoluments y afférents.

### **ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE 1<sup>ER</sup> RANG**

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1<sup>er</sup> 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 – FRAIS AFFERANTS**

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 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

En application de l'article R 331-2 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, les frais de la procédure de distribution, hormis ceux des contestations ou réclamations, sont avancés par la partie sollicitant la distribution et prélevés par priorité à tous autres.

En l'absence d'indication du mode de calcul de ces frais dans l'article précité, l'avocat poursuivant, chargé de la distribution du prix ou du paiement de celui-ci, tant après une vente amiable qu'après une vente forcée, percevra, outre les débours par lui exposés, les émoluments calculés conformément aux articles R 663-22, R 663-23 et R 663-30 du code de commerce, applicables aux opérations de vérification de créances et de répartition des fonds issus d'une vente immobilière effectuées par les mandataires judiciaires.

Ces émoluments, ainsi que les émoluments de postulation afférents à la procédure de saisie immobilière, seront prélevés sur les fonds à répartir et supportés par les créanciers au prorata de la somme revenant à chacun d'eux.

Dans l'hypothèse où il n'y a pas lieu à distribution en présence d'un unique créancier, ces émoluments de postulation relatifs à la procédure de saisie immobilière seront prélevés par priorité sur la somme à revenir au créancier.

Dans l'hypothèse où il resterait des fonds suffisants à revenir au débiteur saisi, les émoluments de postulation de la procédure de saisie immobilière seront prélevés en priorité sur ceux-ci.

### **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 SPECIFIQUES**

### **ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE**

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

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

L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n°67-223 du 17 mars 1967, est tenu de notifier au syndic dès que la vente sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, 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 °65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n°2004-632 du 1<sup>er</sup> 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 la SCP REFFAY & ASSOCIES, Avocat poursuivant, sur dix-neuf (19) pages, sans compter les annexes.**

A BOURG EN BRESSE le 21 SEPTEMBRE 2017

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

- **Second original de l'assignation** à comparaître à l'audience d'orientation signifiée 19 septembre 2017 (acte de transmission aux autorités mexicaines)
- **Etat hypothécaire sur formalité** de publication du commandement de payer valant saisie immobilière à la date du 19 juillet 2017.