

Selarl KIEN - DEWULF
AVOCATS
 3 rue Dupanloup
 74000 ANNECY
 Tél. 04 50 23 80 21 - kien.avocat@orange.fr

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE de saisie immobilière

CREANCIER POURSUIVANT :

Monsieur Pierre-Charles STEUX, né le 16 août 1984 à DREUX (28), de nationalité française, domicilié à Le Grand Roc, 30 rue d'Anzère 1972 ANZERE (SUISSE),

Ayant pour Avocat Constitué Maître Dominique KIEN-DEWULF exerçant au sein de la SELARL KIEN-DEWULF, société d'avocats au Barreau d'ANNECY (74000), y demeurant Résidence L'EDEN, 3 rue Dupanloup

DEBITEUR SAISI :

Monsieur Pascal Robert Yves BOUVARD né le 14 avril 1961 à ANNECY (74000), de nationalité française, dont la dernière adresse connue est 4 bis rue Louis Revon, 74000 ANNECY.

BIENS VENDUS :

LA NUE-PROPRIETE DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS dans un immeuble en copropriété situé 4 bis rue Louis Revon et 24 & 24 bis rue de la Paix à ANNECY 74000, section BP 43 pour une contenance cadastrale de 0 ha 06 a 82 ca,

Dans un immeuble en copropriété dans le Groupe B :

- Le lot n° 41 B soit un appartement de quatre pièces, salle de bains, WC sis au 5^{ème} étage, désigné sous la lettre B.L.
- Le lot n° 7 B soit une cave au sous-sol portant le numéro 7

Mise à Prix : 75 000 €

**JURIDICTION : JUGE DE L'EXECUTION DU TRIBUNAL
DE GRANDE INSTANCE d'ANNECY**

Audience d'orientation du 14 novembre 2019 à 14 h

Date de Dépôt au Greffe :

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

TITRE I : DISPOSITIONS PARTICULIERES

1. RAPPEL DE LA PROCEDURE

La vente sur saisie immobilière objet du présent cahier est faite à l'encontre de :

Monsieur Pascal Robert Yves BOUVARD né le 14 avril 1961 à ANNECY (74000), de nationalité française, dont la dernière adresse connue est 4 bis rue Louis Revon, 74000 ANNECY.

Aux requête, poursuites et diligences de :

Monsieur Pierre-Charles STEUX, né le 16 août 1984 à DREUX (28), de nationalité française, domicilié à Le Grand Roc, 30 rue d'Anzère 1972 ANZERE (SUISSE),

Ayant pour avocat Constitué :

Maître Dominique KIEN-DEWULF exerçant au sein de la SELARL KIEN-DEWULF, société d'avocats au Barreau d'ANNECY (74000), y demeurant Résidence L'EDEN, 3 rue Dupanloup

Suivant **COMMANDEMENT DE PAYER** de la SELARL OFFICIALIS, Huissiers de Justice associés à ANNECY, en date du 16 mai 2019

EN VERTU ET POUR L'EXECUTION :

- De la copie exécutoire d'un jugement rendu le 16 juin 2010 par la chambre civile du Tribunal de Grande Instance d'ANNECY, signifié à partie en date du 9 août 2010 et définitif
- D'une Ordonnance rendue le 18 octobre 2012 par le Conseiller de la mise en état de la Chambre civile de la Cour d'Appel de CHAMBERY constatant la péremption d'instance signifiée à partie le 20 novembre 2012

Garanties par un bordereau d'inscription d'hypothèque judiciaire publié et enregistré le 17 novembre 2015 volume 2015 V n° 8585 au service de la publicité foncière d'ANNECY et d'un bordereau rectificatif publié et enregistré le 14 septembre 2016 volume 2016 V n° 6892

Pour avoir paiement de la somme de 78 301,27 € montant de la créance totale due en principal, intérêts et accessoires, arrêtée au 14 janvier 2019, selon détail suivant :

A TITRE PRINCIPAL	45 000,00 €
ARTICLE 700 DU CPC	2 500,00 €
INTERETS SUR LE PRINCIPAL ET ANNEXES DU AU 14/01/2019	30 309,76 €
INTERETS SUR LE PRINCIPAL ET ANNEXES A COMPTER DU 15/01/2019	mémoire
FRAIS ET DEBOURS	491,51 €

**SOIT UN TOTAL DE 78 301,27 €
(SOIXANTE DIX HUIT MILLE TROIS CENT UN
EUROS ET VINGT -SEPT CENTIMES).**

Outre le coût du présent commandement mis au bas et tous frais conséquents faits ou à faire, susceptibles d'être avancés par le prêteur pour le recouvrement de sa créance et la conservation de son gage.

Le commandement délivré satisfait aux exigences posées par les articles R 321-1 à R 321-5 du Code des Procédures Civiles d'Exécution (Décret n° 2012-783 du 30 mai 2012).

Outre les mentions prescrites pour les actes d'huissier de justice, le 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 d'avocat du créancier poursuivant, laquelle emporte élection de domicile ;
- 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 ;
- 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 ;
- 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 les articles L. 712-4 et R 712-1 du code de la consommation.

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.

Lorsque le commandement de payer valant saisie est signifié à la personne qui a consenti une hypothèque sur l'un de ses biens pour garantir la dette d'un tiers, le délai de sommation prévu au 4° est porté à un mois.

Les mentions prévues au présent article sont prescrites à peine de nullité. Toutefois, la nullité n'est pas encourue au motif que les sommes réclamées sont supérieures à celles qui sont dues au créancier.

Ce commandement de payer, n'ayant pas reçu satisfaction, a été publié pour valoir saisie au service de la Publicité Foncière d'ANNECY le 9 juillet 2019 sous le numéro d'archivage provisoire S00055 et sous le numéro de dépôt D20860 au Service de la Publicité Foncière d'ANNECY.

La partie saisie a été régulièrement assignée à comparaître à l'audience du Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance d'ANNECY l'acte comportant les mentions prescrites par l'article 322-5 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

A la date de la publication du commandement, Monsieur Pierre-Charles STEUX était créancier inscrit avec Monsieur CACHOT Henri et le Service des Impôts des Particuliers d'ANNECY.

L'affaire doit être examinée à l'audience d'orientation du juge de l'exécution du Tribunal de Grande Instance d'ANNECY du 14 novembre 2019 à 14 heures,

Au cours de laquelle le juge vérifiera que les conditions des articles L 311-2, L 311-4 et L 311-6 du Code des Procédures Civiles d'Exécution (ordonnance n° 2011-1895 du 19 décembre 2011) sont réunies, statuera sur les éventuelles contestations et demandes incidentes, déterminera les modalités de poursuite de la procédure en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou en ordonnant la vente forcée.

Pièces jointes au cahier des conditions de vente

Afin de satisfaire aux exigences posées par l'article R 322-10 du Code des Procédures Civiles d'Exécution sont joints au présent cahier des conditions de vente une copie de l'assignation délivrée aux débiteurs et état hypothécaire certifié à la date de la publication du commandement.

DESIGNATION DES IMMEUBLES A VENDRE

La saisie porte sur la **NUE-PROPRIETE** des biens et droits immobiliers ci-après désignés :

Sur la commune d'ANNECY (HAUTE-SAVOIE), dans un ensemble immobilier en copropriété et plus particulièrement un appartement avec cave situés à 4 bis rue Louis Revon et 24 & 24 bis rue de la Paix à ANNECY 74000, section BP 43 pour une contenance cadastrale de 0 ha 06 a 82 ca,

Et plus précisément au 4 Bis rue Revon dans le Groupe B :

- Le lot n° 41 B soit un appartement de quatre pièces, salle de bains, WC sis au 5^{ème} étage, désigné sous la lettre B.L.
- Le lot n° 7 B soit une cave au sous-sol portant le numéro 7

Et les 371/10 000èmes des parties générales de l'immeuble.

Selon acte du 23 mai 2018 publié le 17 août 2018 sous le N° 7404P01 2018P13682, l'état descriptif de division du 24 février 1960 publié le 10 mars 1960 volume 2408 N° 41 est modifié en ce que les tantièmes des parties communes générales sont désormais exprimées en 10.176èmes du fait de la création des lots 51 B et 52B par prélèvement sur les parties communes.

Ainsi au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, dépendances et circonstances, droits de propriété, de mitoyenneté et autres pouvant y être attachés, sans aucune exception ni réserve.

Les biens ci-dessus décrits sont imposés au rôle de la contribution foncière ainsi qu'il appert du relevé de propriété délivré par le CENTRE DES IMPOTS FONCIERS d'ANNECY le 9 juin 2017.

Le PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION des lieux dressé le 9 juillet 2019 par la SELARL OFFICIALIS, Huissiers de Justice associés à ANNECY, est annexé au présent cahier des conditions de vente.

Concernant l'appartement LOT NUMERO 41 GROUPE B :

Cet appartement est vide de toute occupation et de tout mobilier.

Il s'agit d'un appartement traversant avec pièce à vivre exposé côté Ouest avec :

- Un hall d'entrée et dégagement
- Un WC
- Une cuisine
- Un séjour
- Une salle de bain
- Une chambre (1)
- Une chambre (2)

La surface Loi Carrez est de 73,27 m2.

Concernant le LOT NUMERO 7 GROUPE B :

Il s'agit d'une cave au sous-sol.

OCCUPATION DES BIENS A VENDRE :

Les lieux sont fermés et libres de tout occupant.

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

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.

Il est simplement joint à la présente un certificat d'urbanisme d'information en date du 3 décembre 2018.

2. ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens et droits immobiliers ci-dessus décrits appartiennent à Madame Félicité OFFREDI veuve BOUVARD née le 1^{er} décembre 1925 à GEROSA (Italie), résident à la Maison de retraite le Parmelan, 2 rue Dupanloup à ANNECY (74000), représentée par sa tutrice en exercice, l'Association ATMP 74 désignée par jugement du 6 décembre 2016, **usufruitière desdits biens**,

Et Monsieur Pascal Robert Yves BOUVARD né le 14 avril 1961 à ANNECY (74000), de nationalité française, dont la dernière adresse connue est 4 bis rue Louis Revon, 74000 ANNECY, **nu-propriétaire desdits biens et partie saisie**.

Suivant acte de donation consenti par Monsieur BOUVARD né le 19 juin 1926, dressé le 20 mai 1998 par Maître GOISSET, Notaire à ANNECY, et publié à la conservation des hypothèques d'ANNECY par dépôt du 17 juillet 1998 sous les références Vol. 98 P n° 9818.

ORIGINE ANTERIEURE

ORIGINE ANTERIEURE

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, lequel ne pourra en aucun cas être inquiété ni recherché à ce sujet.

SYNDIC

Le syndic de copropriété est l'Agence SBM IMMOBILIER sise 20-24 Boulevard du Lycée à ANNECY. Les charges de copropriété sont de 379 € par trimestre et sont payées par l'usufruitière.

3. MISE A PRIX ET ENCHERES

Outre les charges, clauses et conditions figurant au chapitre II des Conditions Générales ci-après,

Les enchères seront reçues sur la **mise à prix** fixée par le poursuivant, soit :

75 000 € (SOIXANTE QUINZE MILLE EUROS).

Les **enchères** sont proposées à l'audience.

En référence aux dispositions de l'article L 322-7 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, le mandant pourra être tenu de verser entre les mains de son avocat, en sus de la garantie prévue à l'article 9 des conditions générales ci-après, une provision équivalente au montant prévisible des frais taxés.

4. DOMICILIATION DES OPPOSITIONS EN CAS DE VENTE AMIABLES

Pour l'application des articles 27 et 28 des conditions générales ci-après, il est précisé que l'opposition du syndic de copropriété ou du président de l'association syndicale de lotissement doit être faite entre les mains de l'avocat du créancier poursuivant au cabinet duquel il a été élu domicile dans le commandement.

5. REMUNERATIONS

1) LA REMUNERATION EN CAS DE VENTE AMIABLE

Par référence à l'article 14 des Conditions Générales ci-après,

- a) à l'audience d'orientation, l'avocat du créancier poursuivant fera taxer ses frais de poursuite lesquels comprendront les frais de procédure et débours ainsi que les droits et émoluments de vente (droit proportionnel d'instance, moitié des $\frac{3}{4}$ de l'émolument proportionnel sur le montant de la mise à prix).
- b) en cas de réalisation de vente amiable, l'avocat du créancier poursuivant percevra un $\frac{1}{2}$ émolument proportionnel sur le prix de vente, conformément à l'article 37 B du Tarif de Postulation des Avocats (issu du décret n° 60-323 du 2 avril 1960) : sous déduction de l'émolument proportionnel sur le montant de la mise à prix visé au & a) ci-dessus.

Les frais taxés et émoluments doivent être versés par l'acquéreur à l'avocat poursuivant.

2) LA REMUNERATION A L'AUDIENCE DE VENTE FORCEE

Par référence à l'article 16 des conditions générales ci-après, à l'audience de vente.

L'avocat du créancier poursuivant fera taxer ses frais de poursuite lesquels comprendront les frais de procédure et débours ainsi que les droits et émoluments de vente (droit proportionnel d'instance sur le jugement d'orientation, émolument proportionnel sur le montant du prix de vente).

Les frais taxés et émoluments doivent être versés par l'adjudicataire à l'avocat poursuivant.

Le droit proportionnel qui sera calculé sur le prix de vente sera réparti à proportion de :

- $\frac{3}{4}$ pour l'avocat du créancier poursuivant
- $\frac{1}{4}$ pour l'avocat de l'adjudicataire.

3) *LA REMUNERATION LORS DE LA DISTRIBUTION*

- Les émoluments des avocats participants à la distribution sont calculés conformément aux articles suivants du Tarif de Postulation des Avocats (issu du décret n° 60-323 du 2 avril 1960) :

Pour l'avocat poursuivant :

Article 47 a) :

- un droit fixe
- un droit proportionnel sur le montant de la somme en distribution

Article 49 (si plusieurs créanciers et accord) : un $\frac{1}{2}$ droit fixe

Article 50 (si contestation amiable ou JEX) :

- un $\frac{1}{4}$ droit fixe + 10% par partie
- un $\frac{1}{4}$ droit proportionnel sur les créances contestées

Article 54 : un émolument pour la libération du prix

Pour les avocats produisant et celui poursuivant :

Article 47 b) :

- un $\frac{1}{2}$ un droit fixe
- un $\frac{1}{2}$ droit proportionnel sur le montant de la somme allouée au client

Article 50 (si contestation amiable ou JEX formée par cet avocat ou contre cet avocat) :

- un $\frac{1}{2}$ droit fixe + 10% par partie
- un $\frac{1}{4}$ droit proportionnel sur les créances contestées

La rétribution de l'avocat en charge de la distribution. :

Par référence à l'article 25 des Conditions Générales ci-après, la rétribution de l'avocat en charge de la distribution fait partie intégrante des frais de la procédure de distribution prévues à l'article R 331-2 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

TITRE II : DISPOSITIONS COMMUNES

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 1^{er} : 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