

CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE

Clauses et conditions auxquelles seront vendus sur licitation devant le juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire de LA ROCHE SUR YON, siégeant au Palais de Justice de ladite ville, 55 Boulevard Aristide Briand 85000 LA ROCHE SUR YON, les immeubles dont la désignation figure au paragraphe "DESIGNATION DES BIENS SAISIS".

SUR LICITATION :

A LA REQUETE DE :

La SELARL HIROU prise en la personne de Maître Laurent HIROU, es-qualité de mandataire de la liquidation judiciaire de Madame Marie-Anick [REDACTED] divorcée [REDACTED], exerçant au 8 rue Labourdonnais CS 61053 97404 SAINT DENIS CEDEX

Ayant pour Avocat constitué par **DGCD Avocats**, Société d'Avocats au barreau de LA ROCHE SUR YON, représentée par **Maître François CUFI**, 4 rue Manuel, "le Belem", BP 761, 85020 LA ROCHE SUR YON Cedex (Tél: 02 51 37 07 45 / Fax: 02 51 05 31 75 / www.dgcd-avocats.fr / Case Palais 47)

CONTRE :

Madame Marie-Anick [REDACTED] divorcée de Mr [REDACTED] Hervé née le 19 novembre 1959 à SAINT LOUIS - LA REUNION (97), de nationalité Française, domiciliée, domiciliée 22 rue Albert Luthuli **Appt n° 16 - Résidence Les Portes du Lagon 97410 SAINT PIERRE, co-indivisaire**

Monsieur Hervé Yvon Philippe Marie [REDACTED] divorcé de Mme Marie-Anick [REDACTED], né le 18 septembre 1964 aux SABLES D'OLONNE (85), de nationalité Française, domicilié N° 3 La Douve 85000 MOUILLERON LE CAPTIF, **co-indivisaire**

I – CONDITIONS PARTICULIERES DE LA VENTE:

1-TITRE(S) EN VERTU DUQUEL LA VENTE SUR LICITATION EST POURSUIVIE :

En vertu :

- ❖ Du jugement en date du 31 mai 2024 rendu par le Juge aux Affaires Familiales du Tribunal Judiciaire de LA ROCHE SUR YON, signifié à Monsieur [REDACTED] Hervé, par acte de Maître LABAT, commissaire de justice à LA ROCHE SUR YON (85) le 4 novembre 2024 et à Madame [REDACTED] Marie-Anick, par acte de Maître BONNAFOUS, commissaire de justice à LE TAMPON (97) le 4 novembre 2024 et actuellement définitif en vertu d'un certificat de non recours en date du 27 décembre 2024, dont copies annexées à l'acte de dépôt du présent cahier des conditions de la vente.

Ce jugement a été publié au Service de la Publicité Foncière de LA ROCHE SUR YON (85) le 29 juillet 2025 sous les références 8504P01 P21736.

2- DESIGNATION DES IMMEUBLES LICITES :

Commune de MOUILLERON LE CAPTIF (85000)

Lieudit « La Douve » n° 3

Une maison d'habitation comprenant de plain pied :
Salle à manger, cuisine, trois chambres, Salle d'eau, WC.
2 ateliers. Chaufferie. Chalet en bois.
Terrain avec puits.

Le bien est cadastré :

- section ZD n° 55 pour une contenance de 05a 60ca
- section ZD n° 52 pour une contenance de 43a 40ca
- section ZD n° 53 pour une contenance de 29a 80ca

Ainsi et tel au surplus que lesdits immeubles s'étendent, se poursuivent et comportent avec toutes leurs circonstances et dépendances et les droits y attachés, sans aucune exception ni réserve, lesdits immeubles figurant au cadastre de la commune de MOUILLERON LE CAPTIF (85) ainsi qu'il résulte d'un extrait de la matrice cadastrale délivré par le Centre des Impôts Foncier de LA ROCHE SUR YON (85) en date du 25 septembre 2025 dont copie est annexée.

L'immeuble ci-dessus a fait l'objet d'un procès-verbal descriptif annexé au présent cahier des conditions de la vente.

Il est également annexé au présent cahier des conditions de la vente le certificat d'urbanisme de novembre 2024.

3- MISE A PRIX – VENTE SUR LICITATION:

L'audience de vente sur licitation aura lieu **le LUNDI 8 DECEMBRE 2025 à 09H45**

L'adjudication aura lieu en **UN LOT** sur la mise à prix de : **QUATRE VINGT MILLE EUROS (80.000,00€)**

4-ORIGINE DE PROPRIETE :

Les biens désignés appartiennent en indivision à :

* Monsieur Hervé Yvon Philippe Marie [REDACTED] né le 18 septembre 1964 à LES SABLES D'OLONNE (85100), de nationalité française, divorcé de Madame Marie-Anick [REDACTED], demeurant n° 3 La Douve 85000 MOUILLERON LE CAPTIF

* Madame Marie-Anick [REDACTED] née le 19 novembre 1959 à SAINT LOUIS (97450), de nationalité française, divorcée de Monsieur Hervé [REDACTED], demeurant 22 rue Albert Luthuli Appt n° 16 - Résidence Les Portes du Lagon 97410 SAINT PIERRE

Suivant acte de vente reçue par Maître MOREAU, notaire au POIRE SUR VIE (85) le 4 septembre 2006 et publié au Service de la Publicité Foncière de LA ROCHE SUR YON (85) le 24 octobre 2006, volume 2006 P numéro 10806

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.

5-SERVITUDES:

Le certificat d'urbanisme ci-annexé révèle que « *les terrains sont grevés d'une servitude d'utilité publique : *I4 : Servitude relative à l'établissement des canalisations électriques – Ligne électrique de 90 000 V de Palluau à La Roche sur Yon via La Sirnière* »

L'adjudicataire ou l'acquéreur devra faire son affaire de telles servitudes, conformément à l'article 7 du chapitre 1 des conditions générales qui suivent, comme de toutes qui viendraient à se révéler.

6-BAUX ET OCCUPATION DES BIENS SAISIS:

Les biens mis en vente sont occupés par un des co-indivisaires.

L'adjudicataire fera néanmoins son affaire personnelle de cette occupation et de toute autre venant à se révéler, sans recours contre le vendeur poursuivant la vente, conformément à l'article 4 du chapitre 1 des conditions générales qui suivent.

7-RENSEIGNEMENTS D'URBANISME:

Les renseignements d'urbanisme sont annexés au présent cahier des conditions de la vente ou feront l'objet d'un dire ultérieur.

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

Tout enchérisseur devra faire son affaire personnelle de la situation des biens vendus au regard de la réglementation d'urbanisme et sera censé s'être renseigné directement et personnellement auprès de toute administration compétente à cet effet, indépendamment des renseignements précisés au présent cahier des charges.

8 -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 ou les différents contrôles légalement prévus suivant les caractéristiques de l'immeuble.(risque d'exposition au plomb, présence d'amiante, de termites, état de l'installation de gaz naturel de plus de 15 ans, état des risques naturels et technologiques, diagnostic de performances énergétiques...)

(Cf. dossier de diagnostic technique ci-annexé)

9-FACULTE DE SUBSTITUTION DE L'INDIVISAIRE:

Conformément au jugement du 31 mai 2024, il sera rappelé les dispositions de l'article 815-15 du Code Civil :

« S'il y a lieu à l'adjudication de tout ou partie des droits d'un indivisaire dans les biens indivis ou dans un ou plusieurs de ces biens, l'avocat ou le notaire doit en informer les indivisaires par notification un mois avant la date prévue pour la vente. Chaque indivisaire peut se substituer à l'acquéreur dans un délai d'un mois à compter de l'adjudication, par déclaration au greffe ou auprès du notaire. Le cahier des conditions de vente établi en vue de la vente doit faire mention des droits de substitution. »

II-CONDITIONS GENERALES:

Chapitre I^{er} : Dispositions générales

ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des charges et conditions de la vente s'applique à une vente sur adjudication ordonnée par le tribunal dans le cadre général des dispositions des articles 1271 à 1281 du Code de procédure civile et de celles du Code des procédures civiles d'exécution.

ARTICLE 2 – ÉTAT DE L'IMMEUBLE

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre les parties 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 3 – BAUX ET LOCATIONS

L'acquéreur fera son affaire personnelle des baux, locations et occupations relatives par ailleurs.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient pu payer d'avance et qui auront été déclarés.

A défaut de cette déclaration, l'acquéreur tiendra compte aux locataires des loyers qu'ils justifieront avoir régulièrement payés d'avance ou dépôts de garantie de toute nature et il en retiendra le montant sur le prix principal de sa vente.

Il fera également son affaire personnelle de tout droit locatif ou occupation qui se révélerait et qui n'aurait pas été porté à la connaissance du poursuivant.

L'acquéreur sera subrogé tant activement que passivement dans les droits, obligations et actions des vendeurs tels qu'ils résultent de la loi, qu'il y ait eu ou non déclaration à ce sujet dans le présent cahier des charges et conditions de vente, sans aucune garantie ni recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur.

ARTICLE 4 – PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES

Les droits de préemption, de substitution et assimilés conformément à la loi 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 5 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

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

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit aux vendeurs à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

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

ARTICLE 6 – SERVITUDES

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

Chapitre II : Enchères

ARTICLE 7 – RECEPTION DES ENCHERES

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le tribunal 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 8 – 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, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 euros.

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

En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque est restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est 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 9 – 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.

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

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

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

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

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

ARTICLE 10 – REITERATION DES ENCHERES

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

Si le prix de la nouvelle vente 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 vendeurs.

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

Chapitre III : Vente

ARTICLE 11 – TRANSMISSION DE PROPRIETE

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

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

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

ARTICLE 12 – DESIGNATION DU SEQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des avocats du barreau de l'avocat postulant.

ARTICLE 13 – VERSEMENT DU PRIX DE VENTE

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.

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 des parties, 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.

ARTICLE 14 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOLUMENTS

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

Il fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de la vente avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du Tribunal 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 15 – 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 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 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, 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 16 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS

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

Chapitre IV : Dispositions postérieures à la vente

ARTICLE 17 – OBTENTION DU TITRE DE VENTE

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et de le faire signifier, dans le mois de sa délivrance et à ses frais, aux parties venderesses, et aux autres parties éventuellement constituées, au cabinet de leur avocat, à domicile élu ou, à défaut, à domicile réel.

Faute par lui de satisfaire à cette condition, les vendeurs pourront se faire délivrer par le greffe du tribunal le titre de vente, aux frais de l'acquéreur, trois jours après une sommation d'avoir à justifier de l'exécution des clauses et conditions du cahier des conditions de vente.

ARTICLE 18 – PUBLICATION

Dans le mois de la délivrance du titre de vente, l'avocat de l'acquéreur sera tenu, en se conformant aux prescriptions de la loi, de publier le titre de vente au service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, aux frais de l'acquéreur et à peine de réitération des enchères.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues au paragraphe précédent dans le délai imparti, les avocats des vendeurs ou des créanciers pourront, sauf à se régler entre eux, 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 la loi ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur, par acte du Palais ; lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification, à peine de réitération des enchères, celle-ci ne pouvant être arrêtée que par leur remboursement.

ARTICLE 19 – ENTREE EN JOUISSANCE

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente n'entrera néanmoins 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, qu'à l'expiration du délai de surenchère et, en cas de surenchère, que le jour de la vente définitive ;
- b) Si l'immeuble est loué en totalité, par la perception des loyers ou fermages, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra cette vente, et, en cas de surenchère, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra la vente définitive ;
- 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.

La présente clause s'applique à la surenchère faite par un créancier inscrit, dans les termes des articles 2480 du code civil et 1281-14 du code de procédure civile, sauf à lui, à se régler avec l'acquéreur dépossédé en ce qui touche les fruits par lui perçus.

ARTICLE 20 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

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.

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 21 – TITRES DE PROPRIETE

Le titre de vente consiste dans l'expédition du présent cahier des charges et conditions de la vente revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement constatant la vente.

Pour les titres antérieurs, l'acquéreur est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

ARTICLE 22 – PURGE DES INSCRIPTIONS

La vente sur licitation n'emporte pas purge de plein droit des inscriptions hypothécaires grevant l'immeuble.

S'il y a lieu de purger les inscriptions hypothécaires parce que le prix de vente est insuffisant pour les régler toutes, le coût de la procédure de purge sera à la charge de l'acquéreur.

Sauf surenchère d'un créancier inscrit, les frais de radiation des inscriptions ainsi purgées sont avancés par l'acquéreur mais lui seront remboursés, dans le cadre de la distribution du prix, par priorité et au bénéfice du privilège accordé aux frais de justice par l'article 2375-1 du code civil.

ARTICLE 23 – ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Le juge délégué par le tribunal pour recevoir les enchères devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à la rédaction du présent cahier des charges et au déroulement des enchères.

Le tribunal de grande instance devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à l'exécution de la vente et à ses suites, quels que soient la nature desdites contestations et le lieu du domicile des parties intéressées.

Chapitre V : Clauses spécifiques

ARTICLE 24 – IMMEUBLE EN COPROPRIETE

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi n° 65-557 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 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 25 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devrait notifier au représentant légal de l'Association syndicale libre ou de l'Association syndicale autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 ; cette notification doit être faite dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

ARTICLE 26 – CLAUSE D'ATTRIBUTION

Quand la décision qui a ordonné la vente aux enchères aura expressément autorisé l'insertion de la présente clause dans le cahier des charges et conditions de la vente, le colicitant adjudicataire qui voudra en bénéficier en fera mention dans sa déclaration d'adjudication. En ce cas, cette déclaration vaudra engagement de sa part de se voir attribuer l'immeuble, et de la part des autres colicitants de le lui attribuer, dans le partage définitif pour la somme indiquée au jugement d'adjudication et d'en faire remonter les effets au jour fixé pour l'entrée en jouissance.

En ce cas, le colicitant adjudicataire sera redevable du prix de l'immeuble dans le cadre du partage définitif, sous déduction de sa part dans la succession et sous réserve des droits des créanciers.

ARTICLE 27 – CLAUSE DE SUBSTITUTION

En cas de vente de droits indivis, comme en cas de licitation de biens indivis avec l'accord de tous les indivisaires ou à défaut de contestation de la présente clause, chaque indivisaire peut se substituer à l'acquéreur dans un délai d'un mois à compter de l'adjudication par déclaration au greffe du tribunal ayant constaté la vente.



**Ainsi fait et dressé par Maître François CUFI
Avocat poursuivant**

LA ROCHE SUR YON, le 26 septembre 2025

PIECES ANNEXEES :

- Jugement du 31.05.2024
- Significations du 04.11.2024
- Certificat de non appel du 27.12.2024
- Relevé de matrice cadastrale ;
- Plan cadastral ;
- Certificat d'urbanisme ;
- Procès verbal de description ;
- Dossier de diagnostic technique ;
- Renseignements hypothécaires du 28.11.2024
- Etat hypothécaire requis sur publication du jugement en date du 29.07.2025

Relevé de propriété

Année de référence : 2025															Département : 85 0															Commune : 155 MOUILLERON-LE-CAPTIF															TRES : 001					Numéro communal : R00251																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
Titulaire(s) de droit(s)																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
Droit réel : Propriétaire/Indivision															Numéro propriétaire : MBL2F5					Né(e) le 18/09/1964					À 85 LES SABLES D'OLONNE																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																									
Nom : ██████████ Prénom : HERVE																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
Adresse : 3 LA DOUVE																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
85000 MOUILLERON LE CAPTIF																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
Droit réel : Propriétaire/Indivision															Numéro propriétaire : MBL2F6					Né(e) le 19/11/1959					À 974SAINT-LOUIS																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																									
Nom : ██████████ Prénom : MARIE-ANICK																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
Adresse : SIDR PORTES DU LAGON 1 APT 16 22 RUE ALBERT LUTHULI																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
SAINT PIERRE 97410 ST PIERRE																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
Propriété(s) bâtie(s)																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
Désignation des propriétés															Identification du local							Évaluation du local																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
An	Sec	N° Plan	C Part	N° Voirie	Adresse	Code Rivoli	Bat	Ent	Niv	N° porte	N° fiscal du local	S Tar	M Eval	AF	Nat loc	Cat	RC Com Imposable	Coll	Nat Exo	AN RET	AN DEB	Fraction RC Exo	%EXO	TX OM	Coef	RC TEOM																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
07	ZD	55		3	LA DOUVE	B119	A	01	00	01001	851550098775	155A	C	H	MA	6	1067																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	</

Propriété(s) non bâtie(s)																							
Désignation des propriétés						Évaluation															Livre foncier		
An	Sec	N° Plan	N° Voirie	Adresse	Code Rivoli	N° Parc Prim	FP/ DP	S Tar	SUF	GR/ SSGR	CL	Nat cult	Contenance			Revenu cadastral	Coll	Nat Exo	AN Ret	Fraction RC Exo	%EXO	TC	Feuillet
													HA	A	CA								
07	ZD	52	3	LA DOUVE	B119		1	155A		T	03	Terres		43	40	29,18	C	TA		8,75	30		
07	ZD	53	3	LA DOUVE	B119		1	155A		T	03	Terres		29	80	20,05	GC	TA		8,75	30		
																	C	TA		6,02	30		
07	ZD	55	3	LA DOUVE	B119		1	155A		S		Sols		05	60	0,00	GC	TA		6,02	30		
Contenance totale					Total de la part communale											Total de la part additionnelle					Majoration des terrains constructibles		
				HA	A	CA	Revenu imposable			Revenu exonéré		Revenu imposé		Revenu exonéré		Revenu imposé							
				78		80	49			15		34		49		0		0					

Délivré le 25/09/2025

Source : Direction Générale des Finances Publiques

Délivré le 25/09/2025

Source : Direction Générale des Finances Publiques

Page: 2 / 2

Département :
VENDEE

Commune :
MOUILLERON-LE-CAPTIF

Section : ZD
Feuille : 000 ZD 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 31/10/2024
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC47
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

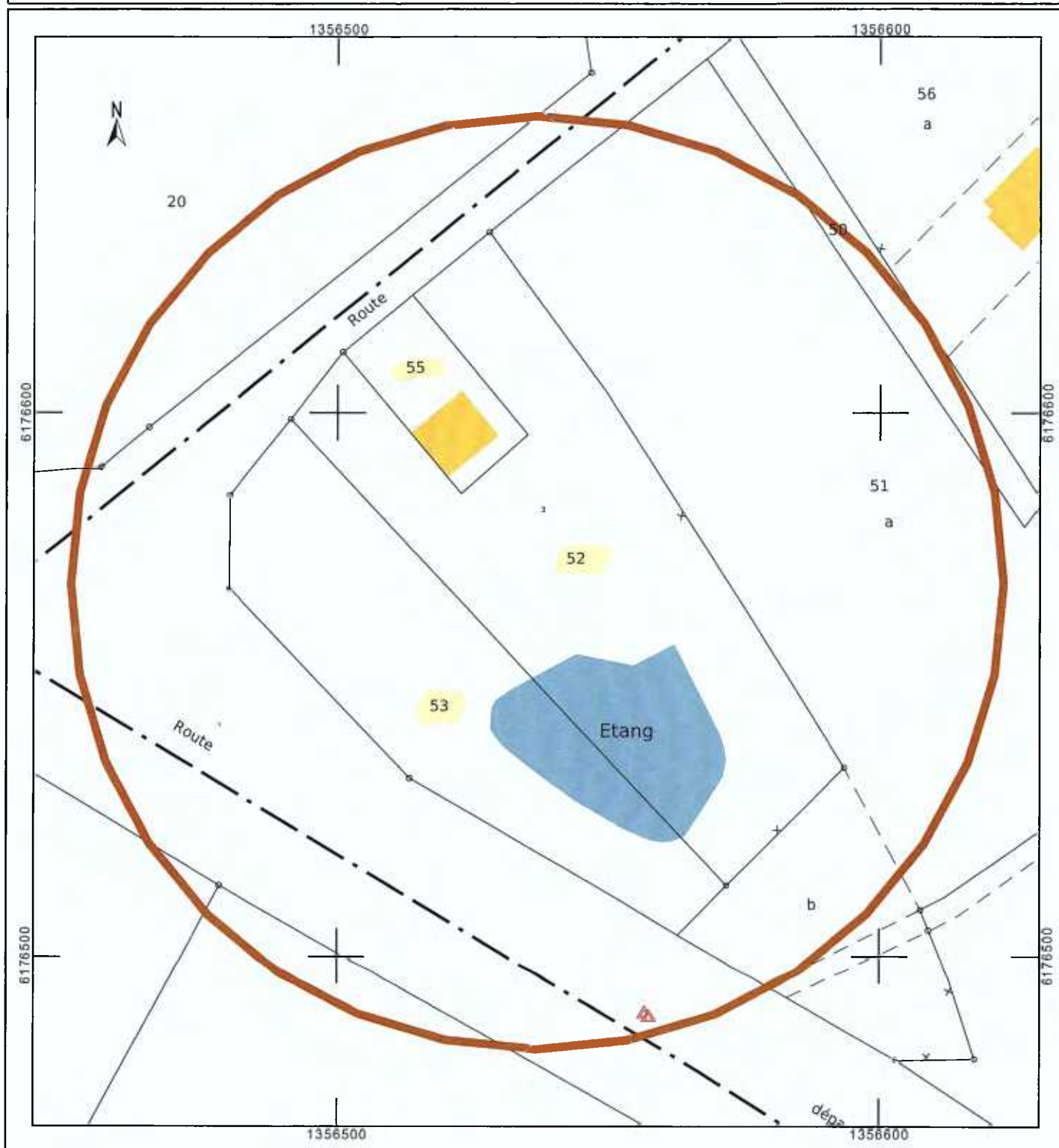
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
Pôle Topographique Gestion Cadastre
VENDEE
Cité Administrative TRAVOT Rue du
93ème RI 85020
85020 LA ROCHE SUR YON CEDEX
tél. 02 51 45 12 39 -fax
ptgc.850.la-roche-sur-
yon@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





CERTIFICAT D'URBANISME

N° CU 085 155 24 Y0095

Le Maire de Moulleron le Captif,

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à des terrains :

Situés : **3 La Douve**

Cadastrés : **section ZD n°52 – 53 et 55**

Présenté le : **04/11/2024** par : **DGCD Avocats – Maître CUFI François**

Demeurant : **4 rue Manuel – BP 761 – 85020 LA ROCHE SUR YON Cedex**

et enregistrée par la Mairie de Moulleron le Captif sous le numéro : **CU 085 155 24 Y0095**

CERTIFIE

Article 1

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 à 5 du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager, ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de 18 mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la sécurité publique.

Article 2

Les terrains sont situés dans la Commune de Moulleron-le-Captif dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 25 janvier 2022 et modifié en dernier lieu le 29 mars 2023.

Zone : A

Orientation d'Aménagement et de Programmation Thématique A « Qualité et optimisation du foncier »

Orientation d'Aménagement et de Programmation Thématique B « Cheminements »

Marge de recul de 75 mètres par rapport à la route

Zone humide à protéger au titre du L. 121-23 du CU

Les terrains sont grevés d'une servitude d'utilité publique :

*** I4 : Servitude relative à l'établissement des canalisations électriques – Ligne électrique de 90 000 V de Palluau à La Roche-sur-Yon via La Sirnière**

Article 3

Les terrains ne sont pas situés à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain. Il existe un droit de préemption au bénéfice de la SAFER.

Article 4

Les taxes suivantes seront exigibles à compter de l'obtention d'un permis de construire ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

- Taxe d'Aménagement communale : Taux 3 % - Exonération partielle (50 %) prêt à taux zéro. *Délibérations du 17 octobre 2011 et du 13 octobre 2014.*
- Taxe d'Aménagement départementale : Taux : 1,50 %
- Redevance d'Archéologie Préventive : Taux : 0.40 %

Article 5

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis de construire ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les 2 mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable :

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable

- Participations pour équipements publics exceptionnels (articles L. 332-6-1-2^c et L. 332-8 du code de l'urbanisme)

Participations préalablement instaurées par délibération

- Participation pour le financement de l'assainissement collectif (article L.1331-7 du code de la santé publique)
- Participation pour voiries et réseaux (article L. 332-6-1-2^{ème}d, L. 332-11-1 et L. 332-11-2 du code de l'urbanisme)

DELIBERATION	GENERALE	18 mars 2002
	SPECIFIQUE	

- Taxe forfaitaire sur les cessions à titre onéreux de terrains devenus constructibles (article 1529 du code général des impôts). *Délibération en date du 20 février 2007.*

- Participation pour le financement de l'assainissement collectif (PFAC) d'un montant de 1100 € exigible pour toute construction nouvelle lors du branchement au réseau. *(tarif 2020).*

Informations diverses :

La totalité du département est classée en zone de sismicité modérée suite au décret n° 2010-155 du 22 octobre 2010 ; des règles parasismiques doivent être prises en compte lors de la conception de nouveaux bâtiments conformément aux dispositions de l'arrêté du 22 octobre

2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismiques applicables aux bâtiments de la classe « à risque normal ».

Dans toutes les communes de Vendée, en application des articles R.1126 à R. 112-4 du code de la construction et de l'habitation et de l'arrêté ministériel du 27 juin 2006, les dispositions doivent être prises par les constructeurs pour protéger les bâtiments contre les termites et autres insectes xylophages.

Le contrôle des branchements aux réseaux dans le cadre d'une transaction immobilière est obligatoire. En effet, l'arrêté municipal du 9 avril 2009 et le règlement d'assainissement collectif approuvé le 12 février 2013 imposent la vérification des installations en cas de vente d'un immeuble.

Fait à Mouilleron le Captif,

Pour le Maire et par délégation,
L'Adjoint à l'Urbanisme

Pascal THIBAUT

Signé électroniquement par Pascal
Thibault
Date de signature : 2024
Qualité : Adjoint au Maire de
Mouilleron le Captif M. Thibault

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de réception. A cet effet, il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télerecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

DUREE DE VALIDITE : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation.

EFFET DU CERTIFICAT D'URBANISME : Le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas de valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée. Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.
