

CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE

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

SAISIS A LA REQUETE DE (CREANCIER POURSUIVANT) :

LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL ATLANTIQUE VENDEE, Société coopérative de crédit dont le siège est situé Route de Paris 44949 NANTES CEDEX 9, immatriculée au registre de commerce et des sociétés de NANTES sous le numéro 440 242 469 agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège

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 / www.dgcd-avocats.fr / Case Palais 47)

SUR (DEBITEURS SAISIS) :

Monsieur [REDACTED] Paul Gilles [REDACTED], né le 3 décembre 1984 à LA ROCHELLE (17), célibataire majeur, de nationalité Française, domicilié Chez Madame SUIBERT Christelle Rue de l'Hôpital 85400 LUCON

I – CONDITIONS PARTICULIERES DE LA VENTE:

**1-TITRE(S) EN VERTU DUQUEL LA SAISIE IMMOBILIERE EST
POURSUIVIE :**

En vertu :

De la grosse en due forme exécutoire d'un acte authentique passé par-devant Maître Ludovic LARDIERE, Notaire à POUZAUGES (85) le 11 avril 2019 et publié au Service de la Publicité Foncière de LA ROCHE SUR YON (85) le 03/05/2019 volume 2019 P numéro 4315 suivie d'une attestation rectificative du 28/06/2019 publiée le 01/07/2019 volume 2019 P numéro 6124 contenant :

- **VENTE** licitation faisant cesser l'indivision de l'immeuble sis aux PINEAUX par Madame Angélique CAQUINEAU à Monsieur [REDACTED]
 - **PRETS** par la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL ATLANTIQUE VENDEE à Monsieur [REDACTED] :
- D'un PRET TOUT HABITAT FACILIMMO numéro 10001252828 d'un montant de 46.516,00€, au taux d'intérêt annuel fixe de 0,98% hors assurance (TEG : 1,89%) d'une durée de 10 ans + 3 ans d'option souple, remboursable en 120 mensualités (119 mensualités successives de 407,10€ (capital et intérêts) et 1 mensualité de 406,58€ (capital et intérêts))

Ledit prêt garanti par une inscription d'hypothèque conventionnelle régularisée au Service de la Publicité Foncière de LA ROCHE SUR YON (85) le 09/05/2019 volume 2019 V numéro 3229 avec reprise pour ordre du 11/07/2019 volume 2019D numéro 12949

- D'une REPRISE CONCURRENCE HABITAT LISSEUR numéro 10001252829 d'un montant de 86.000,00€ au taux d'intérêt annuel fixe de 1,86% hors assurance (TEG : 2,35%) d'une durée de 25 ans + 5 ans d'option souple, remboursable en 300 mensualités (119 mensualités successives de 137,38€, 1 mensualité de 137,90€, 179 mensualités successives de 544,48€ et 1 mensualité de 540,75€)

Ledit prêt garanti par une inscription d'hypothèque conventionnelle régularisée au Service de la Publicité Foncière de LA ROCHE SUR YON (85) le 09/05/2019 volume 2019 V numéro 3230 avec reprise pour ordre du 11/07/2019 volume 2019D numéro 12950

2-COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE IMMOBILIERE :

Suivant commandement du ministère de Maître Vincent MOUSSION en date du 1^{er} décembre 2025 publié au Service de la Publicité Foncière de Vendée le 21 janvier 2026 sous les références 8504P01 S00001, le créancier poursuivant ci-dessus désigné a fait délivrer commandement de payer les sommes suivantes :

3-DECOMPTE DES SOMMES DUES, CAUSES DE LA SAISIE :

- Au titre du PRET TOUT HABITAT FACILIMMO n° 100001252828 d'un montant de 46.516€ :

- Principal	34.952,26€
- Dont capital restant dû	28.858,14€
- Dont capital sur échéances impayés depuis le 10.02.20214.....	6.094,12€
- Intérêts normaux échus.....	423,28€
- Intérêts de retard.....	66,95€
- Intérêts du 15.05.2025 au 17.10.2025 au taux de 0,98%	145,46€
- Intérêts du 18.10.2025 au taux de 0,98% jusqu'à parfait paiement.....	MEMOIRE
- Indemnité de 7% sur les sommes dues	<u>2.480,97€</u>
- TOTAL SAUF MEMOIRE	38.068,92€

- Au titre de la REPRISE CONCURRENCE HABITAT LISSEUR n°100001252829 d'un montant de 86.000€ :

- Principal	85.950,62€
- Dont capital restant dû	85.950,62€
- Dont capital sur échéances impayés depuis le 10.02.20214.....	0,00€
- Intérêts normaux échus.....	2.198,21€
- Intérêts de retard.....	47,07€
- Intérêts du 15.05.2025 au 17.10.2025 au taux de 1,86%	678,89€
- Intérêts du 18.10.2025 au taux de 1,86% jusqu'à parfait paiement.....	MEMOIRE
- Indemnité de 7% sur les sommes dues	<u>6.173,71€</u>
- TOTAL SAUF MEMOIRE	95.048,50€

Soit une somme totale de 133.117,42€

Taux des intérêts moratoires: 0,98% et 1,86%

Sans préjudice de tous autres dus, intérêts, indemnités et frais complémentaires.

Ce commandement qui comportait les énonciations prescrites par la loi contenait déclaration que faute de paiement il serait publié au Service de la Publicité Foncière de la situation des immeubles et vaudrait saisie de ceux-ci.

La partie saisie n'ayant pas satisfait audit commandement dans le délai requis la procédure a été poursuivie conformément à la loi.

4-DESIGNATION DES IMMEUBLES SAISIS:

Commune de LES PINEAUX (85230)

47 rue de l'Océan

- Une maison d'habitation et le terrain sur lequel elle est édifiée, le tout cadastré section ZO numéro 262 d'une contenance de 11a 13ca

Comprenant :

- Au rez de chaussée : entrée. Débarras. 2 chambres. Pièce de vie. Dégagement. Toilettes. Salle d'eau. Salle à manger-cuisine.
 - Au 1^{er} étage : palier. 2 chambres
- Jardin. Deux dépendances. Garages.

Tel qu'il résulte d'un procès-verbal de cadastre numéro 4619 en date du 20 septembre 2011 publié au Service de la Publicité Foncière de LA ROCHE SUR YON le 20 septembre 2011 volume 2011P numéro 8036 (réunion des parcelles cadastrées section ZO numéros 62,63,64,65,187 et 255 et ZO 262).

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 des PINEAUX (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) le 29.10.2025 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 délivré le 7 novembre 2025.

5-AUDIENCE D'ORIENTATION – MISE A PRIX – ADJUDICATION:

L'audience d'orientation aura lieu le **LUNDI 27 AVRIL 2026 à 09H45.**

Conformément aux dispositions de l'article R 322-15 du code des procédures civiles d'exécution :

A l'audience d'orientation, le juge de l'exécution, après avoir entendu les parties présentes ou représentées, vérifie que les conditions des articles L 311-2 et 4 et L 311-6 du présent code sont réunies, statue sur les éventuelles contestations et demandes incidentes et détermine les modalités de poursuite de la procédure, en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou en ordonnant la vente forcée.

Lorsqu'il autorise la vente amiable, le juge s'assure qu'elle peut être conclue dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la situation du bien, des conditions économiques du marché et des diligences éventuelles du débiteur.

L'adjudication aura lieu en UN LOT sur la mise à prix de **VINGT MILLE EUROS (20.000,00€).**

outre les clauses et conditions du présent cahier des conditions de la vente.

6-ORIGINE DE PROPRIETE:

Les biens désignés appartiennent en pleine propriété à Monsieur [REDACTED] pour l'avoir acquis aux termes :

- d'un acte reçu par Maître Ludovic LARDIERE, notaire à MOUCHAMPS (85) le 06/06/2008 et publié au Service de la Publicité Foncière de LA ROCHE SUR YON (85) le 04/07/2008 volume 2008 P numéro 6398
- d'un acte reçu par Maître Ludovic LARDIERE, notaire à MOUCHAMPS (85) le 11/04/2019 et publié au Service de la Publicité Foncière de LA ROCHE SUR YON (85) le 03/05/2019 volume 2019 P numéro 4315 suivie d'une attestation rectificative du 28/06/2019 publiée le 01/07/2019 volume 2019 P numéro 6124.

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.

7-SERVITUDES:

Il résulte du titre de propriété les servitudes suivantes :

3°/Sur les servitudes :

- Qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur le BIEN vendu et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune autre que celle rapportée ci-après :

Aux termes de l'acte de convention de servitudes entre Messieurs Emile et Roland ASTIER et Monsieur et Madame Michel ASSELIN reçu par Maître Pierre BROCHARD, Notaire à MAREUIL SUR LAY DISSAIS (Vendée) en date du 10 janvier 1989, publié à la conservation des hypothèques de LA ROCHE SUR YON, le 6 février 1989 volume 7659, numéro 5, il a été arrêté et convenu sous le paragraphe 'CONVENTION Etablissant une servitude', ce qui suit littéralement :

« UN DROIT DE PASSAGE en tout temps et tous exercices d'une largeur de 3m 18 s'exerçant sur une parcelle sise au bourg des PINEAUX SAINT OUEN, cadastrée section ZO numéro 62 d'une superficie de 3a17ca, étant la propriété de Messieurs Emile et Roland ASTIER, au profit de la parcelle cadastrée section ZO numéro 188 d'une superficie de 16a 51ca appartenant à Monsieur et Madame ASSELIN-BONNEAU.

Ce passage sera délimité de la façon suivant tel que délimité sur le plan annexé, par une borne située à 21,95m de la pointe Est Sud Est de ladite parcelle (ZO n°62) en partant de l'extrémité où elle finit en pointe au bord du chemin ».

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.

8-BAUX ET OCCUPATION DES BIENS SAISIS:

Le commissaire de justice précise le 6.3.2026 que le bien est inoccupé.

L'adjudicataire fera néanmoins son affaire personnelle d'une éventuelle occupation, comme 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.

9-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.

10-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 sera annexé, par dire ultérieur, 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...)

II-CONDITIONS GENERALES:

CHAPITRE 1^{er} : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1^{er} - 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 - MODALITES 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 du 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 - 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 éboulements et glissements de terre.

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

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

ARTICLE 4 - BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

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

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

L'acquéreur sera subrogé aux droits des créanciers pour faire annuler s'il y a lieu les conventions qui auraient pu être conclues en fraude des droits de ceux-ci.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient payé 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 ET DROITS ASSIMILES

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

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

ARTICLE 6 - ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

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

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

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

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

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

ARTICLE 7 - SERVITUDES

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

CHAPITRE II : 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 judiciaire devant lequel la vente est poursuivie.

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

ARTICLE 9 - GARANTIE 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 3 000 euros.

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

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

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux vendeurs et à leurs créanciers ayants droit à la distribution et, le cas échéant, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

ARTICLE 10 - SURENCHERE

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 11- 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, conformément aux dispositions de l'article L.313-3 du code monétaire et financier.

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

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

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

CHAPITRE III : VENTE

ARTICLE 12 - TRANSMISSION DE 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 13 - DESIGNATION DU SEQUESTRE

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

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

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

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

ARTICLE 14 – VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE

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

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

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

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

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

ARTICLE 15 – 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, conformément à l'article L.313-3 du code monétaire et financier.

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

Le créancier poursuivant de premier rang devenu acquéreur, sous réserve des droits des créancier 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 1347 et suivants du Code civil.

ARTICLE 16 - 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, en sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

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

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

ARTICLE 17 - DROITS DE MUTATION

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

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

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

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

ARTICLE 18 - OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS

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

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

le tout à ses frais.

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

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

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

ARTICLE 20 - 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 du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère.

b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe *a* ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe *b* du présent article.

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

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

ARTICLE 21- CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

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

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

ARTICLE 22 - TITRES DE PROPRIETE

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

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

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

ARTICLE 23 - PURGE DES INSCRIPTIONS

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

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

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

ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE 1^{er} RANG

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

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

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

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

ARTICLE 25 - DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

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

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

ARTICLE 26 - ELECTION DE DOMICILE

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

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

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

CHAPITRE V – CLAUSES 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, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

ARTICLE 28 - IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devra notifier au représentant légal de l'Association syndicale libre ou de l'Association syndicale autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004.

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



Ainsi fait et dressé par Maître François CUF

Avocat poursuivant

LA ROCHE SUR YON, le 9 mars 2026

PIECES ANNEXEES :

- Relevé de matrice cadastrale ;
- Certificat d'urbanisme ;
- Procès verbal de description ;
- Commandement de payer valant saisie immobilière du 01.12.2025
- Renseignements hypothécaires du 28.10.2025
- Relevé hypothécaire sur publication du commandement du 21.01.2026 ;
- Assignation au débiteur signifiée le 06.03.2026