



TRIBUNAL JUDICIAIRE
DES SABLES D'OLONNE

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Cluses et Conditions

SAISIE IMMOBILIÈRE A L'ENCONTRE DE :

Audience d'orientation :
Le Vendredi 07 mars 2025
à 09 heures 30

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à toute vente immobilière faite à la Barre du Tribunal Judiciaire des SABLES D'OLONNE (85) ; les candidats adjudicataires, l'ensemble des parties et leurs conseils sont tenus de le respecter.

I - CONDITIONS PARTICULIERES

CLAUSES ET CONDITIONS

Auxquelles seront adjugés, en l'audience de vente du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire des SABLES D'OLONNE (85100),

Au plus offrant et dernier enchérisseur, les biens et droits immobiliers décrits au paragraphe « *Désignation des biens saisis* ».

QUALITE DES PARTIES

Aux requête, poursuites et diligences de :

La BANQUE POPULAIRE GRAND OUEST, société anonyme coopérative de Banque Populaire à capital variable régie par les articles L512-2 et suivants du Code monétaire et financier et l'ensemble des textes relatifs aux Banques Populaires et aux établissements de crédit, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Rennes sous le numéro 857 500 227, dont le siège social est situé 15 boulevard de la Boutière CS 26858 à 35768 SAINT GREGOIRE CEDEX, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux, domiciliés en cette qualité audit siège ;

Ayant pour avocat constitué **Maître Barbara CHATAIGNER**, Avocat au Barreau des SABLES D'OLONNE, demeurant et domiciliée 77, Rue des Halles aux SABLES D'OLONNE (85100), Avocat qui est constitué sur les poursuites devant le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire des SABLES D'OLONNE (85100).

Contre :

FAITS ET ACTES DE LA PROCEDURE

* EN VERTU de :

D'un acte notarié de vente en date du 24 février 2021 passé par devant Maître Patrice FREIZEFFOND, Notaire à SAINT GILLES CROIX DE VIE, et contenant prêts par la BANQUE POPULAIRE GRAND OUEST, savoir :

- **PRET EQUIPEMENT n° 09119144** d'un montant de 260.000,00 € pour une durée de 17 ans au taux de 1,450% l'an (TEG annuel au taux de 1,569 %), remboursable en 6 échéances mensuelles de 314,17 €, puis 198 échéances mensuelles de 1.477,26 €, la première échéance au plus tard le 22 mars 2021 et la dernière au plus tard le 22 février 2038 ;

La créance est confortée par **une inscription de privilège de prêteur de deniers** publié au service de la publicité foncière des SABLES D'OLONNE (85), le 08 novembre 2024 mars 2021 volume 2021V, numéro 1262 ; valable jusqu'au 22 février 2039.

* le poursuivant a, suivant exploit du ministère de la SARL HERBETTE BOUQUET, commissaire de Justice associés aux HERBIERS (85500), en date du 29 août 2024, fait commandement à partie saisie d'avoir à lui payer dans le délai de huit jours, les sommes suivantes :

La créance s'établissait à la somme globale de **258 465,11 €** se décomposant comme suit :

- PRET EQUIPEMENT n° 09119144**

La somme de **258 465,11 €** se décomposant comme suit :

Opérations réalisées pendant la période				Imputation des règlements		Calcul des intérêts de la période			Sommes dues après opérations	
Date	Libellé	Débit	Crédit	Principal	Intérêts	Taux	Nombre jours	Intérêts	Principal	Intérêts
22/11/2022	Ech Impayée 11/22	485,09		-485,09	0,00				485,09	0,00
22/12/2022	Intérêts du 22/11/2022 au 22/12/2022					1,45	30	0,58	485,09	0,58
22/12/2022	Ech Impayée 12/22	1 477,26		-1 477,26	0,00				1 962,35	0,58
22/01/2023	Intérêts du 22/12/2022 au 22/01/2023					1,45	31	2,42	1 962,35	3,00
22/01/2023	Ech Impayée 01/23	1 477,26		-1 477,26	0,00				3 439,61	3,00
22/02/2023	Intérêts du 22/01/2023 au 22/02/2023					1,45	31	4,24	3 439,61	7,24
22/02/2023	Ech Impayée 02/23	1 477,26		-1 477,26	0,00				4 916,87	7,24
22/03/2023	Intérêts du 22/02/2023 au 22/03/2023					1,45	28	5,47	4 916,87	12,71
22/03/2023	Ech Impayée 03/23	1 477,26		-1 477,26	0,00				6 394,13	12,71
22/04/2023	Intérêts du 22/03/2023 au 22/04/2023					1,45	31	7,87	6 394,13	20,58
22/04/2023	Ech Impayée 04/23	1 477,26		-1 477,26	0,00				7 871,39	20,58
22/05/2023	Intérêts du 22/04/2023 au 22/05/2023					1,45	30	9,38	7 871,39	29,96
22/05/2023	Ech Impayée 05/23	1 477,26		-1 477,26	0,00				9 348,65	29,96
22/06/2023	Intérêts du 22/05/2023 au 22/06/2023					1,45	31	11,51	9 348,65	41,47
22/06/2023	Ech Impayée 06/23	1 477,26		-1 477,26	0,00				10 825,91	41,47
22/07/2023	Intérêts du 22/06/2023 au 22/07/2023					1,45	30	12,90	10 825,91	54,37
22/07/2023	Ech Impayée 07/23	1 477,26		-1 477,26	0,00				12 303,17	54,37
22/07/2023	Capital restant dû	232 890,26		-232 890,26	0,00				245 193,43	54,37
11/10/2023	Intérêts du 22/07/2023 au 11/10/2023					1,45	81	788,99	245 193,43	843,36
11/10/2023	vir MME OU M SIDOLE ALEXANDRA		3 148,91	2 305,55	843,36				242 887,88	0,00

18/12/2023	Intérêts du 11/10/2023 au 18/12/2023					1,45	68	656,13	242 887,88	656,13
18/12/2023	Vir MME OU M SIDOLE pour débiteur		1 500,00	843,87	656,13				242 044,01	0,00
10/01/2024	Intérêts du 18/12/2023 au 10/01/2024					1,45	23	221,16	242 044,01	221,16
10/01/2024	Vir MME OU M SIDOLE pour débiteur		1 500,00	1 278,84	221,16				240 765,17	0,00
16/02/2024	Intérêts du 10/01/2024 au 16/02/2024					1,45	37	353,89	240 765,17	353,89
16/02/2024	Vir MME OU M SIDOLE pour débiteur		1 500,00	1 146,11	353,89				239 619,06	0,00
15/03/2024	Intérêts du 16/02/2024 au 15/03/2024					1,45	28	266,54	239 619,06	266,54
15/03/2024	Vir MME OU M SIDOLE pour débiteur		1 500,00	1 233,46	266,54				238 385,60	0,00
03/05/2024	Intérêts du 15/03/2024 au 03/05/2024					1,45	49	464,04	238 385,60	464,04
	TOTAL	245 193,43	9 148,91							

Nature des sommes dues	Montant à l'origine	Montant restant dû à la date d'arrêté
Principal :		238 385,60
Intérêts :		464,04
Indemnités Contractuelles de 5% et 3% :		19 615,47
Intérêts au taux de 1.45% l'an à compter du 03/05/2024 et frais jusqu'à parfait règlement :		MEMOIRE
TOTAL DU :		258 465,11

Outre les intérêts postérieurs jusqu'à parfait paiement : mémoire.

Sous réserve et sans préjudice de tous autres dus, droits et actions, frais et accessoires non comptabilisés, des intérêts sur intérêts en cours, de tous autres frais et légitimes accessoires, offrant du tout détail et liquidation en cas de règlement immédiat, et en tenant compte de tous acomptes qui auraient pu être versés.

Cette somme est due pour un paiement immédiat et non fractionné.

Sous réserve de meilleure liquidation et tous autres dus.

Ce commandement de payer valant saisie-immobilière contient les copies et énonciations prescrites par l'article R.321-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, savoir :

1°/ La constitution de **Maître Barbara CHATAIGNER**, Avocat au Barreau des SABLES D'OLONNE, demeurant et domiciliée 77, Rue des Halles aux SABLES D'OLONNE ;

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 pouvoir 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, avec une copie de l'extrait cadastral ;

(Cf. Extrait cadastral ci-annexé)

6°/ L'indication que le commandement vaut saisie de l'immeuble et que le bien est indisponible à l'égard des débiteurs à compter de la signification de l'acte et à l'égard des tiers à compter de la publication de celui-ci au service de la publicité foncière de la ROCHE SUR YON ;

7°/ L'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que les débiteurs en sont séquestres ;

8°/ L'indication que les débiteurs gardent 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 au commissaire 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 commissaire de Justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble ;

11°/ L'indication que le Juge de l'Exécution territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie et des contestations et demandes incidentes y afférentes est celui du Tribunal Judiciaire des SABLES D'OLONNE (85100), en son annexe 20 rue Nicot ;

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 JO juillet 1991 relative à l'aide juridique et le décret n°2020-1717 du 28 décembre 2020 portant application de ladite loi ;

13°/ L'indication, si le débiteur est une personne physique, que s'il s'estime en situation de surendettement, il a la faculté de saisir la commission de surendettement des particuliers instituée par l'article L.331-1 du Code de la Consommation.

14°/ Si le créancier saisissant agit en vertu d'une transmission, à quelque titre que ce soit, de la créance contenue dans le titre exécutoire fondant les poursuites, le commandement vise en outre l'acte de transmission à moins que le débiteur n'en ait été régulièrement avisé au préalable.

* La partie saisie n'ayant pas satisfait à ce commandement, celui-ci a été publié au service de la publicité foncière de La Roche sur Yon le 25 octobre 2024 volume 2024S n° 52.

* Le service de la publicité foncière de La Roche sur Yon a délivré en date du 28 octobre 2024, l'état hypothécaire ci-annexé et certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie-immobilière.

* De même, la SARL HERBETTE BOUQUET, commissaire de Justice associés aux HERBIERS (85500), a fait délivrer à :

une assignation à comparaître à l'audience d'orientation du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire des SABLES D'OLONNE (85100), pour le **VENDREDI 07 MARS 2025 à 09 H 30.**

DESIGNATION DES BIENS SAISIS

Il sera procédé à la vente aux enchères publiques à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire des SABLES D'OLONNE (85100), en son annexe rue Nicot, en un lot,

Des biens et droits immobiliers dont la désignation suit, tels qu'ils s'étendent, se poursuivent, se comportent avec toutes leurs aisances et dépendances, droits et facultés y attachés, sans aucune exception ni réserve, désignés au commandement sus-indiqué, savoir :

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE SAISI :

COMMUNE DE COMMEQUIERS (85220)

66 rue de la Morinière,

Un bâtiment à usage d'habitation et de commerce cadastré section AL 227 pour une contenance de 00 ha 14 a 58 ca.

(Cf. Plan de cadastre ci-annexé)

Et tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, appartenances, dépendances, ensemble de tous immeubles par destination, et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination, et tout droit et toute servitude pouvant y être attaché, et augmentation et amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve.

La description des biens et droits immobiliers ci-dessus mis en vente résulte du procès-verbal descriptif établi par Maître Julien BOUQUET, commissaire de Justice aux HERBIERS (85500) en date du 1^{er} octobre 2024.

(Cf. PV descriptif ci-annexé)

OCCUPATION

Aux termes dudit procès-verbal descriptif établi en date du 1^{er} octobre 2024, le bien est occupé.

La jouissance du bien se fera par la perception des loyers.

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre du poursuivant ou de l'Avocat du poursuivant rédacteur du présent cahier des conditions de vente.

ORIGINE DE PROPRIETE

Ledit immeuble, ci-dessus désigné, appartient en propre, pour l'avoir acquis aux termes d'un acte de vente de Maître Patrice FREIZEFFOND notaire à SAINT GILLES CROIX DE VIE (85), en date du 24 février 2021 et publié au service de la Publicité Foncière des SABLES D'OLONNE (85), le 24 mars 2021 volume 2021V n° 1262.

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Un certificat d'urbanisme délivré en date du 15 mars 2024 par la Mairie de COMMEQUIERS demeure également annexé au présent cahier des conditions de vente.

Il en ressort :

Commune de COMMEQUIERS

CERTIFICAT D'URBANISME

De Simple information (CUa)

Délivré au nom de la commune par le maire

N° CU 085 071 24 C0018

Arrêté N°2024_105

IDENTIFICATION DU DEMANDEUR Identité :	ATLANTIC JURIS
Adresse :	58 rue Molière 85005 LA ROCHE-SUR-YON
LOCALISATION DU TERRAIN Adresse :	66 RUE DE LA MORINIÈRE
Cadastre	71 AL 227

Le Maire,

Vu la demande présentée le 13/02/2024 par ATLANTIC JURIS, en vue d'obtenir 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 un terrain ci-dessus référencé ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 13/06/2005, modifié en dernier lieu le 14/12/2023, et mis à jour le 06/07/2023,

CERTIFIE

Article 1 : REGLES GENERALES

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 et suivants 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 dix-huit mois à compter de la date d'entrée en vigueur 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 salubrité publique.

Article 2 : NATURE ET CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Le terrain est situé en zone Up (Zonages PLU) dans une commune dotée d'un Plan Local d'Urbanisme susvisé dont le règlement est consultable sur le site internet de la commune ou en mairie. Tout projet de construction devra respecter l'ensemble de ses dispositions.

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables : R.111-2, R.111-4, R.111-25 à R.111-27.

- Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

Article 3 : NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

- Périmètre de protection des eaux potables et minérales - Captage de Villeneuve : Communes de Commequiers et Notre Dame de Riez - Périmètre de Protection Rapprochée Complémentaire - PPRC

Article 4 : DROIT DE PREEMPTION

Droit de préemption urbain simple (D.P.U.)

Bénéficiaire(s) : Commune

Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès de la commune. Elle comportera l'indication du prix et des conditions de la vente projetée.

Article 5 : REGIME DES TAXES D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Les taxes suivantes pourront être exigées 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 %
- Taxe d'Aménagement Départementale - Taux : 1,5 %
- Redevance d'archéologie préventive - Taux : 0,4 %

Article 6 : REGIME DES PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

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 de construire ou dans un arrêté pris dans les deux 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 (article L.332-8).

Participations préalablement instaurées par délibération :

- Sans objet

Article 7 : SURSIS A STATUER

Dans le cadre de l'article 6 de la loi n°2023-630 du 20 juillet 2023 « visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux », une demande d'autorisation d'urbanisme sera susceptible de faire l'objet d'un sursis à statuer si elle entraîne une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers qui pourrait compromettre l'atteinte des objectifs de réduction de cette consommation, susceptibles d'être fixés par le document d'urbanisme en cours d'élaboration durant la première tranche de dix années (2021/2031).

Article 8 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Le terrain est situé en zone de présomption archéologique (arrêté du 30/01/2019, portant délimitation de zonages archéologiques – n°52). Le seuil de superficie de saisine obligatoire du Préfet de Région (DRAC) est de 10 000m².

Le 20 février 2024

Le Maire,
Philippe MOREAU



OBSERVATIONS DIVERSES :

Suivant l'arrêté du 14 juin 2018 du Président de la Communauté de Communes du Pays de Saint Gilles Croix de Vie, il est prescrit, sur le périmètre d'assainissement collectif, qu'en cas de vente ou de cession immobilière, il soit procédé à un contrôle des installations de collecte intérieures et extérieures du bien raccordé au réseau public. Sa réalisation est à la charge du vendeur. Le rapport de contrôle doit être daté de moins de 3 ans au moment de la signature de l'acte de vente. Il est communiqué au vendeur, au notaire, au service assainissement du Pays de Saint Gilles Croix de Vie Agglomération et le cas échéant, à l'agence immobilière chargée de la vente.

La totalité du Département est classée en zone de sismicité modérée suite au décret n° 2010-1255 du 22/10/2010 ; les règles parasismiques s'imposent lors de la construction de nouveaux bâtiments conformément aux dispositions de l'arrêté du 22/10/2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal ».

Par arrêté préfectoral n° 08-175 en date du 19 juin 2008, l'ensemble des communes du département de la Vendée ont été déclarées contaminées par les termites ou susceptibles de l'être à court terme, toutes dispositions doivent être prises par les constructeurs pour protéger les bâtiments contre les termites.

Le terrain, objet de la demande, est situé dans une zone exposée au risque de retrait gonflement des argiles. Pour toute précision sur l'état du risque, vous êtes invités à consulter le site de la préfecture : <https://www.georisques.gouv.fr/mes-risques/connaitre-les-risques-pres-de-chez-moi>

En cas d'exposition moyenne ou forte, le code de la construction et de l'habitation impose la réalisation d'études géotechniques à la vente d'un terrain constructible et au moment de la construction de la maison. Pour plus de détails : <https://www.vendee.gouv.fr/le-risque-naturel-du-retrait-gonflement-des-a3519.html>

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. La juridiction compétente peut être saisie par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site 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 être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Durée de validité : 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 au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Effets 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 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 vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

(Cf. Certificat d'urbanisme ci-annexé)

DROIT DE PREEMPTION / SUBSTITUTION OU ASSIMILES

L'immeuble saisi est **soumis au droit de préemption urbain**.

Il sera déposé une déclaration d'intention d'aliéner auprès de la Mairie de COMMEQUIERS par l'Avocat du créancier poursuivant.

L'éventuelle réponse de la Mairie sera annexée par insertion au présent cahier des conditions de vente.

DECHARGE DE RESPONSABILITE

L'adjudicataire fera son affaire personnelle, sans aucun recours envers qui sue ce soit, de toutes expulsions et indemnités d'occupation qui s'avéreraient nécessaires.

Toutes les dispositions qui précèdent ont été réunies par l'Avocat poursuivant, à l'aide des renseignements qu'il a pu se procurer de notes ou documents desquels ils ont été puisés.

En conséquence, il ne pourra être recherché à l'occasion d'erreurs, inexactitudes ou omissions, qui pourraient s'y trouver malgré tout le soin apporté.

Il appartiendra à l'adjudicataire comme subrogé aux droits du vendeur de se procurer lui-même tous titres établissant la propriété du bien immobilier mis en vente ainsi que de vérifier tous autres éléments.

Il est rappelé que, conformément aux dispositions de l'article 1649 du Code Civil, la garantie des vices cachés n'est pas due en matière de vente par autorité de justice.

L'immeuble ci-dessus désigné est ainsi mis en vente sous les plus expresses réserves et sans aucune garantie de la part du poursuivant et de son avocat, lesquels déclinent toute responsabilité dans le cas d'erreur ou d'inexactitude de la désignation, numéro de plan, celle-ci excédât-elle du 1/20^{ème}, origine de propriété ou autres énonciations ; les futurs acquéreurs étant censés connaître le bien pour l'avoir vu et visité avant l'adjudication, et en vue de celle-ci, et après avoir pris tous renseignements auprès des services municipaux compétents, et surtout auprès des services de l'urbanisme.

Ainsi, le poursuivant et son avocat ne pourront être recherchés à ce sujet et les futurs acquéreurs, du seul fait de leur acquisition, feront leur affaire personnelle de toutes les contestations qui pourraient ultérieurement survenir pour quelque cause que ce soit.

La présente clause ne pourra en aucune façon être considérée comme une clause de style mais doit être considéré comme une condition imposée à l'adjudicataire.

AUDIENCE D'ORIENTATION

L'audience d'orientation aura lieu le

**VENDREDI 07 MARS 2025
A 09 HEURES 30**

Conformément aux dispositions de l'article R.322-15 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, ci-après reproduit :

« 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](#), [L. 311-4](#) et [L. 311-6](#) 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 ».

MISE A PRIX ADJUDICATION

L'adjudication aura lieu en un seul lot sur la mise à prix de

**80 000 €
(QUATRE-VINGTS MILLE EUROS)**

Offerte par le poursuivant, outre les clauses et conditions du présent cahier des conditions de vente.

II - CONDITIONS GENERALES

CHAPITRE 1^{er} : DISPOSITIONS GENRALES

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 - Modalités de la vente

Le saisi peut solliciter à l'audience d'orientation l'autorisation de vendre à l'amiable le bien dont il est propriétaire.

Le juge peut autoriser la vente amiable selon des conditions particulières qu'il fixe et à un montant en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu.

A défaut de pouvoir constater la vente amiable conformément aux conditions qu'il a fixées, le juge ordonne la vente forcée.

Article 3 - Etat de l'immeuble

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des 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.

Article 4 - Baux, locations et autres conventions

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

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur.

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

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient payés d'avance ou de tous dépôts de garantie versés à la partie saisie et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de la partie saisie.

Article 5 - Prémption, substitution et droits assimilés

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

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

Article 6 - Assurances et abonnements divers

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

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

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

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

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

Article 7 - Servitudes

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

CHAPITRE 2 : ENCHERES

Article 8 - Réception des enchères

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le tribunal de grande instance devant lequel la vente est poursuivie.

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état civil ou à la dénomination de ses clients.

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

Article 9 - Garantie À fournir par l'acquéreur

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné à l'article 13, conformément aux dispositions de l'article R.322-10-6° du Code des procédures civiles d'exécution, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 euros.

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

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

Article 10 - Surenchère

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.

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

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

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

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

Article 11 - Réitération des enchères

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

Si le prix de la nouvelle vente forcée est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article L.322-12 du Code des procédures civiles d'exécution.

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive.

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 3 : VENTE

Article 12 - Transmission de propriété

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

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

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

Article 13 - Désignation du séquestre

Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'ordre des avocats ou sur le compte CARPA près le Tribunal devant lequel la vente est poursuivie 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 consignée 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 du séquestre désigné après le jugement constatant la vente. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon les dispositions de l'article 37 du décret du 2 avril 1960, sont versés directement par l'acquéreur, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant qui les déposera sur son compte CARPA, 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.

Conformément à l'article A. 444-191, Vè du Code de commerce, en cas de vente amiable sur autorisation judiciaire, l'avocat poursuivant percevra l'émolument perçu par les notaires en application de l'article A. 444-91.

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

Article 14 bis - en cas d'accord des parties une vente de gré à gré après l'orientation en vente forcée et jusqu'à l'ouverture des enchères

Conformément à l'article A. 444-191, Vè du Code de commerce, en cas de vente de gré à gré dans les conditions prévues au deuxième alinéa de

l'article L. 322-1 du code des procédures civiles d'exécution, l'avocat poursuivant percevra l'émolument perçu par les notaires en application de l'article A. 444-91.

Article 15 - Vente forcée

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

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

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

Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication.

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

Le créancier poursuivant de premier rang devenu acquéreur, sous réserve des droits des créanciers privilégiés pouvant le primer, aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation légale totale ou partielle du prix, à ses risques et périls, dans les conditions de l'article 1289 et suivants du Code civil.

Article 16 - Paiement des frais de poursuites

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

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

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

Article 17 - Droits de mutation

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

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

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

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

Article 18 - Obligation solidaire des co-acquéreurs

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

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

Article 19 - Délivrance et publication du jugement

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans le mois de sa remise par le greffe :

- a) de le publier au bureau des hypothèques dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;
- b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité ;

le tout à ses frais.

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

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

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

Article 20 - Entrée en jouissance

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

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère.
- b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

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

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

Article 21 - Contributions et charges

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

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

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

Article 22 - Titres de propriété

En cas de vente forcée, le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente 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

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

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

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

Article 24 - Paiement provisionnel du créancier de 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.

La rétribution de la personne chargée de la distribution 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 5 : CLAUSES SPECIFIQUES

Article 27 - Immeubles en copropriété

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

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

L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, est tenu de notifier au syndic dès que la vente sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

Article 28 - Immeubles en lotissement

L'avocat du poursuivant devra notifier au Président de l'Association Syndicale Libre ou de l'Association Syndicale Autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} 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.

Fait et rédigé par la SELARL ATLANTIC JURIS, prise en la personne de **Maître Barbara CHATAIGNER**, Avocat poursuivant,

AUX SABLES D'OLONNE (85100), le 16 décembre 2024.

Maître Barbara CHATAIGNER

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke, positioned below the name.

ANNEXES :

- Extrait cadastral ;
- Plan de cadastre ;
- Procès-verbal descriptif ;
- Certificat d'urbanisme.