

TRIBUNAL JUDICIAIRE
DE LA ROCHE SUR YON

CAHIER DES CONDITIONS
DE VENTE

Clauses et Conditions

SAISIE IMMOBILIÈRE A L'ENCONTRE DE :

Monsieur Julien REDIS

et Madame Cynthia JAMES

Audience d'orientation :

Le Lundi 12 octobre 2020 à 09 heures 45



ATLANTIC-JURIS
Société d'Avocats

Ligne unique : 02 51 24 09 10 - Fax 02 51 46 04 42
accueil@atlantic-juris.com - www.atlantic-juris.com

 LA ROCHE-SUR-YON BP 186 - 85005 cedex 58 rue Molière	 LES SABLES D'OLONNE BP 197 - 85105 cedex 77 rue des Halles	 CHALLANS BP 342 - 85303 cedex 2 rue de Saint-Jean de Monts	 FONTENAY-LE-COMTE 85200 - 13 rue Rabelais	 ANGERS 49000 - 6 avenue Pasteur Résidence le Palais
---	---	---	---	--

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à toute vente immobilière faite à la Barre du Tribunal Judiciaire de LA ROCHE SUR YON (85000) ; 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 de LA ROCHE SUR YON (85000),

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 CAISSE DE CREDIT MUTUEL DE SAINTE HERMINE, Société Coopérative de Crédit à capital variable et à responsabilité limitée, immatriculée au RCS de LA ROCHE SUR YON sous le numéro 786462457, dont le siège social se situe à 18 route de la Rochelle 85210 SAINTE HERMINE, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux, domiciliés en cette qualité audit siège ;

Ayant pour avocat constitué **Maître Philippe CHALOPIN**, Avocat au Barreau de la Roche-sur-Yon, demeurant 58, Rue Molière - CS 60186 à 85005 LA ROCHE SUR YON CEDEX, Avocat qui est constitué sur les poursuites devant le Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance de LA ROCHE SUR YON (85000).

Contre :

Monsieur Julien Grégory Michel REDIS, divorcé et non remarié de Madame Cynthia JAMES, demeurant à LA ROCHE SUR YON, 10 rue Delille, CCAS.

De nationalité française, né à SAINT MAURICE (Val de Marne) le 22 août 1983.

Madame Cynthia Géraldine Jocelyne JAMES, divorcée et non remariée de Monsieur Julien REDIS, demeurant à NIEUL LE DOLENT, 3 rue du Chafault.

De nationalité française, née à LA ROCHE SUR YON (Vendée) le 16 décembre 1987.

FAITS ET ACTES DE LA PROCEDURE

* EN VERTU de :

D'un acte notarié de vente en date du 17 juin 2008 passé par devant Maître Thierry EVEILLARD, Notaire associé membre de la SCP LECOMTE EVEILLARD, titulaire d'un Office à LA ROCHE SUR YON (85000)

ET contenant prêt par la CAISSE DE CREDIT MUTUEL DE SAINTE HERMINE, à Monsieur Julien REDIS et Madame Cynthia JAMES, savoir :

- **PRET HABITAT CLASSIQUE n°15519 39070 000205628 01** d'un montant de 125.676 € au taux de 4.98 % l'an (TEG annuel au taux de 5.14%), remboursable en 300 échéances mensuelles.

La créance est confortée par : **une inscription de privilège de prêteur de deniers** publiée au service de la publicité foncière de la Roche sur Yon le 23 juillet 2008 volume 2008 V n° 3587 et **une hypothèque conventionnelle** publiée au service de la publicité foncière de la Roche sur Yon le 23 juillet 2008 volume 2008 V n° 3588.

- **NOUVEAU PRET A 0% n°15519 39070 000205628 02** d'un montant de 16.500 € au taux de 0 % l'an (TEG annuel au taux de 0.09%), remboursable en 264 échéances mensuelles.

La créance est confortée par **une inscription de privilège de prêteur de deniers** au service de la publicité foncière de la Roche sur Yon le 23 juillet 2008 volume 2008 V n° 3589.

* le poursuivant a, suivant exploit du ministère de Maître Cyril GUIBERT, Huissier de Justice associé à LA ROCHE SUR YON, en date du 17 avril 2020, fait commandement à partie saisie d'avoir à lui payer dans le délai de huit jours, les sommes suivantes,

(Cf. Commandement de payer valant saisie-immobilière ci-annexé)

Décompte des sommes à parfaire, établi au 23 décembre 2019 :

Décompte de créance en EUR au 23/12/2019		
Dossier	00121201631 - MME CYNTHIA REDIS	
Produit	155193907000020562801 - EUR - PRET ORD.IMMOB.	
Personnes	MME JAMES CYNTHIA	
Intérêts	4,980 %	
Décompte à la date d'exigibilité		
Capital restant au 19/01/2017 (I)		-111 354,98
Echéances en retard se décomposant en :		-5 382,16
- Capital (II)	-2 112,10	
- Intérêts (III)	-3 270,06	
Intérêts courus arrêtés au 19/01/2017 (V)		-337,18
Indemnité conventionnelle de 7,000 %		-8 195,20
Total en EUR au 19/01/2017		-125 269,52
Décompte au 23/12/2019		
Capital :	- solde dû au 19/01/2017 (I + II)	-113 467,08
	sous-total Capital	-113 467,08
Intérêts :	- solde dû au 19/01/2017 (III + V)	-3 607,24
	- courus du 20/01/2017 au 23/12/2019	-16 533,99
	- remboursement du 20/01/2017 au 23/12/2019	817,00
	sous-total Intérêts	-19 324,23
Assurance :	- solde dû au 19/01/2017 (IV + VI)	0,00
	sous-total Assurance	0,00
Frais :	- solde dû au 19/01/2017 (VII)	0,00
	sous-total Frais	0,00
Indemnité conventionnelle		-8 195,20
Non compris les intérêts 24/12/2019 jusqu'à la date effective du paiement, les frais de recouvrement.		pour mémoire
Total en EUR en date du 23/12/2019		-140 986,51

Non compris les intérêts à courir à compter du 24 décembre 2019 au taux de 4,980 % l'an jusqu'à la date effective du règlement et frais de recouvrement..... Mémoire

Décompte de créance en EUR au 23/12/2019		
Dossier	00121201631 - MME CYNTHIA REDIS	
Produit	155193907000020562802 - EUR - NOUVEAU PRET 0%	
Personnes	MME JAMES CYNTHIA	
Intérêts	0,000 %	
Décompte à la date d'exigibilité		
Capital restant au 19/01/2017 (I)		-16 500,00
Echéances en retard se décomposant en :		0,00
- Capital (II)	0,00	
- Intérêts (III)	0,00	
Intérêts courus arrêtés au 19/01/2017 (V)		0,00
Indemnité conventionnelle de 7,000 %		-1 155,00
Total en EUR au 19/01/2017		-17 655,00
Décompte au 23/12/2019		
Capital :	- solde dû au 19/01/2017 (I + II)	-16 500,00
	sous-total Capital	-16 500,00
Intérêts :	- solde dû au 19/01/2017 (III + V)	0,00
	sous-total Intérêts	0,00
Assurance :	- solde dû au 19/01/2017 (IV + VI)	0,00
	sous-total Assurance	0,00
Frais :	- solde dû au 19/01/2017 (VII)	0,00
	sous-total Frais	0,00
Indemnité conventionnelle		-1 155,00
Non compris les intérêts 24/12/2019 jusqu'à la date effective du paiement, les frais de recouvrement.		pour mémoire
Total en EUR en date du 23/12/2019		-17 655,00

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.

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 Philippe CHALOPIN**, Avocat au Barreau de la Roche-sur-Yon, demeurant 58, Rue Molière - CS 60186 à 85005 LA ROCHE SUR YON CEDEX, avec élection de domicile en son Cabinet ;

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 à l'Huissier de Justice les nom, prénom et adresse du preneur ou, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination et son siège social ;

10°/ L'indication qu'un Huissier de Justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble ;

11°/ L'indication 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 de LA ROCHE SUR YON (85000), siégeant au Palais de Justice de ladite ville, 55 Boulevard Aristide Briand ;

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°91-1266 du 19 décembre 1993 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 4 juin 2020, volume 2020 S, numéro 13.

* Le service de la publicité foncière de LA ROCHE SUR YON a délivré en date du 5 juin 2020, l'état hypothécaire ci-annexé et certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie-immobilière.

(Cf. Etat hypothécaire ci-annexé)

* De même, la S.C.P GRANGER GUIBERT, Huissier de Justice à LA ROCHE SUR YON, a fait délivrer à :

- **Monsieur Julien Grégory Michel REDIS,**
- **Madame Cynthia Géraldine Jocelyne JAMES,**

une assignation à comparaître à l'audience d'orientation du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de LA ROCHE SUR YON (85000), pour le

LUNDI 12 OCTOBRE 2020 à 09 H 45.

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 de LA ROCHE SUR YON (85000), 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 CHATEAU GUIBERT

Lieudit « La Brunetière »

Une grange en cours de rénovation, de structure pierre et de charpente type traditionnelle, d'une superficie habitable totale de 150,46 m², avec terrain.

Le bâtiment est composé :

- D'une partie grange sur chape béton de 88,75 m² ;
- D'une partie écurie, sol en terre battue, de 61.71 m².

Des panneaux photovoltaïques sont installés sur toiture.

Le tout figurant au cadastre sous les références suivantes :

SECTION	NUMERO PLAN	LIEUDIT OU VOIE	CONTENANCE		
			HA	A	CA
ZC	128	La Brunetière		11	66

(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 Cyril GUIBERT, Huissier de Justice à LA ROCHE SUR YON en date du 19 mai 2020.

(Cf. PV descriptif ci-annexé)

OCCUPATION

Aux termes dudit procès-verbal descriptif établi en date du 19 mai 2020, le bien est inoccupé.

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 appartient à Monsieur Julien REDIS et Madame Cynthia JAMES pour l'avoir acquis aux termes d'un acte de vente reçu par Maître Thierry EVEILLARD, Notaire associé membre de la SCP LECOMTE EVEILLARD, titulaire d'un Office à LA ROCHE SUR YON (85000), le 17 juin 2008, publié au service de la publicité foncière de LA ROCHE SUR YON, le 23 juillet 2008, volume 2008 P, numéro 6989.

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Un certificat d'urbanisme délivré en date du 28 janvier 2020 par la Mairie de CHATEAU GUIBERT demeure également annexé au présent cahier des conditions de vente.

(Cf. Certificat d'urbanisme ci-annexé)

* Un certificat en date du 28 janvier 2020 par la Mairie de CHATEAU GUIBERT vient préciser que le terrain n'est pas frappé d'alignement.

(Cf. Certificat d'alignement ci-annexé)

* Un certificat en date du 28 janvier 2020 par la Mairie de CHATEAU GUIBERT vient préciser que le terrain est sis au numéro 3.

(Cf. Certificat de numérotage ci-annexé)

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Conformément aux dispositions de l'article L.271-6 du Code de la Construction et de l'Habitation, le dossier de diagnostic technique a été établi le 19 mai 2020, par la société E-MAIDIAG, dont le siège est sis à POITIERS (86000) 21 rue de la Girée, et demeure annexé au présent cahier des conditions de vente.

Cf. Dossier de diagnostic technique ci-annexé)

Lors de l'établissement dudit dossier de diagnostic technique, il a été constaté :

Amiante :

Il résulte du rapport qu'il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante.

Termites :

Il résulte du rapport qu'il n'a pas été repéré d'indice d'infestation de termites.

DROIT DE PREEMPTION / SUBSTITUTION OU ASSIMILES

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

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'avèreraient 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

**LUNDI 12 OCTOBRE 2020
A 09 HEURES 45**

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

**9 000 €
(NEUF 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 préemption, de substitution et assimilés, institués par la loi, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

Article 6 - Assurances et abonnements divers

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

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

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

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

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

Article 7 - Servitudes

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

CHAPITRE 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 de grande instance compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée.

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

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

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

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

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

Article 11 – 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.

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

Article 15 - 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 Philippe CHALOPIN**, Avocat poursuivant,

A LA ROCHE SUR YON (85000), le 22 juillet 2020.

Maître Philippe CHALOPIN

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'P' followed by a horizontal line and a vertical stroke, likely representing the name Philippe Chalopin.

ANNEXES :

- Commandement de payer valant saisie-immobilière ;
- Extrait cadastral ;
- Etat hypothécaire ;
- Plan de cadastre ;
- Procès-verbal descriptif ;
- Certificat d'urbanisme ;
- Certificat d'alignement ;
- Certificat de numérotage ;
- Diagnostics techniques.