

TRIBUNAL JUDICIAIRE  
DE LORIENT

**CAHIER DES CONDITIONS**  
**DE VENTE**

*Clauses et Conditions*

SAISIE IMMOBILIÈRE A L'ENCONTRE DE :

**La société « O.G.I. »**

Audience d'adjudication :

**Le jeudi 25 mars 2021 à 14 heures**



**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

 <b>LA ROCHE-SUR-YON</b> BP 186 - 85005 cedex 58 rue Molière	 <b>LES SABLES D'OLONNE</b> BP 197 - 85105 cedex 77 rue des Halles	 <b>CHALLANS</b> BP 342 - 85303 cedex 2 rue de Saint-Jean de Monts	 <b>FONTENAY-LE-COMTE</b> 85200 - 13 rue Rabelais	 <b>ANGERS</b> 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 LORIENT (56100) ; 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 LORIENT (56100), 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 SELARL « PELLETIER ET ASSOCIES MANDATAIRES JUDICIAIRES »**, SELARL au capital de 20.000 €, immatriculée au RCS de LA ROCHE SUR YON (85000), sous le numéro 830 671 053, dont le siège est sis à LA ROCHE SUR YON CEDEX (85002), Résidence Le Belem - 4 Rue Manuel, prise en la personne de **Maître Nicolas PELLETIER**, agissant en qualité de Mandataire Liquidateur dans la procédure de liquidation judiciaire à l'encontre de la société « O.G.I. ».

Ayant pour avocat plaidant 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, demeurant en cette qualité audit siège ;

Ayant pour avocat postulant constitué **Maître Martine CAMUS**, Avocat au Barreau de LORIENT (56100), membre de la SELARL PICHOT CAMUS-ROUSSEAU, Avocats associés dont le siège social est situé 8 rue Léo le Burgo à LORIENT (56100), demeurant en cette qualité audit siège ;

**Contre :**

La société « **O.G.I.** », société à responsabilité limitée au capital de 7.500 €, immatriculée au RCS de LA ROCHE SUR YON (85000) sous le n°482 623 402, et dont le siège social est sis à L'EPINE (85740) 14, Rue Saint Jean, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux, domiciliés en cette qualité audit siège ;

Partie saisie.

## FAITS ET ACTES DE LA PROCEDURE

\* EN VERTU :

D'une ordonnance sur requête rendue à l'encontre de la société O.G.I. par Monsieur le Juge Commissaire du Tribunal de Commerce de LA ROCHE SUR YON (85000) en date du 20 juillet 2020 et signifié en date du 4 août 2020.

*(Cf. Ordonnance sur requête contre la société O.G.I.  
valant saisie-immobilière ci-annexé)*

## ORDONNANCE SUR REQUETE VALANT SAISIE IMMOBILIERE

La SELARL « PELLETIER ET ASSOCIES MANDATAIRES JUDICIAIRES » a déposé au Tribunal de Commerce de LA ROCHE SUR YON (85000), en sa qualité de liquidateur judiciaire, une requête tendant à la vente par voie d'adjudication en vertu des articles (L.643-2 et 642-18 du Code de Commerce et des Articles 268 à 275 de la loi du 28 décembre 2005).

Aux termes d'une ordonnance en date du 20 juillet 2020, Monsieur le Juge Commissaire du Tribunal de Commerce de LA ROCHE SUR YON (85000) a autorisé la SELARL « PELLETIER ET ASSOCIES MANDATAIRES JUDICIAIRES », en sa qualité de liquidateur judiciaire dans la procédure de liquidation judiciaire à l'encontre de la société O.G.I., à procéder à la vente à la barre du Tribunal Judiciaire de LORIENT (56100) des immeubles sis à LOCMINE (56500) 1 rue des Marais, cadastré section AE numéro 147, et 12, Olivier de Clisson, cadastré section AE numéro 464, appartenant à la société O.G.I..

L'ordonnance rendue par le Tribunal de Commerce de LA ROCHE SUR YON (85000) en date du 20 juillet 2020, se substitue au commandement prévu aux articles R.321-1, R.321-4 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Par conséquent, ladite ordonnance a été publiée dans les conditions prévues à l'article R.321-6 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, auprès du service de la publicité Foncière de LORIENT 3 (56317), le 14 septembre 2020, volume 2020 S, numéro 12. Un bordereau rectificatif a été publié en date du **28 septembre 2020, volume 2020 S, numéro 15.**

Le service de la publicité foncière de LORIENT 3 (56317) a délivré en date du 17 novembre 2020, l'état hypothécaire ci-annexé et certifié à la date de publication de l'ordonnance sus-énoncée.

*(Cf. Etat hypothécaire ci-annexé)*

De même, il sera fait délivrer à la société débitrice :

**1°/ La société « O.G.I. »,** société à responsabilité limitée au capital de 7.500 €, immatriculée au RCS de LA ROCHE SUR YON (85000) sous le n°482 623 402, et dont le siège social est sis à L'EPINE (85740) 14, Rue Saint Jean, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux, domiciliés en cette qualité audit siège ;

*Société liquidée, saisie.*

**2°/ LA SELARL « PELLETIER ET ASSOCIES MANDATAIRES JUDICIAIRES »,** SELARL au capital de 20.000 €, immatriculée au RCS de LA ROCHE SUR YON (85000), sous le numéro 830 671 053, dont le siège est sis à LA ROCHE SUR YON CEDEX (85002), Résidence Le Belem - 4 Rue Manuel, prise en la personne de Maître Nicolas PELLETIER, agissant en qualité de Mandataire Liquidateur dans la procédure de liquidation judiciaire à l'encontre de la société O.G.I. ;

*Requérante et liquidateur judiciaire.*

Ainsi qu'au créancier hypothécaire suivant :

**3°/ Le TRESOR PUBLIC,** ayant élu domicile au sein de son inscription hypothécaire au Centre des Finances Publiques sis à LOCMINE (56500) 4, Rue Yves-le-Thiès - BP 10119 ;

*Créancier inscrit.*

**4°/ La CAISSE DE CREDIT MUTUEL DE VANNES THIERS,** ayant élu domicile au sein de son inscription hypothécaire au cabinet de la société ALTER & A, société d'Avocats à VANNES (56000), Immeuble Golfe Affaires - 36A, Boulevard de la Résistance - CS 82214.

*Créancier inscrit.*

une sommation de prendre connaissance du présent cahier des conditions fixant l'adjudication de l'immeuble ci-dessous désigné à la barre du Tribunal Judiciaire de LORIENT (56100), pour l'audience du jeudi 25 mars 2021 à 14 heures.

### **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 LORIENT (56100), 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 DES IMMEUBLES SAISIS :

### 1<sup>ER</sup> IMMEUBLE

#### COMMUNE DE LOCMINE (56500)

#### 1, Rue des Marais - 12, Olivier de Clisson

Dans un ensemble immobilier cadastré de la manière suivante :

SECTION	NUMERO PLAN	LIEUDIT OU VOIE	CONTENANCE		
			HA	A	CA
AE	147	1 Rue des Marais	0	00	75

#### LE LOT DE VOLUME NUMERO DEUX (2) :

Dans le bâtiment A, il comprend essentiellement les deux appartements situés aux étages et le grenier en combles situés à l'angle de la rue Olivier de Clisson et de la rue des Marais, comprenant :

1°/ Étage 1 : Le logement numéro 2 constitué d'une salle de séjour avec coin cuisine et couchage ainsi qu'une salle d'eau ;

2°/ Étage 2 : Le logement numéro 4 constituée d'une entrée, d'une salle de séjour avec coin cuisine et couchage ainsi qu'une salle d'eau ;

3°/ Combles : Grenier accessible par une trappe d'accès à partir du logement numéro 4 de l'étage 2.

Et le droit d'y réaliser des aménagements sans nuire à la solidité de l'immeuble.

D'une superficie de base de 40m<sup>2</sup>.

#### LE LOT DE VOLUME NUMERO TROIS (3) :

Dans le bâtiment B, il comprend essentiellement les deux appartements accessibles du rez-de-chaussée au numéro 1 de la rue des Marais comprenant :

- Rez-de-chaussée : entrée, local chaufferie, WC formant la partie sanitaire avec lave-main, escalier unique d'accès aux étages ;
- Étage 1 : palier de dégagement d'accès aux logements, dont le logement 1 constitué d'une cuisine et d'une chambre ;
- Étage 2 : Palier de dégagement d'accès aux logements, dont le logement 3 constitué d'une cuisine et d'une chambre.

Et le droit de réaliser des aménagements sans nuire à la solidité de l'immeuble.

D'une superficie de base de 35 m<sup>2</sup>.

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.

## 2<sup>ND</sup> IMMEUBLE

### COMMUNE DE LOCMINE (56500)

#### 1, Rue des Marais - 12, Olivier de Clisson

SECTION	NUMERO PLAN	LIEUDIT OU VOIE	CONTENANCE		
			HA	A	CA
AE	464	12 Olivier de Clisson	0	00	09

Dans un ensemble immobilier cadastré de la manière suivante :

#### LE LOT DE VOLUME NUMERO DOUZE (12) :

Dans le bâtiment B situé à l'étage 1 et à l'étage 2, comprenant :

- Étage 1 : Dégagement et salle d'eau ;
- Étage 2 : Palier de dégagement d'accès aux logements, dont le logement 3 constitué d'une cuisine et d'une chambre.

Et le droit de réaliser des aménagements sans nuire à la solidité de l'immeuble.

D'une superficie de base de 9 m<sup>2</sup>.

**De manière générale, ces immeubles sont en très mauvais état d'entretien. Ils sont considérés comme insalubres en l'état actuel.**

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 la SELARL ACT'OUEST, Huissiers de Justice à PONTIVY (56304), en date du 8 octobre 2020.

*(Cf. PV descriptif ci-annexé)*

## **OCCUPATION**

Aux termes dudit procès-verbal descriptif établi en date du 8 octobre 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 la société O.G.I. pour l'avoir acquis aux termes d'un acte de vente reçu par Maître Philippe KERRAND, Notaire à LOCMINE (56500), le 13 septembre 2005, et publié au service de la publicité foncière de LORIENT 3ème BUREAU (56100), le 29 novembre 2005, volume 2005 P, numéro 4602.

## **RENSEIGNEMENTS D'URBANISME**

Un certificat d'urbanisme délivré en date du 18 septembre 2020 par la Mairie de LOCMINE (56500) demeure également annexé au présent cahier des conditions de vente.

*(Cf. Certificat d'urbanisme ci-annexé)*

\* Une attestation de numérotage et d'alignement en date du 17 et 18 septembre 2020 par la Mairie de LOCMINE (56500) demeurent également annexées aux présentes.

*(Cf. Attestation de numérotage et d'alignement ci-annexée)*

## **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 par la société GEDIMM, dont le siège est sis à PONTIVY (56300) 11 Rue Lorois, et demeure annexé au présent cahier des conditions de vente.

*(Cf. Dossier de diagnostic technique 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 LOCMINE (56500) 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<sup>ème</sup>, 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 DE VENTE**

L'audience de vente aura lieu le

**Jeudi 25 mars 2021 à 14 heures**

## **MISE A PRIX ADJUDICATION**

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

**10.000 €  
(DIX MILLE EUROS)**

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

## **II - CONDITIONS GENERALES**

### **CHAPITRE 1<sup>er</sup> : DISPOSITIONS GENRALES**

#### **Article 1<sup>er</sup> - 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 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.

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 remis au liquidateur qui procèdera à la distribution entre les créanciers visés à l'article L.331-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

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

### **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<sup>er</sup> jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1<sup>er</sup> 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 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 Le liquidateur seul compétent en l'espèce.

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<sup>er</sup> 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 23 novembre 2020.

**Maître Philippe CHALOPIN**

**Maître Martine CAMUS**

## ANNEXES :

- Ordonnance sur requête contre la société OGI valant saisie-immobilière ;
- Etat hypothécaire ;
- Extrait cadastral ;
- Plan de cadastre ;
- PV descriptif ;
- Certificat d'urbanisme ;
- Attestation de numérotage et d'alignement ;
- Dossier de diagnostic technique.