

VENTE

SUR SAISIE IMMOBILIERE

Extrait des Minutes du Greffe du Tribunal Judiciaire de
NANTES, Département de la Loire-Atlantique

REPUBLIQUE FRANCAISE AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

Le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de
NANTES, Département de la Loire-Atlantique, a tranché
en l'audience publique du

La sentence d'adjudication suivante :

<p>CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE Clauses et Conditions</p>

Auxquelles seront adjugés, à l'audience de vente du Juge
de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de NANTES,
au plus offrant des enchérisseurs, les biens et droits
immobiliers suivants :

*Sur le territoire de la commune de **CARQUEFOU**
(Loire Atlantique), 134 route de Carquefou, dans un
ensemble immobilier en copropriété à usage de
résidence services pour étudiants préférentiellement à
la location, dénommé Les Arlezines, cadastré **section**
BH n°72 – 134 route de Carquefou – 00ha 62a 65ca.*

Lot numéro cent quarante-neuf (149) :

*Dans le bâtiment C au deuxième étage, un
appartement C213 d'une pièce principale
comprenant : entrée, séjour-chambre avec
kitchenette, salle d'eau avec WC et rangement
Et les 685/100000èmes de la propriété du sol et des
parties communes générales*

*Et les 185/10000èmes des parties communes spéciales
au bâtiment C*

PROCEDURE

**La présente procédure de saisie immobilière et de
distribution du prix est poursuivie**

A l'encontre de

AVOVENTES

Aux requêtes, poursuites et diligences de

La **CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE DE RHONE ALPES (CERA)**, Banque coopérative régie par les articles L 512-85 et suivants du Code Monétaire et Financier, Société Anonyme à Directoire et Conseil d'Orientation et de Surveillance au capital de 1 150 000 000,00 €, Intermédiaire d'assurance immatriculée à l'ORIAS sous le n° 07 004 760, ayant son siège social Tour INCITY - 116 Cours Lafayette à 69003 LYON, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON (69) sous le n° 384 006 029 (SIRET 384 006 029 01660), représentée par le Président de son Directoire cemeurant es qualité audit siège.

Ayant pour avocat Maître Bertrand LARONZE de la SELARL LRB AVOCATS CONSEILS, Avocats au Barreau de NANTES y demeurant 41 rue de la Tour d'Auvergne à 44200 NANTES, lequel se constitue sur la présente poursuite de vente

Et ayant pour avocat plaidant Maître Frédéric ALLEAUME avocat associé de la SCP AXIOJURIS-LEXIENS, Avocat au Barreau de LYON, y demeurant Le Britannia - Bâtiment A - 20 Boulevard Eugène Deruelle 69003 LYON - tél : 04 37 48 80 80 – Toque n°786.

Suivant commandement du ministère de Maître Hervé PACZYNSKI, Commissaire de justice à LYON, y demeurant 69 rue Sébastien Gryphe, en date du 08 septembre 2025.

En vertu et pour l'exécution de :

De la copie en due forme exécutoire d'un acte reçu le 23 novembre 2011 par Maître Christophe SARDOT, notaire à LYON contenant :

1°/ PRET par la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE DE RHONE ALPES à AVOVENTES

d'un montant de 76 694,00 €, remboursable en 300 échéances mensuelles d'amortissement de 457,70 € assurance incluse, au taux annuel proportionnel de 4,34% soit un Taux Effectif Global de 5,42% l'an.

2°/ PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS ET AFFECTATIONS HYPOTHECAIRE CONVENTIONNELLE au bénéfice de la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE DE RHONE ALPES par AVOVENTES

sur les biens et droits immobiliers présentement saisis publiés au 2^{ème} Bureau du Service de la Publicité Foncière de NANTES le 19 décembre 2011 Volume 4404P02 2011 V n°10827.

Pour avoir paiement de la somme de :

Somme due à la déchéance du terme
le 18.06.2025..... 66 327,27 €
- Échéance partiellement impayée
du 15.01.2024.....132,28 €
- Échéances échues impayées du
15.02.2024 au 15.06.2025.....8 191,96 €
- intérêts de retard au taux
de 4,34%.....104,36 €
- Capital restant dû au 15.06.2025....53 559,50 €
- Indemnité de déchéance du terme....4 339,17 €

Intérêts de retard au taux de 4,34%

du 18.06.2025 au 23.07.2025.....257,42 €

TOTAL DU AU 23.07.2025.....66 584,69 €

Outres intérêts postérieurs au taux de 4,34%

Le coût du commandement et tous frais conséquents faits ou à faire, susceptibles d'être avancés par le créancier pour le recouvrement de sa créance et la conservation de son gage et sous réserve et sans préjudice de tous autres dus, droits et actions, des intérêts sur intérêts en cours, de tous autres frais et légitimes accessoires, offrant de tous détail et liquidation en cas de règlement immédiat et en tenant compte de tous acomptes qui auraient pu être versés.

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

- 1) La constitution de Maître Bertrand LARONZE de la SELARL LRB AVOCATS CONSEILS, Avocats au Barreau de NANTES, y demeurant 41 rue de la Tour d'Auvergne à 44200 NANTES, pour la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE DE RHONE ALPES 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 voir 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, ainsi qu'une copie de la matrice cadastrale.
- 6) L'indication que le commandement vaut saisie de l'immeuble et que le bien est indisponible à l'égard du débiteur à compter de la signification de l'acte et à

l'égard des tiers à compter de la publication de celui-ci auprès du service de la publicité foncière de NANTES ;

- 7) L'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que le débiteur en est séquestre ;
- 8) L'indication que le débiteur garde 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 de NANTES siégeant 19 quai François Mitterrand 44200 NANTES ;
- 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 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique et du décret n° 2020-1717 du 28 décembre 2020 portant application de cette 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. 712-1 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.

Ce commandement, n'ayant pas reçu satisfaction, a été publié pour valoir saisie auprès du service de la publicité foncière de NANTES le 20 octobre 2025.

Le service de la publicité foncière de NANTES a délivré le 07 août 2025 un état hypothécaire hors formalité et le 21 octobre 2025 l'état hypothécaire certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie, tous deux ci-annexés.

(Cf États hypothécaires hors et sur formalité ci-annexés)

De même et par exploit en date du 15 décembre 2025 délivré par Maître Hervé PACZYNSKI, Commissaire de Justice à LYON, y demeurant 69 rue Sébastien Gryphe, a fait délivrer à AVOVENTES

assignation à comparaitre à l'audience d'orientation de Monsieur le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de NANTES pour le vendredi 30 janvier 2026 à 11 heures, Salle n°3.

(Cf assignation ci-annexée)

L'adjudication aura lieu en un lot pardessus la mises à prix ci-après indiquée :

**34 000,00 €
TRENTE QUATRE MILLE EUROS**

offerte par le poursuivant, outre les clauses et conditions du présent cahier des charges.

CLAUSES ET CONDITIONS SPECIALES

A - DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS A VENDRE

En conséquence, il sera procédé à la vente aux enchères publiques à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de NANTES en UN LOT, des biens et droits immobiliers qui sont désignés comme suit

au commandement sus indiqué :

*Sur le territoire de la commune de **CARQUEFOU** (Loire Atlantique), 134 route de Carquefou, dans un ensemble immobilier en copropriété à usage de résidence services pour étudiants préférentiellement à la location, dénommé Les Arlezines, cadastré **section BH n°72 – 134 route de Carquefou – 00ha 62a 65ca.***

Lot numéro cent quarante-neuf (149) :

*Dans le bâtiment C au deuxième étage, un **appartement C213** d'une pièce principale comprenant : hall d'entrée, salle de séjour-chambre avec kitchenette, salle d'eau avec WC et rangement
Et les 685/100000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales
Et les 185/100000èmes des parties communes spéciales au bâtiment C*

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un **état descriptif de division et règlement de copropriété** établi aux termes d'un acte reçu par Maître MARTIN, Notaire à CARQUEFOU, le 3 novembre 2011 publié au 2^{ème} bureau du service de publicité foncière de NANTES le 18 novembre 2011 volume 4404P02 2011 P numéro 16204.

modifié au terme d'un dépôt de pièces et complément à état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître MARTIN, Notaire à CARQUEFOU, le 12 janvier 2012 publié au 2^{ème} bureau du service de publicité foncière de NANTES le 08 février 2012 volume 4404P02 2012 P numéro 2497.

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 toute augmentation et amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve.

Selon acte en date du 02 octobre 2025, Maître Emilie BREMOND de la SELARL EXACT, Commissaire de justice à VERTOU, y demeurant 12 allée de la Maladrie, a procédé à un procès-verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente ci-après annexé.

(Cf. PV Descriptif ci-annexé)

La copie de la matrice cadastrale et du plan cadastral délivrée par le Centre des Impôts Foncier de NANTES sont joints au présent cahier des conditions de la vente.

(Cf. extraits cadastraux ci-annexés)

B - RENSEIGNEMENTS SUR LA DATE D'ACHEVEMENT DES IMMEUBLES RECEMMENT CONSTRUITS (C.G.I. ANN. II, ART. 258)

Plus de 5 ans.

C - ORIGINES DE PROPRIETE

Immédiate

Les biens et droits immobiliers présentement saisis appartiennent à AVOVENTES

pour les avoir acquis de la société dénommée LES ARLEZINES, Société civile de construction vente au capital de 200,00€ ayant son siège social à TOULOUSE (Haute Garonne), 11 avenue Parmentier Cher IMODEUS 31200 Toulouse France, identifiée sous le numéro SIREN 504451063 RCS TOULOUSE, aux termes d'un acte reçu par Maître Bertrand MARTIN, notaire associé membre de la Société Civile Professionnelle « Philippe SOULARD, Bertrand MARTIN, Nathalie DEGAT-ASTCHGEN et Eric AUDOIRE, Notaires Associés », notaire à CARQUEFOU, le 23 novembre 2011 publié au bureau du service de la publicité foncière de NANTES le 05 décembre 2011 Volume 4404P02 2011 P n°17075.

Antérieure

Ainsi qu'il résulte de l'acte reçu de Maître Bertrand MARTIN le 23 novembre 2011, la propriété antérieure des biens saisis est la suivante :

« Les biens immobiliers objet des présentes appartiennent à la SCCV LES ARLEZINES par suite de l'acquisition faite de :

AVOVENTES AVOVENTES

AVOVENTES

Suivant acte reçu par Maître Bertrand MARTIN, Notaire à CARQUEFOU le 13 juin 2008

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix hors taxes d'UN MILLION SEPT CENT CINQUANTE MILLE EUROS (1.750.000,90 €)

Cette somme a été payée comptant et quittancée dans l'acte à concurrence de UN MILLION TROIS CENT MILLE EUROS (1300.000,00 € par la comptabilité du Notaire soussigné.

Le surplus, soit la somme de QUATRE CENT CINQUANTE MILLE EUROS (450.000,00 C) a été payé aux termes d'un acte de quittance dressé par Maître MARTIN le 12 février 2009.

Audit acte LE VENDEUR a déclaré qu'il n'était frappé d'aucune mesure restreignant son pouvoir de disposer librement du BIEN vendu.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de NANTES 11 le 8 août 2008, volume 2008 P, numéro 10428.

L'état délivré sur cette publication était négatif de toutes inscriptions, mentions ou saisies. »

Plus antérieure

Ainsi qu'il résulte de l'acte reçu de Maître Bertrand MARTIN le 23 novembre 2011, la propriété plus antérieure des biens saisis est la suivante :

« 1°) Du chef de AVOVENTES

Les biens immobiliers objet des présentes appartenaient personnellement à AVOVENTES ci-dessus plus amplement nommé, par suite des faits et actes suivants :

Du chef de la communauté AVOVENTES

Les biens et droits immobiliers objet des présentes dépendaient de la communauté, existant entre AVOVENTES pour les avoir acquis de :

AVOVENTES

AVOVENTES

Suivant acte reçu par Maître Norbert RADOUX, Notaire à NANTES le 21 août 1987.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de UN MILLION TROIS CENT CINQUANTE MILLE FRANCS (1.350.000,90 FRS)

Cette somme a été payée comptant et quittancée dans l'acte, dont une partie, soit la somme de 945.000,00 francs au

moyen d'un prêt consenti par la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE LOIRE ATLANTIQUE
Audit acte LE VENDEUR a déclaré qu'il n'était frappé d'aucune mesure restreignant son pouvoir de disposer librement du BIEN vendu.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de NANTES 11 le 16 octobre 1987, volume 1987 P, numéro 8875.

Et inscription de privilège de prêteur de deniers a été prise le 16 octobre 1987, volume 1987 numéro 4031 avec effet jusqu'au 5 septembre 2004

Laquelle somme est aujourd'hui entièrement remboursée, L'état délivré sur cette publication n'a pas été représenté au notaire soussigné.

Décès de AVOVENTES

AVOVENTES

Laissant pour lui succéder :

- AVOVENTES son époux, vendeur aux présentes,

- soumis au régime de la participation aux acquêts ainsi qu'il résulte de son contrat de mariage reçu par Me Michel SAVOURE Notaire à VERSAILLES (Yvelines) le 14 janvier 1972, préalable à son union AVOVENTES

statut et régime non modifiés depuis,

- donataire de l'universalité des biens et droits immobiliers dépendant de la succession aux termes de la donation entre époux reçus par Maître SABOT, Notaire à ANGERS le 29 novembre 1988, régulièrement enregistré,

Aux termes d'un acte reçu par Maître BARBARY, Notaire à CARQUEFOU le 29 juillet 2003, le conjoint a déclaré renoncer purement et simplement au bénéfice de cette donation, voulant que cette donation soit considérée comme inexistante et faire réserve expresse à son profit des droits qui lui sont conférés par l'article 757 du Code Civil.

- héritier en vertu de l'article 757 du Code Civil au choix, soit de la totalité en usufruit, soit du quart en pleine propriété des biens existants de la succession,

Aux termes de l'acte sus énoncé du 29 juillet 2003, le conjoint a opté pour l'usufruit de la totalité des biens dépendant de la succession conformément à l'article 757 du code civil.

Bénéficiaire d'un droit d'habitation viager sur la résidence principale qu'il occupait avec son épouse au jour du décès, ainsi que d'un droit d'usage viager sur le mobilier le garnissant conformément aux dispositions de l'article 764 du

Code civil,

Ces droits se confondant avec l'avantage plus étendu résultant de la libéralité précitée.

Et pour seuls héritiers, sauf les droits du conjoint survivant, ses trois enfants issus de son mariage avec son épouse décédée, ensemble pour le tout chacun pour un tiers des biens en pleine propriété en qualité de réservataire, sauf les droits du cconjoint survivant, savoir :

- AVOVENTES

Ainsi que ces faits et qualités sont constatés dans un acte de notoriété dressé par Maître Henri BARBARY, Notaire CARQUEFOU le 29 juillet

La transmission par décès des droits réels immobiliers a été d'autre part constatée en un acte d'attestation notariée dressé par Maitre Henri BARBARY, Notaire à CARQUEFOU le 9 septembre 2003

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de NANTES II le 22 octobre 2003, volume 2003 P, numéro 1349.

Liquidation-partage

Les biens immobiliers objet des présentes appartiennent désormais personnellement à AVOVENTES vendeur aux présentes par suite de l'attribution qui lui a été faite suivant acte reçu par Maître Henri BARBARY, Notaire CARQUEFOU le 20 mars 2007 contenant entre lui et ses trois enfants susnommés le partage des biens indivis entre eux, par suite du partage des biens dépendant de la succession de AVOVENTES son épouse prédécédée ainsi qu'il est indiqué ci-dessus.

Ce partage a eu lieu moyennant une soulte la charge du disposant s'élevant la somme de 376.634,76 que AVOVENTES s'est engagée à régler au plus tard le 23 mars 2007.

Cette somme a été payée comptant sans deniers d'emprunt hors de la comptabilité du Notaire soussigné ainsi déclaré par le VENDEUR,

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de NANTES II le 25 avril 2007 volume 2007 P, numéro 5469.

2°) Du chef de [REDACTED]

Les biens et droits immobiliers objet des présentes dépendaient de la communauté existant entre [REDACTED] susnommés,

Savoir :

Le terrain pour avoir été acquis par eux de

- [REDACTED]

Aux termes d'un acte reçu par Maître BRULE, Notaire SAINT MARS DU DESERT, Canton de NORT SUR ERDRE le 8 février 1967.

Cette acquisition eut lieu moyennant le prix principal de 55.000,00 francs, payé comptant et quittancé à l'acte, Audit acte, il a été fait les déclarations d'usage.

Une expédition de cet acte a été publiée à la Conservation des Hypothèques de NANTES le 18 avril 1967, volume 10948, numéro 5.

Un état délivré sur cette publication s'est révélé entièrement négatif du chef des vendeurs.

Et les constructions

pour les avoir fait édifier suivant permis de construire délivré par Monsieur le Maire de CARQUEFOU sous le numéro 44.7.38.443 le 28 octobre 1967. Le certificat de conformité a été délivré par Monsieur le Maire de CARQUEFOU le 6 avril 1987. »

D - SYNDIC

Le syndic actuel de l'ensemble immobilier est le Cabinet HEMON-CAMUS à NANTES.

E - RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Les renseignements d'urbanisme feront l'objet d'un dire ultérieur.

F- SERVITUDES

Ainsi qu'il résulte de l'acte reçu de Maître Bertrand MARTIN le 23 novembre 2011 tel que retranscrit ici :

« SERVITUDES

L'ACQUEREUR souffrira les servitudes passives apparentes ou occultes, continues ou discontinues, qui peuvent grever LE BIEN vendu, y compris celles résultant de la situation naturelle des lieux, des projets d'aménagement communaux et d'urbanisme, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans recours contre LE VENDEUR et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de tous titres réguliers non prescrits ou de la loi ainsi que celles rappelées dans le règlement de copropriété. et qui sont indiquées ci-après :

Aux termes du règlement de copropriété reçu par le Notaire soussigné, et dont il est ci-dessus question, il a été rappelé ce qui suit littéralement rapporté :

ARTICLE 2-4 : SERVITUDES

Le terrain sur lequel est construit le Groupe d'Immeubles objet du présent ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE n'est grevé ou ne profite d'aucune servitude ou conventions particulières autres que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la Loi, des titres de propriété, ou des réglementations en matière d'urbanisme de la commune, du permis de construire sus-énoncé ou de celles relatées dans l'acte reçu par Me MARTIN, le 13 juin 2008, susvisé, ci-après littéralement transcrite :

SERVITUDES

*Le VENDEUR déclare qu'il n'a créé aucune servitude et qu'à sa connaissance, il n'en existe aucune à l'exception de celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de l'urbanisme ou de la loi ou de celles relatées ci-après
Suivant acte reçu par Maître Norbert RADOUX, notaire à NANTES le 21 août 1987, dont une copie authentique a été*

publiée au bureau des hypothèques de NANTES II, le 16 octobre 1987, volume 1987P no 8875, il a été créé la servitude ci-après littéralement rapportée :

"Le vendeur précise qu'une canalisation en limite ouest de la propriété vendue et desservant celle-ci. "

En outre, le VENDEUR déclare qu'il s'agit d'une canalisation d'eau brute des maraîchers et qu'il est à jour de ses cotisations auprès de l'Association des Maraîchers du Nord Est à SAINTE LUCE." »

G - SUPERFICIE

Conformément aux termes de la loi 96-1107 du 18 Décembre 1996 et du décret 97-532 du 23 Mai 1997 et selon mesures établies par la société ABCimmodiag, la surface habitable est de 19,68m².

H - DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE UNIQUE

Conformément à l'article L 271-4-1 du titre 7 du livre II du code de la construction et de l'habitation, il est annexé au présent cahier des conditions de la vente, le dossier de diagnostic technique.

(Cf. dossier de diagnostic technique ci-annexé)

I - OCCUPATION

Les biens mis en vente sont occupés par la Société PRIVILEGE Hôtels & Resorts laquelle fait état d'un bail commercial en date du 22 juin 2011 pour une durée de 9 années entières et consécutives moyennant un loyer annuel HT de 2 401,00 euros payable par trimestre échu.

(Cf. Bail ci-annexé)

Il est annexé au présent cahier des conditions de la vente les pages 37 à 42 de l'acte reçu le 23 novembre 2011 par Maître Bertrand MARTIN, notaire à CARQUEFOU, dont publication au bureau de la publicité foncière de NANTES le 05 décembre 2011 volume 4404P02 2011 P n°17075, relatives aux conditions relatives à la location des biens vendus.

(Cf. pages 37 à 42 - acte du 29.12.2011)

J - DROITS DE PREEMPTION OU DROITS DE SUBSTITUTION

Précisions à rappeler le cas échéant par le rédacteur du cahier des conditions de la vente si nécessaire.

- S.A.F.E.R.
- Locataires fermiers
- Locataires dans immeuble en copropriété
- Zones à périmètre sensible
- Z.I.F.
- Etc.....

Selon la loi n° 98-657 du 29 Juillet 1998 :

Article 108 :

Le titre 1^{er} du livre 6 du Code de la Construction et de l'Habitation est complété par un chapitre 6 ainsi rédigé :

Dispositions applicables en matière de saisie-immobilière du logement principal.

Article L 616 :

En cas de vente sur saisie-immobilière d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble constituant la résidence principale d'une personne qui remplit les conditions de ressources pour l'attribution d'un logement à loyer modéré, il est institué au bénéfice de la commune un droit de préemption destiné à assurer le maintien dans les lieux du saisi.

Ce droit de préemption est exercé suivant les modalités prévues par le Code de l'Urbanisme en matière de droit de préemption urbain.

En cas de vente par adjudication, lorsque cette procédure est rendue obligatoire de par la loi ou le règlement, la commune peut déléguer ce droit dans les conditions définies à l'article L 213-3 du Code de l'Urbanisme à un Office Public d'Habitation à Loyer Modéré ou Office Public d'Aménagement et de Construction.

Toutes les indications qui précèdent ont été réunies par l'Avocat poursuivant, à l'aide de 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 lot immobilier mis en vente ainsi que de vérifier tous autres éléments.

CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

Annexe créée par DCN n°2008-002, AG du CNB du 12-12-2008 - Modifiée lors de l'AG du CNB des 14 et 15-09-2012, Modifiée par l'AG du CNB des 16 et 17-11-2018, DCN n° 2018-002, Publiée au JO par Décision du 13 février 2019 – JO du 7 mars 2019

Chapitre I^{er} : Dispositions générales

Article 1er – 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

La saisie immobilière tend à la vente forcée de l'immeuble du débiteur ou, le cas échéant, du tiers détenteur en vue de la distribution de son prix.

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

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

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

Article 3 – État de l'immeuble

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

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

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

Article 4 – Baux, locations et autres conventions

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

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

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

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient 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 et droits assimilés

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

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

Article 6 – Assurances et abonnements divers

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

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

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

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit à la partie saisie ou aux créanciers visés à l'article L331-1 du Code des procédures civiles d'exécution à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

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

Article 7 – Servitudes

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

Chapitre II : Enchères

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 ainsi que s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit

d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

Article 9 – Garantie 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, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 euros.

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

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

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

Article 10 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.

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

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

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

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

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

Article 11 – 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, conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

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

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

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

Chapitre III : Vente

Article 12 – Transmission de propriété

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

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

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

Article 13 – 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 du barreau de l'avocat postulant pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L.331-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

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

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

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

Article 14 – Vente amiable sur autorisation judiciaire

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

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

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

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

Le juge s'assure que l'acte de vente est conforme aux conditions qu'il a fixées, que le prix a été consigné, et que les frais taxés et émoluments de l'avocat poursuivant ont été versés, et ne constate la vente que 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, conformément à l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

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

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

Article 16 – Paiement des frais de poursuites et des émoluments

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

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

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

Article 17 – Droits de mutation

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

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

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

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

Article 18 – Obligation solidaire des co-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 IV : Dispositions postérieures à 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 Service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;
- b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité ;

le tout à ses frais.

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

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

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

Article 20 – 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 premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier jour du terme qui suit la vente sur surenchère ;
- c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a) ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b) du présent article.

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

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

Article 21 – Contributions et charges

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

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

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

Article 22 – Titres de propriété

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

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

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

Article 23 – Purge des inscriptions

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

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

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

Article 24 – Paiement provisionnel du créancier de premier rang

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

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

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

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

Article 25 – Distribution du prix de vente

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

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

Article 26 – Election de domicile

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

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

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

Chapitre V : Clauses spécifiques

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

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

**Ainsi fait et dressé par Me Bertrand LARONZE
Avocat poursuivant**

A NANTES, le

XXXXXX 2025

ANNEXES

PROCEDURALES

1. **Copie Assignment à comparaître à l'audience d'orientation au débiteur**
2. **Etat hypothécaire hors formalité et sur formalité de publication du commandement**
3. **Procès-verbal descriptif**

ANNEXES

DOCUMENTAIRES

1. **Matrice**
2. **Plan cadastral**
3. **Diagnostics**
4. **Bail**
5. **Pages 37 à 42 – acte du 23.11.2011**