Lorraine
Défense & Conseil
Société d'Avocats

Le 21 janvier 2026
Affaire :
Dossier n : 251415
DC/KGJ/KGJ

JUGE DE L'EXECUTION d'EPINAL

VENTE SUR SAISIE IMMOBILIERE

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

03 29 31 10 00
contact@ldc-avocats.fr
ldc-avocats.fr

Lorraine
Défense & Conseil
Société d'Avocats

CLAUSES ET CONDITIONS :

auxquelles seront adjugés, à l'audience de vente du Juge de l'exécution du Tribunal Judicaire d'EPINAL au plus offrant et dernier enchérisseur, les biens et droits immobiliers suivants :

Commune de CHATEL SUR MOSELLE (VOSGES)

Une maison d'habitation, comprenant :
- au rez-de-chaussée : une entrée, salon séjour, bibliothèque, cuisine équipée, wc, jardin d'hiver.
- au premier étage : quatre chambres, un dressing, wc, salle bains équipée, une salle d'eau.
- au deuxième étage : cinq pièces à rénover à usage de greniers.
- au sous-sol : buanderie, chaufferie, cave.

Garage attenant.
Terrain.

Figurant au cadastre savoir :

Section	N°	Lieudit	Surface
AC	253	Le Saulcy	00ha 17a 60ca
AC	254	Rue du Saulcy	00ha 02a 28ca

Tel au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent se poursuivent et comportent avec toutes leurs aisances, appartenances et 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.

SAISIS SUR :

©AVOVENTES.FR

AUX REQUETES, POURSUITES ET DILIGENCES DE : ...

La CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE LORRAINE, Société à capital et personnel variables, dont le siège social est 56-58 avenue André Malraux 57000 METZ identifiée au SIREN sous le numéro 775 816 162 et immatriculée au RCS de METZ prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

Ayant pour avocat, **Maître David COLLOT, associé de la SELARL LORRAINE DEFENSE & CONSEIL**, Avocat au Barreau d'EPINAL, demeurant 39 Rue de la Chipotte 88000 EPINAL, lequel se constitue sur la présente poursuite de vente.

SELON COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE

signifié suivant exploit de SELAS ANGLE DROIT VOSGES, Huissier de Justice à EPINAL à la en date du 24/11/2025.

En vertu de la copie dûment exécutoire :

de la copie exécutoire de l'acte reçu le 31/07/2006 par devant Maître Marie Claude VALDENAIRE, Notaire associé de la Société Civile Professionnelle « *Marie Claude VALDENAIRE, Joel BAI et Serge CONSTANT, Notaires associés* », titulaire d'un Office Notarial à NANCY il a été accordé par la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE LORRAINE à la S les prêts suivants :

- **un prêt *Opération Devises* n°86415325960** d'une somme de 150.000,00 € (la contre-valeur en Francs Suisse de la somme de 150.000,00 € étant à titre indicatif de 235.740,01 CHF selon le cours de l'Eurodevise à la date du 21 juillet 2006) - au taux d'intérêt annuel révisable de 2,3450% % l'an - remboursable en 80 échéances trimestrielles. Echéances (première échéance au plus tard le :15 août 2006 et dernière échéance au plus tard le : 15 octobre 2026).
  Ce prêt ayant fait l'objet d'un avenant le 24/09/2015 aux termes duquel il a été transformé en prêt d'une somme de 165 000 €, désormais remboursable au taux d'intérêt annuel de 1.86% % l'an, en 172 échéances mensuelles de 1 093.59 € et 1 échéance de 1 093.82 € en portant désormais le **n°86473518829.**

- **un prêt *tout habitat* n°86414668319** d'une somme de 300.000,00 € au taux d'intérêt annuel fixe de 3.6000 % l'an - remboursable en 243 échéances mensuelles. (première échéance au plus tard le :15 août 2006 et dernière échéance au plus tard le : 15 octobre 2026)

Ces prêts étant garantis par l'inscription :

- d'un privilège de préteur de deniers inscrit au SPF d'EPINAL le 28/09/2006 sous les références d'enliassement : 8804P01 2006V2677 à hauteur de 300 000 €
- d'une Hypothèque conventionnelle inscrite au SPF d'EPINAL le 28/09/2006 sous les références d'enliassement : 8804P01 2006V2678 à hauteur de 150 000 €

pour obtenir paiement des <u>SOMMES SUIVANTES</u> :

Au titre du prêt *tout habitat* n°86414668319 de 300.000,00 € selon relevé en date du 19/08/2025 les sommes suivantes :

Prêt Habitat n° : 86414668319	Montant initial : 300 000,00 EUR	Echéance finale : 15/10/2029
Réalisé le : 25/10/2016	Périodicité : MENSUEL	Durée : 156

	Montant restant dû au : 19/08/2025		
	Montant échu	Montant exigible	Total créance
MONTANT ECHU : **Echéances impayées du 15/08/2024 au 19/08/2025** Se décomposant comme suit : • **Capital** • Intérêts contractuels au taux de 1,61 % • Intérêts de retard au 19/08/2025 au taux de 1,61 % + 3,00 % *(compl. Taux)*	14848,14 1079,18 2330,41		
MONTANT EXIGIBLE : **au 19/08/2025** Se décomposant comme suit : • **Capital** • Intérêts contractuels au taux de 1,61 % courus du 15/08/2025 au 19/08/2025 Indemnité forfaitaire au taux de 7,00 % sur le capital restant dû	1 039,37	59582,01 10,31 4 170,74	
TOTAL :	19 297,10	63 763,06	
TOTAL CREANCE outre intérêts jusqu'à complet remboursement			83 060,16

- **Au titre du prêt *DE 165 000 €* n° n°86473518829** selon relevé en date du 19/08/2025 les sommes suivantes :

N° de dossier : 9655483
AFFAIR

©AVOVENTES.FR

Prêt Habitat n° : 86473518829	Montant initial : 165 000,00 EUR	Echéance finale : 05/02/2033
Réalisé le : 01/10/2015	Périodicité : MENSUEL	Durée : 208

	Montant restant dû au : 19/08/2025		
	Montant échu	Montant exigible	Total créance
MONTANT ECHU : **Echéances impayées du 05/09/2024 au 19/08/2025** Se décomposant comme suit : • **Capital**	7047,58		
• Intérêts contractuels au taux de 1,86 %	1078,65		
• Intérêts de retard au 19/08/2025 au taux de 1,86 % + 3,00 % *(compl. Taux)*	1814,62		
MONTANT EXIGIBLE : **au 19/08/2025** Se décomposant comme suit : • **Capital**		59583,83	
• Intérêts contractuels au taux de 1,86 % courus du 05/08/2025 au 19/08/2025		41,71	
Indemnité forfaitaire au taux de 7,00 % sur le capital restant dû	493,33	4 170,87	
TOTAL :	10 434,18	63 796,41	
TOTAL CREANCE outre intérêts jusqu'à complet remboursement			74 230,59

soit la somme totale au 19/08/2025 de 157 290,75 € (SAUF MEMOIRE),

Ledit commandement de payer valant saisie comportait les copies et énonciations prescrites par l'artic le R321-3 du Code de Procédure Civiles d'Exécution suivantes :

1° La constitution de Maître David COLLOT, associé de la SELARL LORRAINE DEFENSE & CONSEIL, Avocat au Barreau d'EPINAL, demeurant 39 Rue de la Chipotte 88000 EPINAL, pour la **CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE LORRAINE**, Société à capital et personnel variables, dont le siège social est 56-58 avenue André Malraux 57000 METZ identifiée au SIREN sous le numéro 775 816 162 et immatriculée au RCS de METZ prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

2° L'indication de la date et de la nature du titre exécutoire en vertu duquel le commandement a été 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 ces 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 ;

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 au fichier immobilier ;

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 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 du juge de l'exécution territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie et des contestations et demandes incidentes y afférentes ;

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 le 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.

Ce commandement de payer valant saisie a été publié le 09/01/2026 au Service de la Publicité Foncière d'EPINAL Volume 2026 S n° 00003.

Ce commandement de payer valant saisie est resté sans effet.

La **CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE LORRAINE** a fait délivrer par exploit de la Société ANGLE DROIT VOSGES, Huissier de Justice à EPINAL en date du 20/02/2026 à la une assignation à comparaître à une audience d'orientation se tenant devant Monsieur le Juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire d'EPINAL **le 10/04/2026 à 9 h 30**.

Parallèlement, la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE LORRAINE a fait dénoncer dans le délai requis le commandement de payer valant saisie immobilière au créancier inscrit suivant :

titulaire **:**

→ **d'une Hypothèque Judiciaire Définitive** publiée au SPF d'EPINAL le 30/12/2022 Référence d'enliassement : **8804P01 2022 V 5715** en substitution de la formalité initiale du 23/04/2018 Sages : 8804P01 Vol 2018 V N° 911

ayant, au moment de cette inscription **élu domicile** en l'Office Notarial de BACCARAT 54120, 9 Rue de Humbepaire **c'est-à-dire en l'Etude de la SCP VEBER-MAYON ET MATHIAS**

→ **d'une Hypothèque Légale** publiée au SPF d'EPINAL le 27/05/2024 Référence d'enliassement : **8804P01 2024 V 1355.**

ayant, au moment de cette inscription, **élu domicile** en l'étude de la SCP HUGUENIN et VEBER-MAYON, Notaire à BACCARAT ladite Etude de Notaire étant **devenue la SCP VEBER-MAYON ET MATHIAS dont le siège est 9 Rue de Humbepaire, 54120 BACCARAT**.

Cette dénonciation au créancier inscrit valant elle-même assignation à comparaître à l'audience d'orientation se tenant devant Monsieur le Juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire d'EPINAL le **Vendredi 10/04/2026 à 09h30**

En conséquence, il sera procédé, à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire d'EPINAL **à la vente aux enchères publiques des biens et droits immobiliers désignés comme suit dans le commandement de payer valant saisie :**

Commune de CHATEL SUR MOSELLE (VOSGES)

Une maison d'habitation, comprenant :
- au rez-de-chaussée : une entrée, salon séjour, bibliothèque, cuisine équipée, wc, jardin d'hiver.
- au premier étage : quatre chambres, un dressing, wc, salle bains équipée, une salle d'eau.
- au deuxième étage : cinq pièces à rénover à usage de greniers.
- au sous-sol : buanderie, chaufferie, cave.

Garage attenant.
Terrain.

Figurant au cadastre savoir :

Section	N°	Lieudit	Surface
AC	253	Le Saulcy	00ha 17a 60ca
AC	254	Rue du Saulcy	00ha 02a 28ca

Tel au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent se poursuivent et comportent avec toutes leurs aisances, appartenances et 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.

Le 19/12/2025, Société ANGLE DROIT VOSGES, Huissier de Justice à EPINAL a dressé un procès-verbal de description des biens et droits immobiliers présentement mis en vente.

ORIGINE DE PROPRIETE

a acquis le bien précité suivant acte reçu le 31/07/2006 par Maître Anne Lise CUNRATH, Notaire à CHATEL SUR MOSELLE publié au SPF d'EPINAL le 20/09/2006 Volume 2006 P n°7108.

Tous les renseignements relatifs à la propriété sont donnés sans aucune garantie et sans que le poursuivant puisse être en aucune façon inquiété ni recherché à cet égard pour quelque cause que ce soit.

VENTE FORCEE – MISE A PRIX

A défaut pour le débiteur d'avoir sollicité l'autorisation de vente amiable ou si la vente amiable, précédemment autorisée, n'a pas abouti, l'adjudication de l'immeuble aura lieu aux enchères publiques à l'audience que fixera le Juge de l'exécution, dans un délai compris entre deux et quatre mois à compter du prononcé de sa décision.

Le Juge déterminera les modalités de visite de l'immeuble à la demande du créancier poursuivant.

Réquisition de la vente

Au jour fixé par le Juge, le créancier poursuivant ou, à défaut, tout créancier inscrit, alors subrogé dans les poursuites, sollicite la vente.

Absence de réquisition de vente

Si aucun créancier ne sollicite la vente, le juge constate la caducité du commandement de payer valant saisie. Dans ce cas, le créancier poursuivant défaillant conserve à sa charge l'ensemble des frais de saisie engagés, sauf décision contraire du juge spécialement motivée.

Report de la vente

La vente forcée ne peut être reportée que pour un cas de force majeure ou sur la demande de la commission de surendettement formée en application de l'article L 331-5 du Code de la consommation.

Toutefois, lorsqu'un appel a été formé contre le jugement ordonnant la vente par adjudication et que la Cour n'a pas statué au plus tard un mois avant la date prévue pour l'adjudication, le Juge de l'exécution peut, à la demande du créancier poursuivant, reporter la date de l'audience de vente forcée. Lorsqu'une suspension des poursuites résultant de l'application de l'article 31 du décret du 31 juillet 1992, interdit de tenir l'audience d'adjudication à la date qui était prévue et que le jugement ordonnant l'adjudication a été confirmé en appel, la date de l'adjudication est fixée sur requête par ordonnance du Juge de l'exécution.

A l'audience de vente forcée qui sera, en tout état de cause, fixée par le juge, l'adjudication aura lieu après l'accomplissement des formalités prescrites par la loi en un lot, sur la mise à prix de **DEUX CENT MILLE EUROS (200 000 €),** fixée par le poursuivant, outre les clauses et conditions du présent cahier des conditions de vente.

Les mets seront fixés à **MILLE EUROS (1000 €).**

CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1er - Cadre juridique

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente forcée d'un bien immobilier, ordonnée par le juge de l'exécution.

Article 2 - Modalités de la vente

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

Le juge autorise 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 - Préemption, substitution et droits assimiles

Les droits de préemption, 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 2214 du code civil à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

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

Article 7 – Servitudes

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

CHAPITRE II : ENCHERES

Article 8 - Réception des enchères

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'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/et un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné à l'article 13, représentant 10% du montant de la mise à prix.

La caution ou/et 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 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 2212 du Code civil.

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 détaillant 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.

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.

Article 13 - Désignation du séquestre

Les fonds à provenir de la vente forcée ou de la vente amiable autorisée par le Juge de l'Exécution seront consignés entre les mains de la CARPA, désignée en qualité de séquestre, pour être distribué entre les créanciers visés à l'article 2214 du Code civil.

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

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 fixée au préalable par le juge sera contrôlé par lui.

Le prix de vente de l'immeuble, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente, sont consignés entre les mains du séquestre désigné et acquis 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 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 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, 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 d'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 coacquéreurs

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

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

Article 19 - 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 :

- de le publier au bureau des hypothèques dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;
- 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 :

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.

Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1er jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1er 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 afférentes à l'exercice en cours, 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.

Le poursuivant n'ayant en sa possession aucun titre antérieur, l'acquéreur n'en pourra exiger aucun, 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, 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 1er rang

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1er rang, 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 V : 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 21/07/94).

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° 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.

Article 29 - Equipement - urbanisme

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de la situation révélée par cette note et ce certificat et de toutes autres situations qui pourraient être révélées SANS AUCUN RECOURS POSSIBLE contre le poursuivant et sans que celui-ci puisse être, EN AUCUNE FACON, inquiété ni recherché à cet égard.

Fait et rédigé à Epinal, le 23/02/2026

Par Maître David COLLOT,
Avocat poursuivant