

Cahier des conditions de vente

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés à l'audience des saisies immobilières du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire d'ANGERS, salle ordinaire de ses audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur, SUR SAISIE IMMOBILIERE - EN UN LOT DE VENTE -

LES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS SUIVANTS :

DESIGNATION DU BIEN IMMOBILIER

**COMMUNE DE SEGRE EN ANJOU BLEU (49500)
NOYANT LA GRAVOYERE**

Lieu-dit La Maison Neuve

Maison individuelle d'une surface habitable déclarée de 138 m² composée de :

Rez-de-chaussée : séjour, coin cuisine avec cuisine équipée, chambre, cabinet de toilette avec vasque, douche et WC, WC, cellier

1^{er} étage : palier, 4 chambres, salle de bain (vasque, douche, baignoire, WC)

Garage

Jardin

DPE : Consommation énergétique Classe B – Emission de CO₂ : Classe A

Section 229 AL 669 – Hauts de la Grande Pièce – d'une contenance de 10a 00ca

Procédure de saisie

La présente procédure de saisie immobilière est poursuivie à l'encontre de :

© AVOVENTES.FR

Aux requête, poursuites et diligences de :

La **CAISSE DE CREDIT MUTUEL DE SEGRE HAUT ANJOU**, société coopérative de crédit à capital variable et à responsabilité statutairement limitée, inscrite au RCS d'ANGERS sous le numéro 314 025 206, dont le siège social est 27 Place Aristide Briand 49500 SEGRE EN ANJOU BLEU, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

Pour qui domicile est élu au cabinet de la **SCPA PROXIM AVOCATS**, prise en la personne de **Maître Eve-Marie L'HELIAS-ROUSSEAU**, Avocat au Barreau d'ANGERS, dont le cabinet 24 Boulevard du Maréchal Foch BP 22342 49023 ANGERS CEDEX 2 (Tél. : 02 41 88 53 01 – email : cabinet@proxim-avocats.com).

Suivant commandement : du ministère de la SELARL HDJ49, Commissaire de Justice à BAUGE EN ANJOU (49), en date du **29 février 2024**.

En vertu de :

1. la copie exécutoire d'un acte reçu par Maître JUTON-PILON, Notaire à SEGRE EN ANJOU BLEU (49), en date du 25 octobre 2019, contenant PRET MODULIMMO N° 15489 04750 00090050801 de 155 000.00 €, remboursable au taux de 1.42 % l'an hors assurance en 300 mensualités de 614.90 €, hors assurance, du 10 novembre 2019 au 10 octobre 2044. Ledit prêt est devenu exigible à défaut de paiement des échéances à bonne date,
2. la copie exécutoire de l'ordonnance d'injonction de payer rendue par le Juge du Tribunal Judiciaire d'ANGERS en date du 9 novembre 2023, signifiée selon acte de Maître ANIS, Commissaire de Justice à BAUGE EN ANJOU, en date du 28 novembre 2023 et définitive ainsi qu'il résulte d'un certificat de non-opposition délivré par le Directeur des services de greffes judiciaires du Tribunal Judiciaire d'ANGERS le 9 janvier 2024.

Pour avoir paiement des sommes suivantes :

PRET MODULIMMO N° 10278 39438 00020856903 de 239 807.00 € :

Echéances impayées du 10.03.2023 au 10.07.2023	3 202.70 €
Capital restant dû au 10.07.2023	135 106.50 €
Sous-total en principal	138 309.20 €
Intérêts courus au taux de 1.42 % au 13.07.2023	40.51 €
Assurance courue au taux de 0.50 % au 13.07.2023	2.64 €
Indemnité contractuelle de 7 %	9 615.87 €
Total au 13.07.2023	147 968.22 €
Intérêts au taux de 1.42 % du 14.07.2023 au 01.02.2024	1 080.49 €
Intérêts postérieurs au 01.02.2024 au taux de 1.42 % l'an	mémoire
Assurance courue au taux de 0.50 % du 14.07.2023 au 01.02.2024	381.03 €
A déduire : encaissements au 01.02.2024	- 2 000.00 €
Frais d'exécution	1 094.59 €
TOTAL AU 01.02.2024 sauf mémoire	148 524.33 €

Soit :

- *Principal : 136 663.65 €*
- *Intérêts au 1.02.2024 : 850.68 €*
- *Assurance au 1.02.2024 : 299.54 €*
- *Indemnité conventionnelle : 9 615.87 €*
- *Frais au 1.02.2024 : 1 094.59 €*

CONDAMNATION EN VERTU DE L'ORDONNANCE D'INJONCTION DE PAYER DU 9.11.2023 :

Principal de la condamnation	11 804.03 €
Intérêts au 22.09.2023	8.15 €
Assurance au 22.09.2023	4.53 €
Clause pénale	886.81 €
Frais de requête	51.07 €
Intérêts au taux contractuel de 0.90 % l'an sur la somme de 11 804.03 € du 22.09.2023 au 1.02.2024	38.42 €
Intérêts au taux contractuel de 0.90 % l'an sur la somme de 11 804.03 € postérieurs au 1.02.2024	mémoire
Frais d'exécution	230.84 €
Frais d'hypothèque légale	mémoire
TOTAL AU 1.02.2024 sauf mémoire	13 023.85 €

Soit :

- *Principal* : 11 804.03 €
- *Intérêts au 1.02.2024* : 46.47 €
- *Assurance au 22.09.2023* : 4.53 €
- *Indemnité conventionnelle* : 886.81 €
- *Frais au 1.02.2024* : 281.91 €

Coût du commandement de payer valant saisie immobilière

mémoire

TOTAL GENERAL AU 1.02.2024 SAUF MEMOIRE

161 548.18 €

Sauf mémoire (compte arrêté au 1^{er} février 2024), montant de la créance totale due en principal, intérêts et accessoires.

Outre le coût du commandement et tous frais conséquents, faits ou à faire, susceptibles d'être avancés par le prêteur pour le recouvrement de sa créance et la conservation de son gage.

Sous réserve et sans préjudice de tous autres dus, notamment des intérêts échus depuis la date de l'arrêté de compte notifié au commandement valant saisie au jour du paiement effectif, ainsi que du principal, droits, frais de mise à exécution.

Le commandement délivré satisfait aux exigences posées par les articles R.321-1 à R.321-5 du Code des procédures civiles d'exécution et contient l'ensemble des mentions prescrites par la loi.

Ce commandement de payer valant saisie n'ayant pas reçu satisfaction, il a été publié pour valoir saisie au Service de la publicité foncière d'ANGERS 1 le **25 mars 2024** sous les références **4904P01 Volume 2024 S n° 18**.

L'assignation à comparaître pour l'audience d'orientation du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire d'ANGERS du **1^{er} juillet 2024 à 10 heures** a été régulièrement délivrée au débiteur.

Désignation des immeubles à vendre :

COMMUNE DE SEGRE EN ANJOU BLEU (49500)

NOYANT LA GRAVOYERE

Lieudit La Maison Neuve

Maison individuelle d'une surface habitable déclarée de 138 m² composée de :

Rez-de-chaussée : séjour, coin cuisine avec cuisine équipée, chambre, cabinet de toilette avec
vasque, douche et WC, WC, cellier

1^{er} étage : palier, 4 chambres, salle de bain (vasque, douche, baignoire, WC)

Garage

Jardin

DPE : Consommation énergétique Classe B – Emission de CO2 : Classe A

Section 229 AL 669 – Hauts de la Grande Pièce – d'une contenance de 10a 00ca

Indications du Commissaire de Justice ayant établi le procès-verbal de description :

"Le débiteur saisi m'indique que la construction du bien a été confiée à la société les maisons boréales 65 rue Jean Jacques mention 80 000 AMIENS. La réception des travaux a été prononcée le 02.03.2016.

Il m'indique qu'aucune réserve n'a été émise à la réception et pas de déclenchement de la garantie de bon fonctionnement.

La garantie de dommage ouvrage cesse le 02.03.2026 selon les documents qui me sont remis. Le débiteur saisi ne me justifie d'aucune servitude pouvant grever le fonds.

La Parcelle d'implantation de la maison est ouverte sur la parcelle AL 0670 appartenant à l'Etat dont le débiteur saisi est gérant. L'accès est commun.

Le bien est chauffé par :

Une pompe à chaleur air /air,

Des convecteurs électriques

Un poêle à granules.

Le bien est équipé d'un Assainissement non collectif avec bac à sable et rejet au fossé."

Occupation : Le bien est actuellement occupé par [REDACTED] et sa famille.

Pour une désignation plus précise des lieux, il convient de se rapporter :

- au procès-verbal de description dressé le 3 avril 2024 par la SELARL HDJ49, Commissaire de Justice à BAUGE EN ANJOU (49), et annexé au présent cahier des conditions de vente.
- au dossier de diagnostics techniques établi par la SARL CHRONO DIAGS le 3 avril 2024, en conformité avec les dispositions de l'article L.271-4 du Code de la construction et de l'habitation, les états ou constats, annexés au présent cahier des conditions de vente, savoir :
 - DPE (classe : B)
 - Etat des risques et pollutions

Origine de propriété

Les biens immobiliers ci-dessus désignés appartiennent à [REDACTED] pour en avoir fait l'acquisition de la façon suivante :

- acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître BEGAUDEAU, Notaire à SEGRE, du 9 janvier 2015 publié au Service de la publicité foncière d'ANGERS 1 le 12 janvier 2015 sous les références 4904P32 2015P60.
- dépôt de convention de divorce sans juge validant le partage d'indivision reçu le 13 juin 2019 suivant acte reçu par Maître JUTON-PILON, Notaire à SEGRE EN ANJOU BLEU, le 27 septembre 2019 publié au Service de la publicité foncière d'ANGERS 1 2 octobre 2019 sous les références 4904P32 2019P1951.

Audience d'orientation

Le débiteur a été régulièrement assigné à comparaître à l'audience du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire d'ANGERS en vue de l'audience du **lundi 1^{er} juillet 2024 à 10 heures**, l'acte comportant les mentions prescrites par l'article R.322-5 du Code des procédures civiles d'exécution.

L'affaire doit ainsi être examinée à cette audience d'orientation au cours de laquelle le juge vérifiera que les conditions des articles L.311-2, L.311-4 et L.311-6 du code précité sont réunies, statuera sur les éventuelles contestations et demandes incidentes, déterminera les modalités de poursuite de la procédure en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou en ordonnant la vente forcée.

Pièces jointes au cahier des conditions de vente

Afin de satisfaire aux exigences posées par l'article R.322-10, alinéa 1^{er}, "in fine" du Code des procédures civiles d'exécution, sont joints au présent cahier des conditions de vente :

- la copie de l'assignation délivrée au débiteur pour comparaître à l'audience d'orientation du **lundi 1^{er} juillet 2024 à 10 heures**
- l'état hypothécaire en date du 19 janvier 2024
- l'état hypothécaire en date du 29 janvier 2024
- l'état hypothécaire certifié à la date de publication du commandement valant saisie du 25 mars 2024
- le PV de description établi le 3 avril 2024
- le dossier de diagnostics techniques établi le 3 avril 2024
- le certificat d'urbanisme délivré le 25 mars 2024.

Vente forcée - Mise à prix

À 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

Quand elle a été ordonnée, la vente forcée ne peut être reportée qu'en vertu d'une décision du juge chargé de la saisie immobilière, saisi à cette fin par la commission de surendettement, pour causes graves et dûment justifiées (Code de la consommation, art. L.721-7).

Toutefois, lorsqu'un appel a été formé contre un 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, comme il est dit à l'article R. 322-19, alinéa 2 du Code des procédures civiles d'exécution.

Lorsqu'une suspension des poursuites résultant de l'application de l'article R.121-22 du même code 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.

À 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.

Mise à prix :

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

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

Enchères :

Dans le cadre de la présente vente, elles s'élèveront à la somme de :

**1 000 €
(MILLE EUROS)**

CONDITIONS GENERALES

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

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.

À 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.

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 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 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 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 de grande instance devant lequel la vente est poursuivie.

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

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

Article 9 - Garantie à fournir par l'acquéreur

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné à l'article 13, conformément aux dispositions de l'article R.322-10-6° du Code des procédures civiles d'exécution, représentant 10 % du montant de la mise à prix avec un minimum de 3 000 €.

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

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

Article 10 - Surenchère

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le Tribunal de grande instance compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée.

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

En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. À 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

À 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 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.

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 consignés entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des Avocats du Barreau d'ANGERS sur le compte CARPA de Monsieur le Bâtonnier Séquestres Adjudications prévu à cet effet pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L.331-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

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

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

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

Article 14 - Vente amiable sur autorisation judiciaire

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

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

Le prix de vente de l'immeuble, ses intérêts, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente à quelque titre que ce soit, sont versés entre les mains du séquestre désigné après le jugement constatant la vente. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon les dispositions de l'article 37 du décret du 2 avril 1960, sont versés directement par l'acquéreur, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant qui les déposera sur son compte CARPA, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

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

Article 15 - Vente forcée

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

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

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

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

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

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

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 chargé 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.

À 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.

À cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par l'article 2428 du Code civil ainsi que par l'article 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 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 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 - Titre 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 sur autorisation judiciaire, le titre de vente consiste dans l'acte notarié et le jugement constatant la réalisation des conditions de la vente passé en force de chose jugée.

Article 23 - Purge des inscriptions

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

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

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

Article 24 - Paiement provisionnel du créancier de 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.

La rétribution de la personne chargée de la distribution sera prélevée sur les fonds à répartir.

Article 26 - Élection 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 (modifié par l'ordonnance n° 2019-964 du 18 septembre 2019).

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 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 la SCPA PROXIM AVOCATS, agissant en la personne de Maître Eve-Marie L'HELIAS-ROUSSEAU, Avocat au Barreau d'ANGERS, dont le cabinet est 24 Boulevard du Maréchal Foch 49100 ANGERS, Avocat du créancier poursuivant.

À ANGERS, le 23 mai 2024.

S.C.P. PROXIM AVOCATS

24 Boulevard du Maréchal Foch

B.P 22342

49023 ANGERS CEDEX 2

02.41.88.53.01

cabinet@proxim-avocats.com