

Cahier des conditions de vente

**Audience d'orientation du Juge de l'Exécution
près le Tribunal Judiciaire d'ANGERS
du lundi 16 juin 2025 à 10 heures**

Clauses et conditions

COMMUNE DE VEZINS (49230)

4 rue de l'Industrie

Un bâtiment à usage industriel figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section AI 50 – 4 rue de l'Industrie – d'une contenance de 32a 11ca

Section AI 55 – 4B rue du Chapelet – d'une contenance de 9a 62ca

Section AI 150 – 2 rue du Chapelet – d'une contenance de 42ca

Section AI 152 – rue de l'Industrie – d'une contenance de 92ca

Soit une contenance totale de 43a 07ca.

Procédure de saisie

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

L

© AVOVENTES.FR

Aux requête, poursuites et diligences de :

La **CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE L'ANJOU ET DU MAINE**, société coopérative à capital et personnel variables, inscrite au RCS du MANS sous le numéro 414 993 998, dont le siège social est 77 avenue Olivier Messiaen 72000 LE MANS, 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 49100 ANGERS (Tél. : 02 41 88 53 01 – email : cabinet@proxim-avocats.com).

Suivant **commandement** du ministère de la SARL VINCENT-ROUSSIN, Commissaire de Justice aux SABLES D'OLONNE, en date du **15 janvier 2025**.

En vertu de :

1. De la copie exécutoire d'un acte reçu par Maître BIOTTEAU, Notaire à CHOLET (49), en date du 3 septembre 2018, contenant prêt n° 10000951443 de 400 000.00 €, remboursable au taux de 1.40 % l'an en 179 mensualités de 2 465.01 € et une dernière mensualité de 2 464.57 € (capital et intérêts), à compter du 10 septembre 2018, ledit prêt est devenu exigible à défaut de paiement des échéances à bonne date.
2. De la copie exécutoire du jugement rendu en dernier ressort par le Juge des Contentieux de la Protection de LA ROCHE SUR YON le 4 avril 2024 (RG N° 23/02391) signifié selon acte de la SARL VINCENT-ROUSSIN, Commissaire de Justice aux SABLES D'OLONNE, en date du 23 avril 2024 et aujourd'hui définitif ainsi qu'il résulte d'un certificat de non pourvoi délivré le 21 novembre 2024.

Pour avoir paiement des sommes suivantes :

1. Prêt n° 10000951443 de 400 000.00 €

Echéances impayées du 10.08.2022 au 10.04.2023
Capital restant dû au 10.04.2023

21 750.14 €
299 793.75 €

Sous-total en principal

321 543.89 €

Intérêts au taux de 1.40 % l'an sur les échéances impayées au 2.05.2023	357.49 €
Intérêts au taux de 1.40 % l'an sur le capital restant dû au 2.05.2023	233.17 €
Intérêts au taux de 4.40 % du 2.05.2023 au 21.10.2024	20 868.79 €
Intérêts postérieurs au 21.10.2024 au taux de 4.40 % l'an	mémoire
Indemnité contractuelle	22 524.39 €
Total sauf mémoire au 21.10.2024	365 527.73 €

2. Jugement du JCP de la ROCHE SUR YON du 4.04.2024 :

Principal de la condamnation	3 129.81 €
Intérêts au taux légal du 4.05.2024 au 21.10.2024	72.47 €
Intérêts postérieurs au 21.10.2024 au taux légal	mémoire
Dépens	155.14 €
Total sauf mémoire au 21.10.2024	3 357.42 €

Coût du commandement de payer valant saisie immobilière	mémoire
---	---------

TOTAL AU 21.10.2024 sauf mémoire	368 885.15 €
---	---------------------

Sauf mémoire (compte arrêté au 21 octobre 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'arrêt 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 de Maine et Loire le 21 février 2025 sous les références 4904P01 Volume 2025 S n° 3.

Désignation des immeubles à vendre :

COMMUNE DE VEZINS (49230)

4 rue de l'Industrie

Un bâtiment à usage industriel figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section AI 50 – 4 rue de l'Industrie – d'une contenance de 32a 11ca

Section AI 55 – 4B rue du Chapelet – d'une contenance de 9a 62ca

Section AI 150 – 2 rue du Chapelet – d'une contenance de 42ca

Section AI 152 – rue de l'Industrie – d'une contenance de 92ca

Soit une contenance totale de 43a 07ca.

Précision étant faite que la parcelle cadastrée section AI 50 était anciennement cadastrée section B 509 et que la parcelle cadastrée section AI 55 était anciennement cadastrée section B 640 suivant procès-verbal de remaniement du 9 décembre 2008 publié le 9 décembre 2008 sous les références 4904P03 Volume 2008 P 7070.

Précision étant faite que la parcelle cadastrée section AI 150 provient de la division de la parcelle anciennement cadastrée section AI 52 et que la parcelle cadastrée section AI 152 provient de la division de la parcelle anciennement cadastrée section AI 140 suivant acte reçu par Maître BIOTTEAU, Notaire à CHOLET, du 17 novembre 2021 publié le 3 décembre 2021 sous les références 4904P03 Volume 2021 P 8020.

Lesdits biens forment le lot numéro 4 du lotissement dénommé "Lotissement communal à usage industriel Le Chapelet".

Le lotissement a été autorisé par un arrêté délivré par Monsieur le Préfet de Maine et Loire en date du 21 mai 1979.

L'ensemble des pièces constitutives du lotissement, dont l'arrêté susvisé, a été publié au Service de la publicité foncière de CHOLET le 31 mai 1979 sous les références Volume 5073 numéro 32.

Aux termes de l'acte de vente reçu par Maître BIOTTEAU, Notaire, du 3 septembre 2018, il est précisé les éléments suivants relatifs à l'existence de servitudes (pages 26 et 27) :

SERVITUDES

L'ACQUEREUR profite des servitudes ou les supporte, s'il en existe.

À la connaissance du VENDEUR, outre les servitudes pouvant résulter le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux et environnementale du BIEN, de la loi et de l'urbanisme, il n'en existe pas d'autres que celles relatées ci-après :

Aux termes d'un acte reçu par Maître Laurence CHAUVÉAU, notaire à ANGERS, le 29 mars 2013, contenant vente par au profit de la société civile immobilière dénommée régulièrement publié au service de la publicité foncière de CHOLET, il a été prévu ce qui suit littéralement rapporté aux présentes :

« CONSTITUTION DE SERVITUDES

SERVITUDE DE PASSAGE

Fonds dominant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds dominant Monsieur et Madame VENDEUR aux présentes
Commune : VEZINS (49340)
Désignation cadastrale : Section AI n°s 60, 61 et 74

Origines de propriété :

- **Section AI N° 61 :** acquisition suivant acte de Me SECHET Notaire à CORON le 6 décembre 1988 publié au bureau des hypothèques de CHOLET le 23 décembre 1988 volume 7000 N° 30.
- **Section AI N° 60:** Acquisition suivant acte de Me SECHET Notaire susnommé le 8 décembre 2008 publié au bureau des hypothèques de CHOLET le 02 février 2009 volume 2009P N° 607.
- **Section AI N° 74:** Acquisition suivant acte reçu par Me POUVREAU Notaire à CHOLET le 22 juillet 2011 publié au bureau des hypothèques de CHOLET le 1^{er} août 2011 volume 2011 P N° 4011.

Fonds servant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant : la société dénommée ACQUEREUR aux présentes
Commune : VEZINS (49340)
Désignation cadastrale : Section AI n° 55

Origine de propriété :

Acquisition de aux termes des présentes.

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs UN DROIT DE PASSAGE en tous temps et heures et avec tous véhicules. Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants-droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Ce droit de passage s'exercera exclusivement sur la parcelle cadastrée section AI N° 55.

Son emprise est figurée en teinte jaune au plan ci-joint et annexé aux présentes après mention et approuvé par les parties. Ce passage part de la rue du Chapelet pour aboutir à la propriété de (Annexe n°4)

Il devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré et aucun véhicule ne devra y stationner.

Il ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail d'accès, sauf dans ce dernier cas accord entre les parties.

L'entretien du fonds servant sera à la charge du propriétaire du fonds dominant pour un tiers et à la charge du propriétaire du fonds servant pour deux tiers. L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inappropriée à l'assiette dudit passage ou aux besoins des propriétaires du fonds dominant.

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros.

SERVITUDE DE PASSAGE DE DIVERS RESEAUX

Fonds dominant

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds dominant : Monsieur et Madame **VENDEUR** aux présentes

Commune : VEZINS (49340)

Désignation cadastrale : Section AI n° 60, 61 et 74

Origines de propriété :

Section AI N° 61 : acquisition suivant acte de Me SECHET Notaire à CORON le 6 décembre 1988 publié au bureau des hypothèques de CHOLET le 23 décembre 1988 volume 7000 N° 30.

Section AI N° 60 : Acquisition suivant acte de Me SECHET Notaire susnommé le 8 décembre 2006 publié au bureau des hypothèques de CHOLET le 02 février 2009 volume 2009P N° 607.

Section AI N° 74 : Acquisition suivant acte reçu par Me POUVREAU Notaire à CHOLET le 22 juillet 2011 publié au bureau des hypothèques de CHOLET le 1^{er} août 2011 volume 2011P N° 4011.

Fonds servant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant : la société dénommée **ENCLOSURE**

Commune VEZINS (49340)

Désignation cadastrale : Section AI n° 55

Origine de propriété :

Acquisition de Monsieur et Madame **ENCLOSURE** aux termes des présentes.

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs UN DROIT DE PASSAGE PERPETUEL EN TREFONDS DE TOUTES CANALISATIONS TANT D'ALIMENTATION EN EAU QUE D'EVACUATION DES EAUX USEES, ET DE TOUTES LIGNES SOUTERRAINES. (EDF ET PTT). Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants-droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Ce droit de passage s'exercera exclusivement sur la parcelle cadastrée section AI N° 55.

Son emprise est figurée en teinte jaune au plan ci-joint approuvé par les parties. Ce passage part de la rue du Chapelet pour aboutir à la propriété de M et Mme **ENCLOSURE**.

Le propriétaire du fonds dominant assurera l'entretien de ces gaines et canalisations par les seuls services compétents à ses frais exclusifs ainsi que leur remise en état si nécessaire.

L'utilisation de ce passage en trefonds et les travaux d'entretien ne devront pas apporter de nuisances ni de moins-values au fonds servant.

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros. »

Il s'agit d'un local industriel en forme de L, dont l'ossature est en partie en parpaings et en panneaux sandwich, bardage métallique.

Ce local est composé de deux parties : une petite partie et une grande partie.

- Petite partie du L : hangar de 433.86 m²

Il s'agit d'un bâtiment à ossature métallique.

- Grande partie du L : bâtiment industriel d'une superficie totale de 1 038.26 m² - superficie > 1.80 m de 945.67 m².

Il s'agit également d'un bâtiment à ossature métallique avec un rez-de-chaussée et un étage.

Au rez-de-chaussée : un hall, un atelier, un local à archives, 8 bureaux, une réserve, une cuisine, une salle d'eau, des sanitaires, 2 wc

A l'étage : un palier, deux locaux à archives, salle de bains, combles non aménagés.

- Une tourelle composée d'un rez-de-chaussée et de deux niveaux.

Extérieur :

Gand parking devant le bâtiment en enrobé.

Un petit bout de terrain en herbe.

Appentis.

Observations formulées par le Commissaire de Justice qui a établi le procès-verbal de description en date du 24 mars 2025 :

"Le bâtiment est vide.

Il reste, par contre, des documents à l'intérieur.

Il est relié au tout à l'égout suivant la Mairie de VEZINS que j'ai eu au téléphone."

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

- au procès-verbal de description dressé le 24 mars 2025 par la SAS VERGER BENARD-FOUJANET COINTREAU, Commissaire de Justice à ANGERS (49), et annexé au présent cahier des conditions de vente.

- au dossier de diagnostics techniques établi par ADX GROUPE le 24 mars 2025 :

- Partie bâtiment industriel :

- o Attestation de surface
- o DPE
- o Rapport de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante

- Partie bâtiment industriel :

- o Attestation de surface
- o Rapport de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante

- Attestation d'absence de système de chauffage

- Etat des risques et pollutions

Origine de propriété

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

- aux termes d'un acte reçu par Maître BIOTTEAU, Notaire à CHOLET, en date du 3 septembre 2018 publié au Service de la publicité foncière de CHOLET le 28 septembre 2018 sous les références 4904P03 Volume 2018 P 5392,
- lequel a fait l'objet d'un acte rectificatif établi par Maître BIOTTEAU, Notaire à CHOLET, en date du 17 novembre 2021, publié au Service de la publicité foncière de CHOLET le 6 décembre 2021 sous les références 4904P03 Volume 2021 P 8035.

Audience d'orientation

La débitrice a été régulièrement assignée à comparaître à l'audience du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire d'ANGERS en vue de l'audience d'orientation du **lundi 16 juin 2025 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 à la débitrice le 9 avril 2025 pour comparaître à l'audience d'orientation du lundi 16 juin 2025 à 10 heures
- l'état hypothécaire en date du 25 octobre 2024
- l'état hypothécaire certifié à la date de publication du commandement valant saisie du 21 février 2025
- le procès-verbal de description établi le 24 mars 2025
- le dossier de diagnostics techniques établi le 24 mars 2025
- le certificat d'urbanisme du 27 novembre 2024

Vente forcée - Mise à prix

À défaut pour la débitrice 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 :

43 000 €
(QUARANTE-TROIS 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 :

1 000.00 €
(MILLE EUROS)

CONDITIONS GENERALES

CHAPITRE 1^{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 opposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur.

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

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient payés d'avance ou de tous dépôts de garantie versés à la partie saisie et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de la partie saisie.

Article 5 - Prémption, substitution et droits assimilés

Les droits de prémption, de substitution ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur.

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de prémption, de substitution et assimilés, institués par la loi, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

Article 6 - Assurances et abonnements divers

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

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

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

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

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

Article 7 - Servitudes

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

CHAPITRE 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 10 avril 2025.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'L'HELIAS-ROUSSEAU', with a stylized flourish at the end.