

**CAHIER DES CONDITIONS  
DE VENTE**

**POUR :**

**CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT** (venant aux droits du CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE OUEST suite à une fusion-absorption selon PV d'AGE du 26/11/2015 et déclaration de conformité du 01/12/2015), SA au capital de 124.821.703 €, inscrite au RCS de Paris sous le n° 379 502 644, dont le siège social est sis 26/28 rue de Madrid à Paris (75008), agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux, domiciliés en cette qualité audit siège.

Avocat poursuivant :

La **SELAF VILLATTE & ASSOCIES**, société d'avocats inscrite au Barreau de NANTES, prise en la personne de **Maître Christophe DOUCET**, sis 3 Place de la Petite Hollande - 44000 NANTES. Tel: 02 40 35 55 56 / 65. Fax: 02 40 35 55 66. Email : [contact@villatte-avocats.fr](mailto:contact@villatte-avocats.fr)

**CONTRE :**

- 1- **Monsieur V**
- 2- **Madame**

**SAISIE IMMOBILIERE :**

Sur la Commune de SAINTE-PAZANNE (Loire-Atlantique) 44680, dans le lotissement dénommé « LA CROIX SAINTE ANNE III », 2<sup>e</sup> tranche :

Une maison mitoyenne à usage d'habitation, formant le lot n°53 du lotissement La Croix Sainte Anne III, cadastrée section H

n°5297, lieudit « 1 rue de la futaie », pour une contenance de 5a et 67ca, devenu **AK 147**.

**Audience d'orientation du  
VENDREDI 19 FEVRIER 2021 à 11 H 00**

**CLAUSE ET CONDITIONS**

**Chapitre I : DISPOSITIONS GENERALES**

---

**Article 1<sup>er</sup> – CADRE JURIDIQUE**

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles du Code des procédures civiles d'exécution relatifs à la saisie immobilière.

**Article 2 – MODALITÉS DE LA VENTE**

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

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

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

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

**Article 3 – ÉTAT DE L'IMMEUBLE**

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

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

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

#### **Article 4 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS**

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

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

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

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

#### **Article 5 – PRÉEMPTION ET DROITS ASSIMILÉS**

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

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

#### **Article 6 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS**

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

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

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

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit à la partie saisie ou aux créanciers visés à l'article 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 judiciaire devant lequel la vente est poursuivie.

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état-civil ou à la dénomination de ses clients ainsi que s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

### **Article 9 - GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUÉREUR**

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 euros.

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

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

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux vendeurs et à leurs créanciers ayants

droit à la distribution et, le cas échéant, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

### **Article 10 - SURENCHÈRE**

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

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

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

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

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

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

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

### **Article 11 - RÉITÉRATION DES ENCHÈRES**

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du créancier poursuivant, d'un créancier inscrit ou du débiteur saisi, aux conditions de la première vente forcée.

Si le prix de la nouvelle vente forcée est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article L.322-12 du Code des procédures civiles d'exécution.

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive, conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

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

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

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

### **Chapitre III : Vente**

---

#### **Article 12 - TRANSMISSION DE PROPRIÉTÉ**

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

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

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

#### **Article 13 - DÉSIGNATION DU SÉQUESTRE**

Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'ordre des avocats du barreau de l'avocat postulant pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L.331-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

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

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

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

## **Article 14 – VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE**

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

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

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

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

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

## **Article 15 – VENTE FORCÉE**

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

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

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

Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication, conformément à l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de deux mois supportera le coût de l'inscription du

privilège du vendeur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

Le créancier poursuivant de premier rang devenu acquéreur, sous réserve des droits des créanciers privilégiés pouvant le primer, aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation légale totale ou partielle du prix, à ses risques et périls, dans les conditions des articles 1347 et suivants du Code civil.

### **Article 16 - PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES ÉMOLUMENTS**

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

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

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

### **Article 17 - DROITS DE MUTATION**

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

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

Les droits qui pourront être dus ou perçus à l'occasion de locations ne seront à la charge de l'acquéreur que pour le temps

postérieur à son entrée en jouissance, sauf son recours, s'il y a lieu, contre son locataire.

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

### **Article 18 - OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUÉREURS**

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

## **Chapitre IV : Dispositions postérieures à la vente**

---

### **Article 19 - DÉLIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT**

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans le mois de sa remise par le greffe :

- a) de le publier au Service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;
- b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité ;

le tout à ses frais.

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

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

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

### **Article 20 - ENTRÉE EN JOUISSANCE**

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente, entrera en jouissance :

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit

ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère ;

b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier jour du terme qui suit la vente sur surenchère ;

c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a) ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b) du présent article.

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

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

## **Article 21 - CONTRIBUTIONS ET CHARGES**

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

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

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

## **Article 22 - TITRES DE PROPRIÉTÉ**

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

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

En cas de vente amiable sur autorisation judiciaire, le titre de vente consiste dans l'acte notarié et le jugement constatant la

réalisation des conditions de la vente passé en force de chose jugée.

### **Article 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS**

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

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

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

### **Article 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CRÉANCIER DE PREMIER RANG**

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

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

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

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

### **Article 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE**

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

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

### **Article 26 – ELECTION DE DOMICILE**

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

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

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

### **Chapitre IV : Clauses spécifiques**

---

#### **Article 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIÉTÉ**

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 juillet 1994).

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

L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, est tenu de notifier au syndic dès que la vente sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

#### **Article 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT**

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

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

## PROCEDURE DE SAISIE IMMOBILIERE

### A L'ENCONTRE DE :

- 1- **Monsieur**
- 2- **Madame**

### AUX REQUETES, POURSUITES ET DILIGENCES DU :

**CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT** (venant aux droits du CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE OUEST suite à une fusion-absorption selon PV d'AGE du 26/11/2015 et déclaration de conformité du 01/12/2015), SA au capital de 124.821.703 €, inscrite au RCS de Paris sous le n° 379 502 644, dont le siège social est sis 26/28 rue de Madrid à Paris (75008), agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux, domiciliés en cette qualité audit siège.

Ayant pour avocat la **SELAF VILLATTE & ASSOCIES**, société d'avocats inscrite au Barreau de NANTES, prise en la personne de **Maître Christophe DOUCET**, sis 3 Place de la Petite Hollande - 44000 NANTES. Tel: 02 40 35 55 56 / 65. Fax: 02 40 35 55 66. Email : [contact@villatte-avocats.fr](mailto:contact@villatte-avocats.fr), qui se constitue sur la présente poursuite de vente.

### SUIVANT :

Commandement de payer valant saisie immobilière délivré les 26 et 29 septembre 2020 par le ministère de la SCP P. DOUCET - C. OBER-GEGADEN - A. DEVILLARS, Huissiers de justice associés à NANTES (44).

### LE CREANCIER POURSUIVANT AGIT EN VERTU DE :

La copie exécutoire d'un acte authentique reçu le 5 novembre 2010 par Maître François-Xavier DROGOU, notaire associé à SAINT-SEBASTIEN SUR LOIRE (Loire Atlantique), contenant un prêt d'un montant total de 180.961,00 €, se décomposant comme suit :

- un prêt à taux 0% d'un montant de 45.000,00 €, amortissable sur une durée de 144 mois, au taux de 0%,

- un prêt rendez-vous d'un montant de 135.961,00 €, amortissable sur une durée de 144 mois, au taux de 3,95% l'an hors assurance,

consenti par le CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE OUEST aux consorts.

**EN EXECUTION D' :**

- une inscription de privilège de prêteur de deniers enregistrée et publiée au Service de la publicité foncière de PORNIC (ex-Conservation des Hypothèques) le 5 janvier 2011, sous les références volume 2011V N°11, repris pour ordre le 18 avril 2011.
- une inscription de privilège de prêteur de deniers et d'hypothèque conventionnelle enregistrée et publiée au Service de la publicité foncière de PORNIC (ex-Conservation des Hypothèques) le 5 janvier 2011, sous les références volume 2011V N°12, repris pour ordre le 18 avril 2011.

**POUR OBTENIR PAIEMENT DE :**

La somme globale sauf MEMOIRE de 166.112,02 € arrêtée au 2 octobre 2019, outre les intérêts au taux de 3,95% l'an postérieurs jusqu'au parfait paiement, se décomposant comme suit :

Numéro de client : 5045869  
Numéro de contrat : 53000009932002  
NOUVEAU PRET A TAUX 0%

### DECOMPTE SUITE A DECHEANCE DU TERME

Emprunteur(s) : MONSIEUR VIENG VILAY PHANAPHEJ, MADEMOISELLE NATHALIE DUMANT,

Décompte en euros au 02/10/2019

Capital restant du	15.000,00
Echéances impayées	3.390,98
<b>Principal</b>	<b>18.390,98</b>
Frais pour échéances impayées échus*	481,00
Indemnité d'exigibilité contractuelle	1.050,00
Autres frais	0,00
<b>Total général</b>	<b>19.921,98</b>
Frais, intérêts et assurances à échoir	MEMOIRE
Pour information, intérêts sur le principal au taux de 0,00 %	0
Règlements reçus	0,00
<b>Solde total</b> 1	<b>19.921,98</b>

\*Frais facturés conformément à nos conditions contractuelles

*(dix-neuf mille neuf cent vingt et un euros et quatre-vingt-dix-huit centimes selon décompte annexé aux présentes)*

Numéro de client : 5045869  
Numéro de contrat : 530000009932001  
PRET RENDEZ-VOUS

### DECOMPTE SUITE A DECHEANCE DU TERME

Emprunteur(s) : MONSIEUR VIENG VILAY PHANAPHEJ, MADEMOISELLE NATHALIE DUMANT,

Décompte en euros au 02/10/2019

Capital restant du	131.677,47
Echéances impayées	3.634,26
<b>Principal</b>	<b>135.311,73</b>
Frais pour échéances impayées échus*	1.314,48
Indemnité d'exigibilité contractuelle	9.563,83
Autres frais	0,00
<b>Total général</b>	<b>146.190,04</b>
Frais, intérêts et assurances à échoir	MEMOIRE
Pour information, intérêts sur le principal au taux de 3,95 %	0
Règlements reçus	0,00
<b>Solde total 2</b>	<b>146.190,04</b>

\*Frais facturés conformément à nos conditions contractuelles

*(cent quarante-six mille cent quatre-vingt-dix euros et quatre centimes)*

**Total global (1 + 2) sauf mémoire ..... 166.112,02 €  
Arrêté au 2 octobre 2019**

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

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 immobilière, demeuré infructueux, a été publié le 13 novembre 2020 auprès du Service de la publicité foncière de PORNIC sous les références, volume 2020S N°13, pour valoir saisie.

## DÉSIGNATION DES BIENS MIS EN VENTE

Sur la Commune de SAINTE-PAZANNE (Loire-Atlantique) 44680, dans le lotissement dénommé « LA CROIX SAINTE ANNE III », 2<sup>e</sup> tranche :

Une maison mitoyenne à usage d'habitation, formant le lot n°53 du lotissement La Croix Sainte Anne III, cadastrée section H n°5297, lieudit « 1 rue de la futaie », pour une contenance de 5a et 67ca, devenu **AK 147** suite à un PV de remaniement publié le 6 juillet 2011 volume 2011P N°4329.

Sur le titre de propriété, il est précisé que les propriétaires pourront y construire une surface hors œuvre nette de 198 m<sup>2</sup>.

Le bien forme le lot numéro 53 du lotissement dénommé « LA CROIX SAINT ANNE III » autorisé par un arrêté délivré par Monsieur le Maire de SAINTE PAZANNE en date du 10 mai 2007 sous le numéro LT44 186 07 B 3002, suivi d'un arrêté de permis d'aménager modificatif délivré par Monsieur le Maire de SAINTE-PAZANNE le 30 novembre 2007, sous le numéro PA 004 186 07 B 30021. L'ensemble des pièces constitutives du lotissement, dont les arrêtés visés, a été déposé au rang des minutes de Maître DROGOU, le 16 juin 2008 et a été publié au Bureau des Hypothèque de PORNIC le 12 septembre 2008, volume 2008P numéro 3779.

Tel que ledit immeuble s'étend et comporte, avec toutes ses aisances et dépendances, et tout droit de mitoyenneté, y compris les constructions, améliorations et augmentations qui pourront être faites, sans aucune exception ni réserve.

Le procès-verbal de description des lieux dressé le 20 octobre 2020 par la SCP P. DOUCET - C. OBER-GEGADEN - A. DEVILLARS, Huissiers de justice associés à NANTES (44), est annexé au présent cahier des conditions de vente.

Il a, en outre, été dressé en conformité avec les dispositions de l'article L.271-4, 1 du code de la construction et de l'habitation, les états ou constats, annexés au présent cahier des conditions de vente, à savoir :

- Résumé de l'expertise n° /201020-1668
- Attestation de surface habitable
- Rapport de l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment
- Diagnostic de performance énergétique – logement (6.1)

- Etat de l'Installation Intérieure d'Electricité
- Descriptif des risques

#### ORIGINE DE PROPRIETE

Lesdits biens immobiliers appartiennent à Monsieur et Madame, chacun pour moitié indivise, pour les avoir acquis aux termes d'un acte de vente reçu le 5 novembre 2010 par Maître François-Xavier DROGOU, notaire associé à SAINT-SEBASTIEN SUR LOIRE (Loire Atlantique), dont une expédition authentique a été publiée au Service de la publicité foncière de PORNIC le 5 janvier 2011, volume 2011P, n°61, suivi d'une attestation rectificative publiée le 18 avril 2011, sous les références volume 2011P n°3183.

Cette vente a été consentie moyennant le prix principal de 74.000,00 €.

Pour un plus ample exposé de l'origine de propriété antérieure, il conviendra de se référer aux actes précités.

#### AUDIENCE D'ORIENTATION

Les débiteurs saisis ont été régulièrement assignés à comparaître à l'audience du juge de l'exécution du Tribunal judiciaire de NANTES en vue de l'audience du

#### **VENDREDI 19 FEVRIER 2021 à 11 H 00**

L'acte comportant les mentions prescrites par l'article R 322-5 du Code des procédures civiles d'exécution.

Il n'existe pas, au jour de la publication du commandement de payer valant saisie immobilière précité, d'autres créanciers inscrits que le poursuivant.

L'affaire doit être examinée à l'audience d'orientation du Juge de l'Exécution près le Tribunal judiciaire NANTES, siégeant au 19 Quai François Mitterrand, 44000 NANTES, du **VENDREDI 19 FEVRIER 2021 à 11 H 00**, au cours de laquelle le Juge vérifiera que les conditions des articles L.311-2, L.311-4 et L.311-6 du Code des Procédures Civiles d'Exécution 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 de la débitrice ou en ordonnant la vente forcée.

#### PIECES JOINTES AU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Afin de satisfaire aux exigences posées par l'article R.322-10 *in fine* du Code des procédures civiles d'exécution sont joints au présent cahier des conditions de vente notamment :

- ↳ La copie de l'assignation délivrée aux saisis,
- ↳ L'état hypothécaire certifié à la date de la publication du commandement,
- ↳ Le procès-verbal de description de l'immeuble saisi,
- ↳ Les diagnostics immobiliers,
- ↳ Le titre de propriété.

## **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**

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 (C. Consumm, 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 d'audience de vente forcée. Lorsqu'une suspension des poursuites résultant de l'application de l'article R.121-22 du Code des procédures civiles d'exécution, 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 SEUL LOT**  
**SUR LA MISE A PRIX DE 88.000,00 €**  
**(quatre-vingt-huit mille euros)**

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

**DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

Il ressort du titre de propriété du 05/11/2010, ci-après annexé que :

Le **BIEN** étant situé dans le champ d'application territorial du préemption urbain, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L Code de l'urbanisme a été notifiée au bénéficiaire du droit de préempti  
Novembre 2009

Et par lettre en date du 11 Décembre 2009 Monsieur le Maire a fait l'intention de la Commune de ne pas exercer le droit de préemption don  
titulaire.

Une copie de la déclaration d'intention d'aliéner ainsi que l'origi  
réponse sus-visée, sont demeurés annexés au présent acte.

**URBANISME**

Il ressort du titre de propriété du 05/11/2010, ci-après annexé que :

## URBANISME - AVERTISSEMENT DU NOTAIRE SUR LA PEREMPTION REGLES D'URBANISME

L'**ACQUEREUR** reconnaît que le notaire soussigné lui a donné connaissance des dispositions de l'article L.315-2-1 du Code de l'urbanisme (article 8 de la loi n° 13 du 6 janvier 1986), lesquelles dispositions stipulent que les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés avec l'arrêté de lotissement cessent de s'appliquer dix ans après la date d'approbation, sauf si une assemblée de propriétaires a demandé et obtenu à la majorité requise par l'article L.315-3 du même Code le maintien de ces dispositions.

Observation faite que les dispositions contractuelles du cahier des charges, et celles concernant la gestion des parties communes et les restrictions à la propriété s'imposent aux propriétaires de lots successifs, sans limitation dans la mesure où elles ont été publiées au fichier immobilier.

### DISPENSE D'URBANISME

Les parties, et plus particulièrement l'**ACQUEREUR** dispensent le notaire soussigné de requérir un certificat d'urbanisme, l'**ACQUEREUR** étant parfaitement connaissant le bien vendu et avoir pris lui-même auprès des autorités compétentes, tous renseignements concernant les règles d'urbanisme s'appliquant à l'immeuble, et le déchargeant de toute responsabilité à cet égard.

## SERVITUDES

Il ressort du titre de propriété du 05/11/2010, ci-après annexé que :

#### Servitudes. -

L'**ACQUEREUR** :

- Supportera les charges et conditions contenues au cahier des charges, et plus généralement les servitudes de droit privé.

- Supportera les servitudes de droit public et notamment celles énoncées à l'Arrêté de Lotissement et Règlement du Lotissement, en tant qu'elles concernent le terrain acquis.

Il est ici littéralement reproduit l'article C sur « LES SERVITUDES » du cahier des charges :

#### *"Article 1 – Servitudes générales*

*"1- Tout acquéreur déclare bien connaître le ou les lots qu'on lui a vendus et pour les avoir examinés sur place.*

*"2- Les acquéreurs souffriront sans indemnité les servitudes frappant les lots qu'ils acquièrent comme celles pouvant être portées sur les biens dont ils jouissent collectivement la jouissance.*

*"3- Ils profiteront sans charge des servitudes actives dont pourrait bénéficier le lot dont ils sont devenus propriétaires.*

#### *"Article 2 – Servitudes particulières*

*"1- Les acquéreurs des lots ne pourront s'opposer au passage des canalisations d'eau, d'assainissement, d'électricité ou de télécommunication devant, pour des raisons techniques, traverser éventuellement leur lot et aux servitudes qui en résulteront.*

*"2- Aucun acquéreur ne pourra s'opposer, ni au surplomb de son lot par le réseau aérien de distribution d'énergie électrique ni à l'élagage des arbres et des haies pouvant gêner ce réseau.*

*"3- Le Lotisseur se réserve le droit de passage par tous moyens sur les voies du lotissement."*

**OCCUPATION DES LIEUX**

Il ressort du procès-verbal de description des lieux que les lieux sont actuellement occupés par les propriétaires et leur enfant.

Toutes les indications qui précèdent ont été réunies par l'Avocat poursuivant, à l'aide de renseignements qu'il a pu se procurer, de notes ou documents desquels ils ont été puisés.

En conséquence, il ne pourra être recherché à l'occasion d'erreurs, inexactitudes ou omissions, qui pourraient s'y trouver malgré tout le soin apporté.

Il appartiendra à l'adjudicataire comme subrogé aux droits du vendeur de se procurer lui-même tous titres établissant la propriété du lot immobilier mis en vente ainsi que de vérifier tous autres éléments.

Ainsi fait et dressé par **Maître Christophe DOUCET**  
Avocat au barreau de NANTES

A NANTES  
Le