SAISIE-IMMOBILIÈRE

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CRÉANCIER POURSUIVANT

La COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS, Société Anonyme, au capital de 262 391 274 euros immatriculée au RCS de PARIS sous le n° 382 506 079, dont le siège social est 59 Avenue Pierre Mendès-France 75013 PARIS agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux, domiciliés en cette qualité audit siège,

Faisant élection de domicile au Cabinet de la SELARL ATLANTIC JURIS dont le siège social est situé 58 Rue Molière à 85000 LA ROCHE SUR YON, postulant par son associé, Maître Philippe CHALOPIN, Avocat inscrit au Barreau de LA ROCHE SUR YON (85000), qui est constitué sur les présentes poursuites devant le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de LA ROCHE SUR YON (85000).

DÉBITEUR SAISI :

[redacted],

BIEN VENDU

Sur la Commune de LA-ROCHE-SUR-YON (85000), 75 route de Saint Florent, Belle Place,

Une maison à usage d'habitation comprenant :
-Au sous-sol : garage, chaufferie, deux débarras, cave, salle de jeux et pièce annexe.
-Au rez-de-chaussée : entrée, dégagement, cellier, WC, séjour-salon avec cheminée, cuisine aménagée et équipée, quatre chambres, deux salles d'eau.

Piscine, véranda, appentis et abris de jardin,

Le tout cadastré selon les références suivantes :

Commune	Lieudit	Section	N°	Contenance
LA-ROCHE-SUR-YON	Belle Place	IN	374	32a 28ca

MISE A PRIX

70 000 EUROS (SOIXANTE DIX MILLE EUROS)

TITRE I : CONDITIONS GÉNÉRALES DE LA VENTE

CHAPITRE I- DISPOSITIONS GENERALES

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.

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 du 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, 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 L331-1 du code des procédures civiles d'exécution à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

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

ARTICLE 7 – SERVITUDES

L'acquéreur jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, qu'elles résultent des lois ou des règlements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur origine ou leur nature ainsi que l'effet

des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre qui que ce soit.

CHAPITRE II : ENCHÈRES

ARTICLE 8 – RÉCEPTION DES ENCHÈRES

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le tribunal judiciaire devant lequel la vente est poursuivie.

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

ARTICLE 9 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUÉREUR

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné à l'article 13 ci-après, 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 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 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 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 L322-12 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 LA-ROCHE-SUR-YON pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L331-1 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 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 fixée 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 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 les dispositions de l'article 37 du décret du 2 avril 1960, 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 de l'article 1347 et suivants du code civil.

ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES

Conformément à l'article 1593 du Code civil, 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 CO-ACQUÉREURS

Les co-acquéreurs et leurs ayants-droits 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 bureau des hypothèques 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 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.
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, le titre de vente consiste dans l'acte notarié et le jugement constatant la réalisation des conditions de la vente passé en force de chose jugée.

ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS

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

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

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

ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CRÉANCIER DE 1ER RANG

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1er rang 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 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 – 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 (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 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.

TITRE II : CONDITIONS PARTICULIÈRES DE LA VENTE

Clauses et conditions particulières auxquelles seront adjugés à l'audience des ventes immobilières du Tribunal judiciaire de LA-ROCHE-SUR-YON siégeant au Palais de Justice de ladite ville salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur les immeubles dont la désignation suit.

ARTICLE 29 - IDENTIFICATION DU CRÉANCIER POURSUIVANT

La COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS, Société Anonyme, au capital de 262 391 274 euros, immatriculée au RCS de PARIS sous le n° 382 506 079, dont le siège social est 59 Avenue Pierre Mendès-France - 75013 PARIS agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux, domiciliés en cette qualité audit siège,

Faisant élection de domicile et constitution d'avocat en la personne et au Cabinet de la SELARL ATLANTIC JURIS dont le siège social est situé 58 Rue Molière à 85000 LA-ROCHE-SUR-YON, postulant par son associé, Maître Philippe CHALOPIN, Avocat inscrit au Barreau de LA-ROCHE-SUR-YON (85000), qui est constitué sur les présentes poursuites devant le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de LA ROCHE SUR YON (85000).

ARTICLE 30 - IDENTIFICATION DE LA CRÉANCE ET DU DÉBITEUR

La créance du créancier poursuivant résulte de :

D'un jugement réputé contradictoire rendu en premier ressort par le Tribunal judiciaire de LA-ROCHE-SUR-YON en date du 23 mai 2023,

Ledit jugement est définitif pour avoir été signifié le 12 juin 2023 et suivant ordonnance de caducité d'appel en date du 02 novembre 2023 et certificat de non déféré rendu par la Cour d'appel de POITIERS en date du 20 novembre 2023,

D'une hypothèque judiciaire provisoire publiée et enregistrée le 21 mars 2022 au service de la publicité foncière de LA ROCHE-SUR-YON sous la référence Vol. 2022 V n°1275, convertie en hypothèque judiciaire définitive selon bordereau publié et enregistré au service de la publicité foncière de LA ROCHE-SUR-YON le 06 décembre 2023 sous la référence 2023 V n°11511,

D'une hypothèque judiciaire provisoire publiée et enregistrée le 18 mai 2022 au service de la publicité foncière de LA ROCHE-SUR-YON sous la référence Vol. 2022 V n°2265, convertie en hypothèque judiciaire définitive selon bordereau publié et enregistré au service de la publicité foncière de LA ROCHE-SUR-YON le 13 décembre 2023 sous la référence 2023 V n°11745,

Le poursuivant sus dénommé et domicilié a, suivant exploit de Maître MOUTON, Commissaire de justice, membre de la SCP C. FAYON – A. MOUTON, en date du 24 juin 2025, fait signifier commandement à Monsieur Philippe, Henri BACQUIE né le 5 juillet 1969 à BANGUI (REPUBLIQUE CENTRAFICAINE), de nationalité française, domicilié 75 route de Saint Florent des Bois 85000 LA ROCHE SUR YON, de lui payer sous huit jours la somme de :

253 562,71 EUROS (DEUX CENT CINQUANTE TROIS MILLE CINQ CENT SOIXANTE DEUX EUROS ET SOIXANTE ET ONZE CENTIMES) selon décompte arrêté au 10 juin 2025 :

I- CALCUL D'INTERETS SUR LE PRET N°5839243

Affaire : CEGC / [redacted] 1 Période : du 21/03/2022 au 10/06/2025
Principal : 130 728.62 EUR
Annexe : 0.00 EUR
Date où la décision est rendue exécutoire : 12/06/2023
Le taux est majoré de 5 % à l'expiration d'un délai de 2 mois après cette date
(Article L.313-3 du Code Monétaire et Financier)
Calcul avec Taux légaux (Professionnels / Entreprises)
Anatocisme annuel à compter du 21/03/2023

Date	*Nb Jours*	*Intérêts*	*Taux*	*Principal (fin période)*	*Annexe + cumul Intérêts*	*Augmentations / Versements*	*Libellé*
21/03/2022	0	0.00	0.00	130 728.62	0.00	0.00	
11/04/2022	21	57.16	0.76	130 728.62	3.35	-53.81	
30/06/2022	81	220.48	0.76	130 728.62	223.83	0.00	
31/12/2022	184	507.44	0.77	130 728.62	731.27	0.00	
21/03/2023	79	582.87	2.06	132 042.76	0.00	1 314.14	Anatocisme
30/06/2023	102	760.13	2.06	132 042.76	760.13	0.00	
12/08/2023	43	656.45	4.22	132 042.76	1 416.58	0.00	
31/12/2023	141	4 702.97	9.22	132 042.76	6 119.55	0.00	
21/03/2024	80	2 914.35	10.07	141 076.66	0.00	9 033.90	Anatocisme
30/06/2024	102	3 970.01	10.07	141 076.66	3 970.01	0.00	
31/12/2024	184	7 054.92	9.92	141 076.66	11 024.93	0.00	
21/03/2025	79	2 659.55	8.71	154 761.14	0.00	13 684.48	Anatocisme
10/06/2025	82	3 028.32	8.71	154 761.14	3 028.32	0.00	
TOTAL		**27 114.65**				**23 978.71**	

Principal dû au 10/06/2025 : 154 761.14 EUR
Annexe et intérêts dus au 10/06/2025 : 3 028.32 EUR

SOUS-TOTAL DU I au 10/06/2025 : 157 789.46 EUR

II- CALCUL D'INTERETS SUR LE PRET N°5873416

Affaire : CEGC / [redacted]2 Période : du 23/05/2022 au 10/06/2025
Principal : 78 542.19 EUR
Annexe : 1 116.00 EUR (1116,25 euros)
- 73,25 euros signification jugement
- 1010 euros bordereau inscription provisoire
- 33 euros bordereau inscription définitive

Date où la décision est rendue exécutoire : 12/06/2023
Le taux est majoré de 5 % à l'expiration d'un délai de 2 mois après cette date (article L.313-3 du Code Monétaire et Financier)
Calcul avec Taux légaux (Professionnels / Entreprises)
Anatocisme annuel à compter du 23/05/2023

Date	*Nb Jours*	*Intérêts*	*Taux*	*Principal (fin période)*	*Annexe + cumul Intérêts*	*Augmentations / Versements*	*Libellé*
23/05/2022	0	0.00	0.00	78 542.19	1 116.25	0.00	
30/06/2022	39	63.78	0.76	78 542.19	1 180.03	0.00	
31/12/2022	184	304.87	0.77	78 542.19	1 484.90	0.00	
23/05/2023	142	629.46	2.06	79 540.30	1 116.25	998.11	Anatocisme
30/06/2023	39	175.08	2.06	79 540.30	1 291.33	0.00	
12/08/2023	43	395.44	4.22	79 540.30	1 686.77	0.00	
31/12/2023	141	2 832.99	9.22	79 540.30	4 519.76	0.00	
23/05/2024	143	3 138.05	10.07	86 081.86	1 116.25	6 541.56	Anatocisme
30/06/2024	39	926.22	10.07	86 081.86	2 042.47	0.00	
31/12/2024	184	4 304.75	9.92	86 081.86	6 347.22	0.00	
23/05/2025	142	2 916.93	8.71	94 229.76	1 116.25	8 147.90	Anatocisme
10/06/2025	19	427.24	8.71	94 229.76	1 543.49	0.00	
TOTAL		**16 114.81**				**15 687.57**	

Principal dû au 10/06/2025 : 94 229.76 EUR
Annexe et intérêts dus au 10/06/2025 : 1 543.49 EUR

SOUS-TOTAL II DU au 10/06/2025 : 95 773.25 EUR

TOTAL I + II DU au 10/06/2025 : 253 562,71 EUR

Intérêts postérieurs sur la somme de 154 761,14 euros au taux légal majoré du 11 juin 2025 au 31 décembre 2025, soit pour le taux légal professionnel applicable au 1er semestre 2025 à hauteur de 3,71%, un taux majoré de 5 points soit 8,712%, soit pour un principal de 154 761,14 euros, des intérêts annuels de 7 533,86 euros, et de l'évolution du taux légal sur la période.

Intérêts postérieurs sur la somme de 94 229,76 euros au taux légal majoré du 11 juin 2025 au 31 décembre 2025, soit pour le taux légal professionnel applicable au 1er semestre 2025 à hauteur de 3,71%, un taux majoré de 5 points soit 8,712%, soit pour un principal de 94 229,76 euros, des intérêts annuels de 6 430,45 euros, et de l'évolution du taux légal sur la période.

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 les droits et frais judiciaires et ceux d'exécution.

Avec déclaration qu'à défaut de paiement desdites sommes dans le délai, le commandement dont s'agit sera publié au fichier immobilier du service de la publicité foncière de VENDEE pour valoir, à partir de cette publication, saisie de biens et droits immobiliers ci-après désignés

Ce commandement contient les copies et énonciations prescrites par les articles R 321-3 et 321-5 du Code des procédures civiles d'exécution.

Le débiteur saisi n'ayant pas satisfait audit commandement, celui-ci a été transcrit au Service de la publicité foncière de VENDEE le 21 août 2025 sous le numéro d'archivage provisoire 8504P01 S00026 et les actes prévus aux articles R 322-4, 322-5 et 322-6 du Code des procédures civiles d'exécution ont été délivrés.

En conséquence il sera procédé à l'audience des saisies immobilières du Tribunal judiciaire au palais de justice de LA-ROCHE-SUR-YON après accomplissement des formalités prescrites par la Loi, le jour qui sera fixé par le juge de l'exécution à la vente aux enchères publiques, au plus offrant et dernier enchérisseur en des immeubles désignés comme suit :

ARTICLE 31 - DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE A VENDRE

Sur la Commune de LA-ROCHE-SUR-YON (85000), 75 route de Saint Florent, Belle Place,

Une maison à usage d'habitation comprenant :
-Au sous-sol : garage, chaufferie, deux débarras, cave, salle de jeux et pièce annexe.
-Au rez-de-chaussée : entrée, dégagement, cellier, WC, séjour-salon avec cheminée, cuisine aménagée et équipée, quatre chambres, deux salles d'eau.

Piscine, véranda, appentis et abris de jardin,

Le tout cadastré selon les références suivantes :

Commune	Lieudit	Section	N°	Contenance
LA-ROCHE-SUR-YON	Belle Place	IN	374	32a 28ca

Telle qu'elle résulte des énonciations du commandement valant saisie immobilière et sus énoncé.

Ainsi au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, dépendances et circonstances, droits de propriété, de mitoyenneté et autres pouvant y être attachés, sans aucune exception, ni réserve.

Le tout tel que décrit dans le procès-verbal de description de Maître Adeline MOUTON, Commissaire de Justice membre de la SCP A. MOUTON – C. FAYON, en date du 31 juillet 2025, joint en annexe des présentes, dont il fait partie intégrante.

En conséquence il sera procédé à l'audience des saisies immobilières dudit tribunal au palais de justice de LA-ROCHE-SUR-YON après accomplissement des formalités prescrites par la Loi, le jour qui sera fixé par le juge de l'exécution à la vente aux enchères publiques, au plus offrant et dernier enchérisseur des immeubles désignés comme suit :

La désignation qui précède et plus spécialement les énonciations relatives à la superficie et aux droits des parties ne sont données qu'à titre purement indicatif sans qu'elles puissent engager en cas d'erreurs, d'inexactitudes, d'omissions ou d'insuffisances, la responsabilité du poursuivant, celui-ci faisant les plus expresses réserves tant sur lesdites erreurs, omissions, inexactitudes ou insuffisances que pour les non-concordances qui pourraient exister entre ladite désignation et la réalité.

Les renseignements portés ne sont fournis qu'à titre purement indicatif par le poursuivant, sans garantie de sa part, à partir des éléments en sa possession. Les adjudicataires éventuels sont invités à les vérifier, au moment de la visite des lieux, ou par tout autre moyen.

L’adjudicataire aura donc à faire son affaire propre et personnelle des conséquences de son adjudication sans aucun recours ni garantie contre qui que ce soit au résultat de la préemption de tous droits de propriété si augmentés ou diminués qu’ils puissent être.

Les mêmes réserves sont faites relativement aux servitudes qui pourraient grever ledit immeuble ou lui profiter sauf pour l’adjudicataire à faire valoir les unes et à se défendre des autres ainsi qu’il avisera.

ARTICLE 32- FRAIS DE MAINLEVÉE

Si aucune procédure de distribution du prix d’adjudication n’est ouverte, l’adjudicataire sera tenu d’acquitter en sus de son prix tout frais de quittance ou de radiation des inscriptions frappant l’immeuble.

ARTICLE 33- ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

L’immeuble dont s’agit appartient [redacted] est propriétaire dudit bien pour en avoir fait l’acquisition suivant acte de vente dressé par Maître Florent LEBEAU, notaire à LA CHAIZE LE VICOMTE, en date du 10 décembre 2019, publié au service de la publicité foncière de VENDEE le 23 décembre 2019 sous la référence d’enliassement 8504P01 2019P12434.

ARTICLE 34- COPROPRIÉTÉ OU LOTISSEMENT

Dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, il est rappelé qu'en conformité avec le décret du 17 mars 1967, art. 6, l'adjudicataire est tenu de notifier au syndic de la copropriété, dès qu'elle est définitive, par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudication prononcée à son profit.

La notification précise la désignation du lot ou de la fraction de lot, les noms, prénoms, domicile réel ou élu de l'adjudicataire et le cas échéant le mandataire commun, si l'adjudication est faite au profit de plusieurs personnes ayant constitué une société propriétaire ; comme il est précisé par le décret susvisé auquel l'adjudicataire devra se reporter.

Toutes les stipulations du règlement de copropriété, et, le cas échéant de ses avenants ou annexes, s'imposeront à l'adjudicataire.

Dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un lotissement, toutes les stipulations du cahier des conditions de vente du lotissement, additifs et annexes s'imposeront à l'adjudicataire.

ARTICLE 35- ÉTAT SANITAIRE DE L’IMMEUBLE

Il est ici précisé que la vente forcée ne pouvant être assimilée à une transaction immobilière ; il appartient aux adjudicataires éventuels de s'assurer de l'état sanitaire de l'immeuble, et de prendre le cas échéant contact avec les services d'hygiène et de santé de la commune.

ARTICLE 36- URBANISME

Le certificat d’urbanisme est annexé au présent.

Il sera précisé que LA-ROCHE-SUR-YON AGGLOMERATION bénéficie d'un droit de préemption.

ARTICLE 37- IMMEUBLE DE MOINS DE DIX ANS

Sans objet, l'immeuble dont s'agit ayant plus de 10 ans.

ARTICLE 38 - MISE A PRIX

Outre les charges, clauses et conditions ci-dessus les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le poursuivant soit la somme de **70 000 EUROS (SOIXANTE DIX MILLE EUROS).**

ARTICLE 39 - RÉCEPTION DES ENCHÈRES

Les enchères ne seront reçues, conformément à la loi, que par le ministère d'Avocats postulants exerçant près le Tribunal judiciaire de LA ROCHE SUR YON.

Elles ne pourront être moindres de MILLE EUROS (1.000 €)

ARTICLE 40 - SÉQUESTRE DU PRIX

En complément des dispositions de l'article 13 à 15 ci-dessus, il est précisé que les avocats devront respecter, outre les dispositions des articles R 331-1 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution, procédure ci-après décrite :

40.1. Ouverture du compte séquestre

L'avocat poursuivant la saisie doit, dès qu'il a déposé au greffe du juge de l'exécution le cahier des conditions de vente, remettre à l'Ordre une copie visée par le greffe avec sa demande d'ouverture du compte séquestre.

L'Ordre ouvre un compte spécifique et en transmet les références à l'avocat poursuivant.

Les coordonnées essentielles de ce compte sont les références cadastrales du bien saisi et les noms des parties.

L'avocat poursuivant devra, sur demande, communiquer les références du compte à tous les avocats qui entendent enchérir.

Le récépissé de consignation prévu à l'article R 322-41 du Code des procédures civiles d'exécution devra comporter les références de ce compte et/ou les références cadastrales du bien saisi.

L'avocat adjudicataire du bien ou l'avocat poursuivant doit informer l'Ordre du résultat de la vente afin qu'il soit procédé aux restitutions éventuelles des montants consignés. Cette information doit comporter les références de ce compte et/ou les références cadastrales du bien saisi.

40.2. Fonctionnement du séquestre

Hors le cas de la vente amiable, régi par les dispositions de l'article R322-23 du code des procédures civiles d'exécution, toutes les sommes provenant du bien saisi (séquestre, prix, loyers) devront être versées sur ce compte séquestre.

Les fonds seront séquestrés pendant un délai minimal de 4 mois à compter de leur encaissement.

L'Ordre placera ces fonds chez ses banquiers habituels sauf meilleure proposition écrite de l'avocat poursuivant

Les fonds séquestrés ne porteront intérêt qu'après l'expiration du délai de bonne fin ou d'encaissement, savoir, 15 jours pour les chèques sur place et d'institutionnels et un mois pour les chèques hors place ou de particuliers.

40.3. Le versement des fonds par le séquestre

Le versement du prix de vente et des loyers aux créanciers et débiteur ne peut intervenir que :

- dans le cadre des dispositions de l'article R332-1 lorsqu'il n'y a qu'un seul créancier de l'article L331-1 du code des procédures civiles d'exécution

- ou dans le cadre des dispositions des articles R332-2 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution lorsqu'il y a plusieurs créanciers de l'article L331-1 du code des procédures civiles d'exécution c'est-à-dire *"dans le mois de la notification qui lui est faite, selon le cas, du projet de distribution homologué ou du procès-verbal d'accord revêtu de la formule exécutoire ou d'une copie revêtue de la formule exécutoire de la décision arrêtant l'état de répartition"*.

Les intérêts seront distribués aux créanciers et au débiteur avec la somme principale prorata temporis au jour du paiement.

Les frais taxés, émoluments des avocats et/ou des notaires consignés en application des articles R 322-21 et 322-24 du Code des procédures civiles d'exécution et 14 du cahier des conditions de vente, sont immédiatement réglés par le séquestre au vu du jugement constatant la vente amiable.

ARTICLE 41- ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Le juge de l'exécution du Tribunal judiciaire de LA ROCHE SUR YON sera seul compétent pour connaître de toutes contestations relatives à l'exécution des conditions de l'adjudication et à ses suites, quels que soient la nature desdites contestations et le lieu du domicile des parties intéressées.

Fait et rédigé à LA-ROCHE-SUR-YON
Le [redacted]

Maître Philippe CHALOPIN
Avocat du créancier poursuivant

Annexes :

- Assignation délivrée au débiteur
-Jugement du Tribunal de judiciaire de LA ROCHE SUR YON en date du 23 mai 2023
-Acte de signification du 12 juin 2024
-Ordonnance de caducité d'appel du 02 novembre 2023
-Certificat de non déféré du 20 novembre 2023
- Commandements de payer valant saisie immobilière du 24 juin 2025,
- État hypothécaire à la date de publication du commandement,
- Procès-verbal de description en date du 31 juillet 2025,
- Relevé de propriété
- Plan cadastral
- Diagnostics techniques
- Certificat d'urbanisme