

**Pierre BOISSEAU**  
**SCP ROUDET – BOISSEAU – LEROY –**  
**DEVAINE**  
**BOURDEAU – MOLLE**  
AVOCATS  
Siège : 87 avenue Gambetta – 17100 SAINTES  
Tél : 05-16-10-60-00 - Fax : 05-46-74-23-50  
AVOCATS@RBLD.EU

2240208 - PB//EB

## CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

POURSUIVIE PAR-DEVANT LE JUGE DE L'EXECUTION DU TRIBUNAL  
JUDICIAIRE DE NIORT

### À LA REQUÊTE DE

La SOCIETE COOPERATIVE ENTENTE AGRICOLE DE LA PLAINE DE  
SAINTONGE AU PLATEAU MELLOIS désormais dénommée OXAGRI  
suivant procès- verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 19 décembre  
2024, Société coopérative à forme anonyme à capital variable, immatriculée au  
registre du commerce et des sociétés de SAINTES identifiée sous le numéro  
SIREN 781 303 474 ayant son siège 2 route d'Aunis 17330 LOZAY agissant  
poursuite et diligences de son président domicilié audit siège

Ayant pour avocat constitué **Maître Benoît DEVAINE**, avocat inscrit au barreau  
de des Deux-Sèvres, demeurant NIORT (79000) Avocat "Résidence Montaigne" -  
13 avenue de la République , au cabinet duquel domicile est élu, membre de la  
SCP inter-barreaux ROUDET – BOISSEAU – LEROY – DEVAINE –  
BOURDEAU – MOLLE, dont le siège est sis 87 avenue Gambetta 17100  
SAINTES, lequel occupera sur la présente et ses suites.

### Au terme de la procédure ci-après rappelée :

## COMMANDEMENT

Au terme d'un exploit du ministère de la SELARL HOSTARII 79, Commissaires  
de justice à NIORT le 11 octobre 2024

### Agissant en vertu de :

La copie exécutoire d'un acte authentique reçu par Me MONNEAU, notaire  
associé à SAINT JEAN D'ANGELY, le 25 août 2017, contenant cautionnement  
hypothécaire

### Poursuivant :

La SOCIETE COOPERATIVE ENTENTE AGRICOLE DE LA PLAINE DE SAINTONGE AU PLATEAU MELLOIS

*commandement a été signifié à :*

Ce commandement n'ayant pas reçu satisfaction dans le délai imparti, a été publié au SPF de NIORT 1 le 6 décembre 2024, volume 2024S n°36.

<p style="text-align: center;"><b>AUTRES ACTES ET JUGEMENTS INTERVENUS POSTERIEUREMENT AU COMMANDEMENT</b></p>
--

**PROCES VERBAL DE DESCRIPTION**

Un procès-verbal de description a été établi par la SELARL HOSTARII 79, Commissaires de Justice à NIORT en date du 14 novembre 2024

Copie dudit procès-verbal descriptif étant annexé aux présentes.

**ASSIGNATION DELIVREE A LA PARTIE SAISIE**

Une assignation d'avoir à comparaître devant le juge de l'exécution à l'audience d'orientation, contenant sommation de prendre communication du cahier des conditions de la vente, a été signifiée en date du 5 février 2025

**ASSIGNATION AUX CREANCIERS INSCRITS**

Une dénonciation de commandement avec assignation devant le Juge de l'Exécution à l'audience d'orientation, contenant sommation d'avoir à déclarer les créances inscrites et de prendre communication du cahier des conditions de vente, a été signifiée à :

La BANQUE POPULAIRE CNETRE ATLANTIQUE (pour deux inscriptions d'hypothèques conventionnelles publiées le 10 août 20210, volume 2010V n°1801 et 1802 et d'un rectificatif publié le 19/10/2010, volume 2010V n°2618) suivant exploit du ministère de la SELARL HOSTARII 79, Commissaires de Justice à NIORT , en date du 6 février 2025.

<p style="text-align: center;"><b>DESIGNATION DES IMMEUBLES</b></p>
---

**DESIGNATION DES IMMEUBLES (nature, adresse, contenance)**

**Lot n° 1 :**

Commune de LA FOYE MONJAULT (Deux-Sèvres), diverses parcelles en nature de terre cadastrées section :

M n°1, « La Bas Fairault », pour 1ha 86a 70ca (Terre)

M n°32, « La Bas Fairault », pour 4ha 87a 20ca (Terre)

M n°35, « La Plante aux Moines », pour 89a 90ca (Terre)

M n°152, « Canton du Haut Fairault », pour 3ha 10a 90ca (Terre)

M n°153, « Canton du Haut Fairault », 13a 75ca (Terre)

**Lot n°2 :**

Commune de LA FOYE MONJAULT (Deux-Sèvres), diverses parcelles en nature de terre cadastrées section :

M n°155, « Canton du Haut Fairault », pour 1ha 34a 20ca (Terre)

ZA n°1, « Le Bas du Fairault Sud», pour 1ha 65a 20ca (Terre)

ZA n°2, « Le Bas du Fairault Sud», pour 1ha 00a 70ca (Terre)

**Lot n°3 :**

Commune de VAL DU MIGNON (Deux-Sèvres), ancienne commune d'USSEAU, diverses parcelles en nature de terre et pré cadastrées section:

E n°274, « Les Prés de Jules », pour 2a 96ca (Terre)

E n°277, « Les Prés de Jules », pour 27a 87ca (Terre)

G n°89, « La Rivière », pour 5a 74ca (Terre)

G n°204, « La Rivière », pour 21a 75ca (Terre)

AB n°71, « Fief de la Serpe Est », pour 45a 70ca (Pré)

ZB n°32, « Les Cruzilles », pour 43a 30ca (Terre)

ZB n°33, « Les Cruzilles », pour 37a 70ca (Terre)

ZB n°35, « Les Cruzilles », pour 1ha 83a 20ca (Terre)

ZB n°36, « Les Cruzilles », pour 1ha 23a 50ca (Terre)

ZH n°28, « Fief de Jules », pour 16a 10ca (Terre)

ZH n°69, « Fief des Grues », pour 2ha 02a 10ca (Terre)

ZH n°73, « Fief des Grues », pour 1ha 66a 00ca (Terre)

ZI n°7, « Les Raclettes », pour 2ha 29a 40ca (Terre)

ZM n°29, « Sous Beaulieu », pour 14a 30ca (Terre)

ZN n°50, « Vieux Baille Peine », pour 88a 15ca (Terre)

219 E n°237, « Les Aiguilles », pour 35a 20ca (Terre)

219 ZC n°90, « Pain Perdu », pour 14a 40ca (Terre)

219 ZC n°106, « Les Grandes Varennes », pour 36a 29ca (Terre)

219 ZC n°107, « Les Grandes Varennes », pour 45a 35ca (Terre)

219 ZD n°64 « Les Versaines », pour 1ha 24a 70ca (Terre)

219 ZD n°96, « Le Grand Pré du Milieu», pour 73a 67ca (Terre)

Commune de VAL DU MIGNON (Deux-Sèvre) ancienne commune de THORIGNY SUR LE MIGNON , diverses parcelles en nature de terre et taillis cadastrées section :

328 A n°108, « Le Fief Coupigny», pour 67a 20ca (Terre)

328 A n°109, « Le Fief Coupigny», pour 20a 80ca (Terre)

328 A n°110, « Le Fief Coupigny», pour 18a 40ca (Terre)

328 A n°111, « Le Fief Coupigny», pour 23a 80ca (Terre)

328 A n°112, « Le Fief Coupigny», pour 47a 10ca (Terre)

328 A n°113, « Le Fief Coupigny», pour 76a 80ca (Terre)

328 A n°114, « Le Fief Coupigny», pour 24a 20ca (Terre)

328 A n°115, « Le Fief Coupigny», pour 21a 50ca (Terre)

328 A n°116, « Le Fief Coupigny», pour 47a 70ca (Terre)

328 A n°117, « Le Fief Coupigny», pour 61a 10ca (Terre)

328 A n°120, « Le Fief Coupigny», pour 47a 30ca (Terre)

328 A n°129, « Le Fief Coupigny», pour 15a 40ca (Taillis)

328 A n°132, « Le Fief Coupigny», pour 71a 30ca (Terre)

**Lot n°4 :**

Commune de VAL DU MIGNON (Deux-Sèvres), ancienne commune d'USSEAU, diverses parcelles en nature de terre et pré cadastrées section:  
ZI n°1, « Les Raclettes », pour 11a 60ca (Terre)  
ZI n°2, « Les Raclettes », pour 6a 30ca (Terre)

**Lot n° 5 :**

Commune de MAUZE SUR LE MIGNON (Deux-Sèvres), diverses parcelles en nature de terre cadastrées section :  
ZS n°44, « Chenaie de Viron Ouest », pour 21a 10ca (Terre)  
ZS n°45, « Chenaie de Viron Ouest », pour 50a 20ca (Terre)

**Lot n°6 :**

Commune de LA ROCHENARD (Deux-Sèvres), diverses parcelles en nature de terre cadastrées section :  
D n°127, « Le Fief Nouveau », pour 18a 03ca (Terre)  
ZB n°30, « La Pointe de Faugeroux », pour 96a 00ca (Terre)  
ZB n°31, « La Pointe de Faugeroux », pour 1ha 80a 90ca (Terre)  
ZB n°78, « La Pointe de Faugeroux », pour 95a 30ca (Terre)  
D n°146, « Le Fief de la Fayolle », pour 4ha 89a 56ca (Terre)  
ZB n°29, « La Pointe de Faugeroux », pour 48a 30ca (Terre)

**Lot n°7 :**

Commune de LA ROCHENARD (Deux-Sèvres), diverses parcelles en nature de terre cadastrées section :  
D n°135, « Le Fief Nouveau », pour 1ha 48a 87ca (Terre)

**Lot n° 8 :**

Commune de VAL DU MIGNON (Deux-Sèvre), ancienne commune d'USSEAU, une parcelle en nature de peupleraie cadastrée section:  
G n°321, « Bouron », pour 12a 53ca (Peupleraie)

**Lot n°9**

Commune de MAUZE SUR LE MIGNON (Deux-Sèvres), diverses parcelles en nature de terre et taillis cadastrées section :  
C n°94, « Les Alises», pour 11a 70ca (Taillis)  
D n°54, « Chenaie de Viron», pour 7a 19ca (Taillis)  
D n°310, « Le Grand Bitard», pour 10a 65ca (Taillis)  
D n°378, « Le Grand Bitard», pour 5a 43ca (Taillis)  
E n°44, « Chenaie de Viron», pour 20a 81ca (Taillis)  
ZS n°35, « Chenaie de Viron Ouest», pour 44a 00ca (Terre)

**COMPLEMENT DE DESCRIPTION**

Plus ample description est contenue dans le procès-verbal descriptif établi par la SELARL HOSTARII 79, Commissaires de Justice à NIORT en date du 14 novembre 2024, dont copie est annexée aux présentes.

**SERVITUDES**

Aucune servitude autre que celle découlant de l'état des lieux n'a été révélée par les titres, les documents hypothécaires ou les parties.

## **ORIGINE DE PROPRIETE**

### **I - Concernant les biens**

- Pour les parcelles sises commune de LA FOYE MONJAULT cadastrée section M n°153 et commune d'USSEAU cadastrée section ZH n°69 :  
Acquisition suivant acte reçu par Me BONICEL, notaire à NIORT, le 26 février 1985, publié au SPF de NIORT 1 le 12 avril 1985, volume 9289 n°22.

Une copie dudit acte est annexée au présent cahier des conditions de vente.

- Pour les parcelles sises commune de LA FOYE MONJAULT cadastrées section M n°1 et M n°152 et commune d'USSEAU section ZI n°7  
Acquisition suivant acte reçu par Me GAILLARD, notaire à MAUZE SUR LE MIGNON, le 11 juillet 1989, publié au SPF de NIORT 1 le 25 août 1989, volume 10350 n°19.

Une copie dudit acte est annexée au présent cahier des conditions de vente.

- Pour la parcelle sise commune de LA FOYE MONJAULT cadastrée section M n°32 et commune d'USSEAU cadastrée section G n°204:  
Acquisition suivant acte reçu par Me MOREAU, notaire à BENET, le 24 mars 1993, publié au SPF de NIORT 1 le 26 avril 1993, volume 1993P n°2712.

Une copie dudit acte est annexée au présent cahier des conditions de vente.

- Pour les parcelles sises commune de LA FOYE MONJAULT cadastrées section M n°155 et ZA n°1 et 2, commune d'USSEAU cadastrées section ZI n°1 et 2 et sises commune de LA ROCHENARD section D n°135 :  
Acquisition suivant acte reçu par Me CHAIGNE, notaire à NIORT, le 24 mai 1993, publié au SPF de NIORT 1 le 22 juin 1993, volume 1993P n°3968.

Une copie dudit acte est annexée au présent cahier des conditions de vente.

- Pour les parcelles sises commune de LA FOYE MONJAULT cadastrées section M n°35 et commune d'USSEAU section ZH n°28 :  
Acquisition suivant acte reçu par M SEGALLEN, notaire à MAUZE SUR LE MIGNON, le 4 décembre 2003, publié au SPF de NIORT 1 le 29 décembre 2003, volume 2003P n°9158.

Une copie dudit acte est annexée au présent cahier des conditions de vente.

- Pour la parcelle sise commune d'USSEAU cadastrée section ZH n°73 et sises commune de LA ROCHENARD section ZB n°31:  
Acquisition suivant acte reçu par Me GAILLARD, notaire à MAUZE SUR LE MIGNON, le 27 septembre 1989, publié au SPF de NIORT 1 le 8 novembre 1989, volume 10399 n°9.

Une copie dudit acte est annexée au présent cahier des conditions de vente.

- Pour les parcelles sises commune d'USSEAU cadastrées section AB n°71, E n°274 et 277 et G n°89 :  
Acquisition suivant acte reçu par Me SEGALEN, notaire à MAUZE SUR LE MIGNON, le 26 octobre 2001, publié au SPF de NIORT 1 le 16 novembre 2001, volume 2001P n°7869.

Une copie dudit acte sera annexée au présent cahier des conditions de vente avant l'audience d'adjudication.

- Pour les parcelles sises commune d'USSEAU cadastrées section ZB n°32, 33, 35 et 36, sises commune de PRAIRES cadastrées section E n°237, ZC n°106 et 107, ZD n°64 et 96 et sises commune de MAUZE SUR LE MIGNON cadastrées section ZS n°44 et 45 :  
Acquisition suivant acte reçu par Me CHAIGNE, notaire à NIORT, le 29 septembre 2000, publié au SPF de NIORT 1 le 24 octobre 2000, volume 2000P n°7879.

Une copie dudit acte est annexée au présent cahier des conditions de vente.

- Pour les parcelles sises commune d'USSEAU cadastrées section ZM n°29 et ZN n°50 et sises commune de PRAIRES section ZC n°90 et toutes les parcelles sises commune de THORIGNY SUR LE MIGNON:  
Acquisition suivant acte reçu par Me PETORIN, notaire à AIGREFEUILLE D'AUNIS, le 28 août 2003, publié au SPF de NIORT 1 le 10 octobre 2003, volume 2003P n°7098  
Et attestation rectificative du 28 octobre 2003 publiée le 30 octobre 2003, volume 2003P, n°7592.

Une copie desdits actes est annexée au présent cahier des conditions de vente.

- Pour les parcelles sises commune de LA ROCHENARD cadastrées section ZB n°30 et 78 et D n°127  
Acquisition suivant acte reçu par Me CHOTARD, notaire à BEAUVOIR SUR NIORT, le 28 avril 1992, publié au SPF de NIORT 1 le 23 juin 1992, volume 1992P n°3778.

Une copie dudit acte est annexée au présent cahier des conditions de vente.

- Pour les parcelles sises commune LA ROCHENARD cadastrées section D n°146 et ZB n°29 :  
Acquisition suivant acte reçu par Me CHAIGNE, notaire à NIORT, le 25 mars 2008, publié au SPF de NIORT 1 le 17 avril 2008, volume 2008P n°3052.

Une copie dudit acte sera annexée au présent cahier des conditions de vente avant l'audience d'adjudication.

- Et pour l'ensemble des parcelles :  
Attestation après décès suivant acte reçu par Me CHAIGNE, notaire à NIORT, le 25 avril 2007, publié au SPF de NIORT 1, le 25 mai 2007, volume 2007P, n°4097.

Une copie dudit acte est annexée au présent cahier des conditions de vente.

I-2):

Attestation après décès suivant acte reçu par Me CHAIGNE, notaire à NIORT, le 25 avril 2007, publié au SPF de NIORT 1, le 25 mai 2007, volume 2007P, n°4097.

Une copie dudit acte est annexée au présent cahier des conditions de vente.

## **II - Concernant les biens appartenant**

Donation-partage suivant acte reçu par Me CHAIGNE, notaire à NIORT, le 28 novembre 1987, publié au SPF de NIORT 1, le 19 janvier 1988, volume 9917, n°31.

Etant précisé que les donateurs sont aujourd'hui décédés.

Une copie dudit acte est annexée au présent cahier des conditions de vente.

## **DIAGNOSTICS IMMOBILIERS**

### **Etat des servitudes 'risques' et d'information sur les sols**

Des états des servitudes 'risques' et d'information sur les sols seront annexés au présent cahier des conditions de vente avant l'audience d'adjudication

## **RENSEIGNEMENTS D'URBANISME**

17 certificats d'urbanisme concernant les parcelles sise commune de VAL DU MIGNON sont demeurés annexés au présent cahier des conditions de vente.

1 certificat d'urbanisme concernant les biens commune de LA FOYE MONJAULT est demeuré annexé au présent cahier des conditions de vente.

4 certificats d'urbanisme concernant les biens commune de LA ROCHENARD sont demeurés annexés au présent cahier des conditions de vente.

6 certificats d'urbanismes concernant les biens sis à MAUZE SUR LE MIGNON sont demeurés annexés au présent cahier des conditions de vente.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de toutes dispositions d'urbanisme, et de toute limitation administrative au droit de propriété susceptibles d'intéresser actuellement les biens présentement mis en vente ainsi que toute modification qui pourrait intervenir par la suite dans ces dispositions d'urbanisme ou dans les limitations administratives au droit de propriété, sans que le poursuivant ou le rédacteur du cahier des conditions de vente puissent en aucune façon être inquiétés ni recherchés pour quelque cause que ce soit.

## **PERMIS DE CONSTRUIRE**

Etant précisé, que la Mairie n'a communiqué ni permis de construire, ni déclaration d'achèvement de travaux, ni certificat de conformité.

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle, sans recours contre le créancier poursuivant ni diminution du prix, de tous travaux et démarches, nécessaires à l'obtention de ce document et de toutes modifications qui seraient exigées à cet effet, par les services d'Urbanisme.

## **CONDITIONS D'OCCUPATION**

- La parcelle sise commune de VAL DU MIGNON (Deux-Sèvres) cadastrée section G n°321, « Bouron », pour 12a 53ca (Peupleraie) est libre de toute occupation selon le procès-verbal de description annexé au présent cahier des conditions de vente.

- Les autres biens sont actuellement loués.

En toute hypothèse, l'adjudicataire fera son affaire personnelle de la libération des lieux sans aucun recours contre le saisissant.

Le saisissant fait toute réserve sur la validité des éventuels baux.

Tout acquéreur fera son affaire personnelle pour contester, si bon lui semble la validité des locations consenties, mais en aucun cas, il ne pourra exercer un recours contre le poursuivant, qui lui-même ne pourra en aucun cas encourir de responsabilité.

Les seules informations connues du poursuivant sont celles qui résultent des pièces annexées au présent cahier des conditions de vente et notamment du procès-verbal descriptif.

## **MISE À PRIX - ENCHÈRES**

L'immeuble saisi sera vendu sur la mise à prix de

- Lot n°1 : 37.400,00 €
- Lot n°2 : 13.200,00 €
- Lot n°3 : 55.000,00 €
- Lot n°4 : 550,00 €
- Lot n°5 : 2.200,00 €
- Lot n°6 : 31.900,00 €
- Lot n°7 : 4.400,00 €
- Lot n°8 : 550,00 €
- Lot n°9 : 3.500,00 €

Les enchères sont fixées à la somme de :

- 1.000,00 € pour les lots 1,2,3 et 6,
  - 500,00 € pour les lots 5,7 et 9,
  - 100,00 € pour les lots n°4 et 8,
- ou à tout multiple de cette somme, sans pouvoir être inférieures.

Elles ne peuvent être portées que par un Avocat inscrit au Barreau des Deux-Sèvres.

## **SEQUESTRE**

Le prix d'adjudication majoré le cas échéant des intérêts devra être consigné entre les mains de Monsieur le Bâtonnier de l'Ordre des Avocats des Deux-Sèvres qui en sera séquestre dans l'attente de la distribution.

Le prix ainsi consigné produira intérêts à un taux identique à celui servi par la CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS y compris dans ses variations (actuellement ce taux est de 1,75 %).

### Documents annexés à ce cahier des conditions de vente

1. *Assignation pour l'audience d'orientation signifiée le 5 février 2025*
2. *État hypothécaire sur formalité de publication du commandement*
3. *PV description en date du 14 novembre 2024*
4. *Les extraits cadastraux (matrices + plans)*
5. *Titres de propriété (12)*
6. *Les états hypothécaires*
7. *17 certificats d'urbanisme concernant les parcelles sise commune de VAL DU MIGNON*
8. *1 certificat d'urbanisme concernant les biens commune de LA FOYE MONJAULT*
9. *4 certificats d'urbanisme concernant les biens commune de LA ROCHENARD*
10. *6 certificats d'urbanismes concernant les biens sis à MAUZE SUR LE MIGNON*
11. *Pv d'assemblée générale du 19 décembre 2024*

*CLAUSES SAFER*

# CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

## CHAPITRE I<sup>ER</sup> : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

### 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 – Prémption, substitution 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 et 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, représentant 10 % du montant de la mise à prix avec un minimum de 3 000 Euros.

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

### **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 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 forcée ou de la vente amiable autorisée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés entre les mains de « Monsieur le Bâtonnier de l'Ordre des Avocats de des Deux-Sèvres désigné en qualité de séquestre, 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 qui les déposera sur son compte CARPA, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

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

### **Article 15 – Versement du prix de la 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 L313-3 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 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 en 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 POSTERIEURES 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 1<sup>er</sup> jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1<sup>er</sup> 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.

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 depositaires, 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 al. 1° du Code civil.

### **Article 24 – Paiement provisionnel du créancier de 1<sup>er</sup> rang**

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1<sup>er</sup> 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 chargée 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 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 1<sup>er</sup> 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.

\* \*  
\*

Fait à NIORT, le 5 février 2025

<p><b>SCP ROUDET – BOISSEAU – LEROY – DEVAINE</b> <b>– BOURDEAU - MOLLE</b> <b>AVOCATS</b> Siège : 87 avenue Gambetta – 17100 SAINTES Tél. 05 46 74 23 40</p>
---