HAUTEMAINE
AVOCATS

1 boulevard Georges Méliès
72000 LE MANS
Tél. 02.43.87.03.00
https://www.avocats-altajuris-lemans.com/

CAHIER DES CONDITIONS

DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS

auxquelles seront adjugés, à l'audience du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de LE MANS, les biens et droits immobiliers ci-après désignés, en un seul lot d'enchères, les immeubles suivants :

Les droits et biens immobiliers détenus par Monsieur Quentin Léon GOMME situés sur la commune de **RENÉ (72260) (SARTHE),** un pavillon à usage d'habitation, sis 12 rue de Bourchemin, comprenant :

- Au sous-sol, un garage, une cave, une chaufferie, un atelier et une petite pièce
- Au rez-de-chaussée surélevé se trouvent une entrée, une cuisine, une salle à manger-salon, deux chambres, salle d'eau et WC

Avec terrain attenant une maison à usage d'habitation élevée d'un étage avec sous-sol sous partie à usage de garage, terrasse, jardin ainsi qu'un bois-taillis et pré (parcelle cadastrée section A n°347)

Figurant ainsi au cadastre :

Sect.	Numéro	Lieudit	Contenance		
			ha	a	ca
ZM	98		00	13	55

Total surface : 00 ha 13 a 55 ca

Etant précisé que la parcelle ZM 98 provient de la division d'une parcelle de plus grande importance anciennement cadastrée ZM 20, en vertu d'un procès-verbal du cadastre en date du 12 janvier 2018, publié au Service de la publicité foncière compétent (actuellement SPF DE LA SARTHE), le 18 janvier 2018, 7204P04 volume 2018 P 185

Tel et ainsi que le bien existe, s'étend, se poursuit, et comporte actuellement avec toutes ses aisances, dépendances, immeubles par destination, sans aucune exception ni réserves

MISE A PRIX:

28.000,00 € (VINGT-HUIT MILLE EUROS)

SAISIS AUX REQUETES, POURSUITES ET DILIGENCES DE :

COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS, SA au capital de 262.391.274,00 euros, entreprise régie par le Code des Assurances, inscrite au registre du Commerce et des Sociétés de PARIS (75) sous le numéro 382.506.079 dont le siège social est 59 avenue Pierre Mendès-France, 75013 PARIS, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux en exercice domiciliés en cette qualité audit siège.

AYANT DOMICILE ELU :

A la SCP HAUTEMAINE AVOCATS, représentée par Maître Jean-Yves BENOIST, Avocat au barreau du Mans, 1 Boulevard Georges MELIES 72000 Le MANS, laquelle se constitue sur les poursuites de Saisie-Immobilière et continuera d'occuper pour elle sur les présentes et leurs suites,

Ayant pour avocat plaidant Maître Sarah SAHNOUN, membre de la SELARL SAHNOUN & Avocats Associés, avocat au Barreau de Grasse, y demeurant 18 boulevard Carnot, 06400 Cannes-Ligne directe : 06 50 10 42 19 - @ contact@avocat-sahnoun.com

SAISIS A L'ENCONTRE DE :

[redacted]

EN VERTU DE :

Jugement (RG 22/02517) rendu par le Tribunal Judiciaire du MANS le 14 mars 2023, signifié le 28 mars 2023 suivant exploit de la SCP VENISSE – FERREIRA – DE CARVALHO & Associés, Commissaires de justice à LA FLECHE (72), devenu définitif, certificat de non-appel rendu par le Cour d'Appel d'ANGERS en date du 4 mai 2023

Pour avoir paiement de la somme de :

I. Au titre du prêt Primo n°5365551, condamnation en principal du jugement du Tribunal Judiciaire du MANS du 14/03/2023 signifié au débiteur le 28/03/2023, devenu définitif :

- Condamnation en principal au 01/07/2022 ..... **86.898,61 €**
- intérêts au taux légal sur la somme de 86.848,40 € à compter du 01/07/2022 au 28/05/2023 ..... 1.062,54 €
- intérêts au taux légal avec majoration à compter du 29/05/2023 au 15/11/2025 ..... 19.594,12 €
- Intérêt au taux légal majoré du 16/11/2025 jusqu'à parfait paiement ..... mémoire

sous-total sauf mémoire ..... 107.555,27 €

II. DEPENS :

- Assignation	54,82 €
- Droit de plaidoirie	13,00 €
- Signification jugement	72,78 €
Sous-total sauf mémoire	**140,60 €**

Soit un Total GENERAL, sauf mémoire, de 107.695,87 €
(Cent sept mille six cent quatre-vingt-quinze euros et quatre-vingt-sept centimes)

Sans préjudice et sous les plus expresses réserves de tous autres dus, droits et actions, notamment tous les intérêts normaux et de retard, indemnités, frais de mise à exécution et de toutes sommes susceptibles d'être avancées pour le recouvrement de la créance et la conservation du gage et notamment sous réserves du coût des diagnostics ou expertise amiante, plomb, termites.

PROCEDURE :

Le **1er Décembre 2025**, la CEGC a fait délivrer à [redacted], un commandement de payer valant saisie immobilière selon exploit de la SCP SOLITI, commissaires de justice associés 11 rue Edgar Brandt – Bâtiment C – CS 45529 - 72055 LE MANS CEDEX 2, pour avoir paiement sous 8 jours de la somme de **107.695,87 € (Cent sept mille six cent quatre-vingt-quinze euros et quatre-vingt-sept centimes)** suivant décompte de créance arrêté au 15 novembre 2025.

Ce Commandement contient les copies et énonciations suivantes :

1. L'énonciation du titre de la créance sus-indiquée ;

2. L'avertissement que, faute de payer, le Commandement serait publié au Service de Publicité Foncière et vaudrait saisie à partir de cette publication ;

3. L'indication des immeubles sur lesquels portera la saisie ;

4. Le décompte de la créance du créancier poursuivant ;

5. L'indication que l'expropriation sera suivie devant le Tribunal Judiciaire du MANS ;

6. La Constitution de Maître Jean-Yves BENOIST, Avocat Associé au Barreau du Mans, membre de la SCP HAUTEMAINE AVOCATS, Avocats Associés au Mans, et ci-avant dénommée,

7. et avec élection de domicile en son Cabinet et indication que tous actes d'opposition ou d'offres réelles pourront y être signifiés ;

8- Et les indications d'état civil des parties ;

Le commandement de payer valant saisie immobilière resté infructueux a été publié au Service de la Publicité Foncière de la SARTHE **le 22 janvier 2026 volume 7204P01 2026 S n° 5**

ANNEXE 1 : Commandement de payer valant saisie en date du 01/12/2025

REQUISITIONS HYPOTHECAIRES :

Un état hypothécaire certifié à la date de la publication du commandement de payer valant saisie immobilière ainsi que la fiche d'immeuble sont annexés en fin du présent cahier des conditions de vente.

ANNEXE 2 : État hypothécaire sur publication du commandement de payer valant saisie immobilière délivré le 22/01/2026 et fiche immeuble délivrée le 28/10/2025

ASSIGNATION A PARTIE SAISIE

A la suite de cette publication, la partie saisie a été assignée à comparaître à l'audience d'orientation du **5 mai 2026 à 9h15**

L'assignation délivrée à la partie saisie comprend toutes les mentions prévues par les textes et notamment des articles R322-44 et R322-5 du Code des procédures civiles d'exécution

Etant mentionné que :

- l'assignation a été délivrée au débiteur par exploit de la SCP SOLITI, Commissaires de Justice au Mans, en date du 2 février 2026 afin de comparaître à l'audience d'orientation tenue devant le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire du Mans.

ANNEXE 6 : Assignation à partie saisie délivrée le 16/03/2025

EN CONSEQUENCE, il sera procédé à l'audience des ventes aux enchères du Tribunal Judiciaire du MANS, après l'accomplissement des formalités prescrites par la Loi, au jour fixé par le Juge de l'Exécution, à la vente aux enchères publiques, au plus offrant et dernier enchérisseur, des biens ci-après désignés :

*** Sur la Commune de RENÉ (72260) (SARTHE),** un pavillon à usage d'habitation, sis 12 rue de Bourchemin, comprenant :

- Au sous-sol, un garage, une cave, une chaufferie, un atelier et une petite pièce
- Au rez-de-chaussée surélevé se trouvent une entrée, une cuisine, une salle à manger-salon, deux chambres, salle d'eau et WC

Avec terrain attenant une maison à usage d'habitation élevée d'un étage avec sous-sol sous partie à usage de garage, terrasse, jardin ainsi qu'un bois-taillis et pré (parcelle cadastrée section A n°347)

Figurant ainsi au cadastre :

Sect.	Numéro	Lieudit	Contenance		
			ha	a	ca
ZM	98		00	13	55

Total surface : 00 ha 13 a 55 ca

Etant précisé que la parcelle ZM 98 provient de la division d'une parcelle de plus grande importance anciennement cadastrée ZM 20, en vertu d'un procès-verbal du cadastre en date du 12 janvier 2018, publié au Service de la publicité foncière compétent (actuellement SPF DE LA SARTHE), le 18 janvier 2018, 7204P04 volume 2018 P 185

Tel et ainsi que le bien existe, s'étend, se poursuit, et comporte actuellement avec toutes ses aisances, dépendances, immeubles par destination, sans aucune exception ni réserves

ORIGINE DE PROPRIETE :

Les biens et droits immobiliers ci-dessus désignés appartiennent à [redacted], en totalité et en pleine propriété, en suite de l'acquisition qu'il en a faite suivant acte reçu par Maître Tristan BOITTIN, notaire à BEAUMONT SUR SARTHE, membre de la SELARL « Frédéric RELANGE, Claire TESSIER, Estelle BOITTIN et Tristan BOITTIN, notaires associés », titulaire d'un Office Notarial dont le siège est à BEAUMONT SUR SARTHE (72170), 10 bis rue Louatron, en date du 12 novembre 2018 publié **le 16 novembre 2018, 7204P04 volume 2018 P numéro 3027**

ANNEXE 3 : Acte de vente du 12/11/2018 publié au Service de Publicité Foncière de LE MANS 1, le 16/11/2018, volume 7204P04 2018 P 3027

En ce qui concerne l'origine antérieure et les servitudes, les futurs adjudicataires sont priés de se reporter au titre de propriété annexé au présent cahier des conditions de la vente

Les immeubles ci-dessus désignés sont inscrits au rôle de la matrice cadastrale de la commune de **RENÉ (Sarthe),** ainsi qu'il résulte de l'extrait délivré par le Centre des Impôts fonciers reproduit ci-après :

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Relevé de propriété

Année de référence : 2025	Département : 72 0	Commune : 251 RENE			TRES : 028	Numéro communal : G00107

Titulaire(s) de droit(s)

Droit réel : Propriétaire — Numéro propriétaire : MB88MV

Nom : [redacted] Prénom : [redacted]
Adresse : 12 RUE DE BOURCHEMIN
72260 RENE

Propriété(s) bâtie(s)

Désignation des propriétés							Identification du local					Évaluation du local															
An	Sec	N° Plan	C Part	N° Voirie	Adresse	Code Rivoli	Bat	Ent	Niv	N° porte	N° fiscal du local	S Tar	M Eval	AF	Nat loc	Cat	RC Com Imposable	Coll	Nat Exo	AN RET	AN DIB	Fraction RC Exo	%EXO	TX OM	Coef	RC TEOM
19	ZM	98		12	RUE DE BOURCHEMIN	0031	A	01	00	01001	722510099380	251A	C	H	MA	6	1051							P		1 051

Total revenu imposable pour la part communale	Total revenu exonéré pour la part communale	Total revenu imposé pour la part communale
1 051 euro(s)	0 euro(s)	1 051 euro(s)

Propriété(s) non bâtie(s)

Désignation des propriétés						Évaluation														Livre foncier
An	Sec	N° Plan	N° Voirie	Adresse	Code Rivoli	N° Parc Prim	FP/ DP	S Tar	SUF	GR/ SSGR	CL	Nat cult	Contenance HA	Contenance A	Contenance CA	Revenu cadastral	Coll	Nat Exo	AN Ret	Fraction RCExo	%EXO	TC	Feuillet
19	ZH	98	12	RUE DE BOURCHEMIN	0035	0020	1	251A	A	J	01	Potagers		19 06	55	14,74	C	TA		4,42	30		
								251A	Z	S		Sols		07	00	0,00	GC	TA		4,42	30		

Contenance totale			Total de la part communale			Total de la part additionnelle		Majoration des terrains constructibles
HA	A	CA	Revenu imposable	Revenu exonéré	Revenu imposé	Revenu exonéré	Revenu imposé	
	13	55	15	4	11	15	0	0

Délivré le 03/11/2025
Source : Direction Générale des Finances Publiques
Page: 1 / 1

Tous les renseignements relatifs à la propriété, à la description ainsi qu'aux superficies et servitudes sont données sans garantie et sans que le poursuivant, ni son avocat puisse être, en aucune façon, inquiétés ni recherchés à cet égard, notamment pour tous vices cachés.

DESCRIPTION - OCCUPATION

Les biens sont plus amplement décrits dans le procès-verbal descriptif dressé par Maître Marie-Charlotte ANDRO, membre de la SCP SOLITI, Commissaires de Justice au Mans, en date du 15 janvier 2026 dont copie certifiée conforme est annexée en fin du présent acte

Le bien est inoccupé.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de cette situation.

DIAGNOSTICS

Ils sont contenus dans le procès-verbal de description ci-dessus inséré :

- Diagnostic de performance énergétique,
- Attestation de surface
- Constat de repérage amiante
- Constat de risque d'exposition au plomb

- Etat de l'installation intérieure d'électricité
- Etat de l'installation intérieure de gaz
- Etat des risques et Pollutions
- Attestations RCP et Certifications

ANNEXE 4 : procès-verbal de description des biens immobiliers du 15/01/2026 et **Dossier de diagnostics techniques**

CERTIFICAT D'URBANISME

Le certificat d'urbanisme fourni par la Mairie de RENÉ le 24 novembre 2025 sous le N° **CU 072 251 2 5 0 0009** est annexé au présent cahier des conditions de vente.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de toutes dispositions d'urbanisme, de toute limitation administrative au droit de propriété, et en règle générale de toutes contraintes réglementaires susceptibles d'intéresser les biens mis en vente, étant réputé avoir par lui-même pris tout renseignement à cet égard.

ANNEXE 5 : Certificat d'urbanisme en date du 24/11/2025 + plans cadastraux

Pour le surplus, le poursuivant déclare s'en rapporter à l'article 2208, alinéa 2, du Code Civil qui dispose que l'adjudication ne confère d'autres droits que ceux appartenant au saisi.

CLAUSES SPECIALES

I. - Dans le cadre de la lutte contre le saturnisme, l'arrêté préfectoral en date du 4 février 2002 n°02-1255 déclare que l'ensemble du département de la Sarthe est classé zone à risque d'exposition au plomb.

Le même arrêté édicte l'obligation d'annexer un état des risques d'exposition au plomb à tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un immeuble, affecté en tout ou partie à l'usage d'habitation, construit avant 1946 et situé dans une zone d'exposition au plomb délimitée par le Préfet

Dans le cadre de la lutte contre les termites et autres insectes xylophages, la loi n° 99-471 du 8 juin 1999 impose un principe de déclaration obligatoire en mairie des foyers d'infection qui seront découverts par l'occupant d'un immeuble bâti ou non bâti ou, à défaut d'occupation, par le propriétaire. Pour les parties communes des immeubles soumis au régime de la copropriété, la déclaration incombe au syndicat des copropriétaires.

Lorsque, dans une ou plusieurs communes, des foyers de termites sont identifiés, un arrêté préfectoral, pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux intéressés, délimite les zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme.

En conséquence, l'adjudicataire prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'adjudication, sans recours ni garantie, et sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix ni à aucune indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers, pour quelque cause que ce soit, notamment bon ou mauvais état de l'immeuble, et tous vices cachés, notamment pour vices constitués par l'accessibilité au plomb, notamment présence de termites ou d'insectes xylophages et vices cachés, étant rappelé qu'en vertu de l'article 1649 du Code Civil, la garantie des vices cachés n'a pas lieu dans les ventes faites par autorité de justice.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de toutes les mesures à prendre pour remédier à la situation et renonce à toute réclamation de ce chef à rencontre du poursuivant.

II. –Information sur la sécurité des piscines
Le rédacteur des présentes informe les éventuels acquéreurs des dispositions :
- de l'article L. 128-2 du Code de la construction et de l'habitation aux termes desquelles :

Les propriétaires de piscines enterrées non closes privatives à usage individuel ou collectif installées avant le 1er janvier 2004 doivent avoir équipé au 1er janvier 2006 leur piscine d'un dispositif de sécurité normalisé, sous réserve qu'existe à cette date un tel dispositif adaptable à leur équipement.

En cas de location saisonnière de l'habitation, un dispositif de sécurité doit être installé avant le 1er Mai 2004.

- de l'article R. 128-2 du même code aux termes desquelles :
Les Maîtres d'ouvrage des piscines construites ou installées à partir du 1er janvier 2004 doivent les avoir pourvues avant la première mise en eau d'un dispositif de sécurité destiné à prévenir les noyades.

Ce dispositif doit être conforme soit aux normes françaises, soit aux normes ou aux spécifications techniques ou aux procédés de fabrication prévus dans les réglementations d'un Etat membre de la Communauté Européenne ou d'un autre État partie à l'accord sur l'Espace économique européen, assurant un niveau de sécurité équivalent.

CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

Chapitre Ier : Dispositions générales

Article 1er – Cadre juridique

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles du code des Procédures Civiles d'Exécution relatifs à la saisie immobilière.

Article 2 – Modalités de la vente

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

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

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

Article 3 – Etat de l'immeuble

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

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

Article 4 – Baux, locations et autres conventions

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

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur.

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

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

Article 5 – 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 L 331-1 du code des procédures civiles à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

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

Article 7 – Servitudes

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

Chapitre II : Enchères

Article 8 – Réception des enchères

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

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

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

Article 9 – Garantie À fournir par l'acquéreur

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné à l'article 13, conformément aux dispositions de l'article R 322-10-6° du Code des procédures civiles d'exécution, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 euros.

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

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

Article 10 – Surenchère

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

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

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

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

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

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

Chapitre III : Vente

Article 12 – Transmission de propriété

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption.

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

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

Article 13 – Désignation du séquestre

Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'ordre des avocats ou sur le compte CARPA près le Tribunal devant lequel la vente est poursuivie pour être distribué 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 produisant intérêts au taux de 105% de celui servi par la Caisse des Dépôts et Consignations au profit du débiteur et des créanciers à compter de leur encaissement et jusqu'à leur distribution.

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

Article 14 – Vente amiable sur autorisation judiciaire

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

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

Le prix de vente de l'immeuble, ses intérêts ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente à quelque titre que ce soit, sont versés entre les mains du séquestre désigné après le jugement constatant la vente. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.
Les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon les dispositions de l'article 37 du décret du 2 avril 1960, sont versés directement par l'acquéreur, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant qui les déposera sur son compte CARPA, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

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

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 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 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 1er jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1er jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

S'il se trouve dans les lieux, pour quelque cause que ce soit, un occupant sans droit ni titre, l'acquéreur fera son affaire personnelle de toutes les formalités à accomplir ou action à introduire pour obtenir son expulsion, sans recours quelconque contre les vendeurs ou le poursuivant.

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

Article 21 – Contributions et charges

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

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

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

Article 22 – 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 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

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 R 334-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

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

Article 26 – 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 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.

Article 29. - Mise à 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 :

28.000,00 € (VINGT-HUIT MILLE EUROS)

L'enchère minimum ne sera en aucun cas inférieure à (euros) qu'il conviendra d'annoncer préalablement au début de la vente.

Les enchères ne seront reçues que par le ministère d'un avocat postulant près le Tribunal Judiciaire du Mans.

Article 30 – Réquisition de la vente

Ci-dessous rappelées les dispositions de l'article R322-27 du Code des Procédures civiles d'Exécution :

« Au jour indiqué, le créancier poursuivant ou, à défaut, tout créancier inscrit, alors subrogé dans les poursuites, sollicite la 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. »

Ainsi fait et dressé le par Maître Jean-Yves BENOIST, membre de la SCP HAUTEMAINE AVOCATS avocat du créancier poursuivant.

LES ANNEXES AU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE SONT :

ANNEXE 1 : Commandement de payer valant saisie en date du 01/12/2025 **(9 pages)**

ANNEXE 2 : État hypothécaire sur publication du commandement de payer valant saisie immobilière délivré le 22/01/2026 et fiche immeuble délivrée le 28/10/2025 **(12 pages)**

ANNEXE 3 : Acte de vente du 12/11/2018 publié au Service de Publicité Foncière de LE MANS 1, le 16/11/2018, volume 7204P04 2018 P 3027 (**20 pages)**

ANNEXE 4 : procès-verbal de description des biens immobiliers du 15/01/2026 et Dossier de diagnostics techniques **(107 pages)**

ANNEXE 5: Certificat d'urbanisme en date du 24/11/2025 + plans cadastraux **(10 pages)**

ANNEXE 6 : Assignation à partie saisie délivrée le 16/03/2026 **(xx. pages)**