

# VENTE AUX ENCHERES PUBLIQUES

au Tribunal Judiciaire de LAVAL (53), Place Saint-Tugal

---

**le LUNDI 06 JUILLET 2026 à 09 H 15**

---

## **UNE MAISON** d'habitation à **CHÂTEAU-GONTIER-SUR-MAYENNE (53200)** **16 avenue de la Gare**

de **125,39 m<sup>2</sup>**, comprenant au rez-de-chaussée : entrée, salon, chambre, cuisine, salle de bain, w.-c., véranda ; à l'étage : 3 chambres, salle d'eau, w.-c., **Toit terrasse** ;  
au sous-sol : grande pièce, local chaufferie, cuisine, w.-c. et garage.  
Avec **TERRASSE - JARDIN**. Occupée à la date du PVD (07.11.2025)  
Sur un terrain de **04 ares et 23 centiares**

---

### **MISE A PRIX : 86.000 Euros**

(Caution bancaire ou chèque de banque de 8.600 Euros à l'ordre de la CARPA)

---

*Pour consulter le cahier des conditions de vente, s'adresser :*

Au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de LAVAL (53),  
où il a été déposé sous la Référence Greffe 26/00001,

à **Maître Nicolas FOUASSIER**,  
membre de la SELARL BFC AVOCATS, Avocat à LAVAL (53),  
10 Roquet de Patience,

et à **Maître Jérôme HOCQUARD**,  
membre associé de la **SELARL ELOCA**, Avocats à PARIS 6<sup>ème</sup>,  
79 boulevard du Montparnasse - Tél. : **01 43 26 82 98 de 10 H à 12 H.**  
Sur Internet : **www.eloca.fr**

**VISITE sur place**  
**le MERCREDI 17 JUIN 2026 de 16 H 00 à 18 H 00**

---

## CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

**CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés en l'audience des saisies immobilières du TRIBUNAL JUDICIAIRE DE LAVAL, séant dite ville au Palais de Justice, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur,**

### SUR SAISIE IMMOBILIERE

**EN UN SEUL LOT ET OUTRE LES CHARGES ET CONDITIONS CL-DESSOUS, LES ENCHERES SERONT REÇUES SUR LA MISE A PRIX DE :**

**86 000,00 € (QUATRE-VINGT SIX MILLE EUROS)**

### **CHATEAU-GONTIER-SUR-MAYENNE (53200) NOUVELLE COMMUNE DE CHATEAU-GONTIER**

**Une maison d'habitation  
16 avenue de la Gare**

Figurant au cadastre de la manière suivante :

- section AD n° 85, « Av de la Gare » pour une contenance de 04a 23ca.

### **AUX REQUETE, POURSUITES ET DILIGENCES DE :**

**LE CREDIT FONCIER DE FRANCE**, Société Anonyme au capital de 1.331.400.718,80 euros, dont le siège social est sis 182 Avenue de France 75013 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés PARIS et identifiée au SIREN sous le n° 542 029 848 agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège,

Pour qui domicile est élu au cabinet de la **SELARL BFC AVOCATS, représentée par Maître Nicolas FOUASSIER**, Avocat au Barreau de LAVAL, société d'Exercice libéral à Responsabilité limitée au capital social 444 444,44 € inscrite au registre du Commerce et des Sociétés de Laval sous le n° 508 234 051 et dont le siège social est situé 10 Roquet de Patience à Laval (53000), laquelle se constitue sur les présentes et leurs suites et au Cabinet de laquelle pourront être notifiés les actes d'opposition au présent commandement, offres réelles et toutes significations relatives à la saisie,

Et pour avocat plaidant, la **SELARL ELOCA**, prise en la personne de **Maître Jérôme HOCQUARD**, avocat inscrit au Barreau de Paris, domiciliée 79 boulevard du Montparnasse 75006 PARIS, Vestiaire P87

## ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

En vertu de de la copie exécutoire d'un acte reçu par Maître Bruno GILET, Notaire titulaire d'un Office Notarial à QUELAINES-SAINTGAULT (53360), 1 rue de Laval, le 23 octobre 2018 contenant prêt par le CREDIT FONCIER DE FRANCE à Monsieur Cédric POMPAGNINI et Madame Valérie BIKIE, épouse POMPAGNINI de la somme de 199 982,00 € remboursable sur 384 mois au taux de 2,00 % l'an.

Le poursuivant, sus-dénommé et domicilié, a suivant exploit délivré le 24 octobre 2025 par la SCP C. DECHAINTE S. MONTEBAULT & J. BOSCHER, commissaires de justice à LAVAL (53), fait signifier commandement à :

- **Monsieur Cédric, Bernard, Gilles POMPAGNINI**, né le 15 juillet 1980 à CHATEAU-GONTIER (53200), marié à Madame Valérie BIKIE, de nationalité française, demeurant 16 avenue de la Gare – Bazouges à CHATEAU-GONTIER-SUR-MAYENNE (53200), nouvelle commune de CHATEAU-GONTIER,

- **Madame Valérie BIKIE**, née le 20 janvier 1980 à ESSE-NSELEK (Cameroun), épouse POMPAGNINI, de nationalité française, demeurant 16 avenue de la Gare – Bazouges à CHATEAU-GONTIER-SUR-MAYENNE (53200), nouvelle commune de CHATEAU-GONTIER,

Tous deux mariés :

Sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union, le 22 décembre 2012 à la mairie de CHATEAU-GONTIER (53200).

D'avoir immédiatement à payer au requérant à l'acte, entre les mains de l'huissier de justice, ayant charge de recevoir, ou encore entre les mains de l'Avocat constitué sus-dénommé et domicilié, la somme sauf mémoire de :

**Prêt n° 529510A au taux de 2.00 % l'an :**

- capital restant dû au 10/10/2024.....	165 938,31 €
- solde débiteur au 10/10/2024.....	5 723,72 €
- <b>somme due à la date d'exigibilité au 10/10/2024.....</b>	<b>171 662,03 €</b>
- indemnité d'exigibilité 7% sur 171 662,03 €.....	12 016,34 €
- assurance : .....	0,00 €
- intérêts au taux de 2,00 % du 10/10/2024 au 23/09/2025 : .....	3 260,77 €
- règlements :.....	- 1 570,76 €
- intérêts postérieurs.....	mémoire
- frais de procédure .....	mémoire

**TOTAL SAUF MEMOIRE arrêté au 23/09/2025 .....185 368,38 €**

Soit au total sauf mémoire la somme de **CENT QUATRE VINGT CINQ MILLE TROIS CENT SOIXANTE HUIT EUROS ET TRENTE HUIT CENTIMES** sous réserve de tout autre dus, droits et actions.

Sous réserve et 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 du principal, droits, frais de mise à exécution.

Avec déclaration qu'à défaut de paiement desdites sommes dans le délai, le commandement dont s'agit sera publié sur les registres du service de la publicité foncière de LA MAYENNE pour valoir à partir de cette publication, saisie des biens et droits immobiliers ci-après désignés.

Ledit commandement contenant en outre toutes les énonciations prescrites par l'article R. 321-3 du Code des procédures civiles d'exécution.

La partie saisie n'ayant pas satisfait audit commandement, celui-ci a été publié auprès du service de la publicité foncière de LA MAYENNE, le 13 novembre 2025, volume 2025S n°152.

L'assignation à comparaître aux débiteurs et créanciers inscrits a été délivrée pour l'audience d'orientation du **LUNDI 2 MARS 2026 A 9 HEURES 15**

\*\*\*

### **DESIGNATION**

Telle qu'elle résulte des énonciations de l'acte de vente reçu par Maître Bruno GILET, Notaire titulaire d'un Office Notarial à QUELAINES-SAINTGAULT (53360), 1 rue de Laval, en date du 23 octobre 2018 ainsi que du procès-verbal descriptif dressé par la SCP C. DECHAINTE S. MONTEBAULT & J. BOSCHER, commissaires de justice à LAVAL (53), en date du 7 novembre 2025 auquel il convient de se rapporter, *annexé au présent cahier des conditions de vente*

### **VENTE EN UN SEUL LOT**

### **CHATEAU-GONTIER-SUR-MAYENNE (53200) NOUVELLE COMMUNE DE CHATEAU-GONTIER**

**Une maison d'habitation  
16 avenue de la Gare**

Figurant au cadastre de la manière suivante :

- section AD n° 85, « Av de la Gare » pour une contenance de 04a 23ca.

Et comprenant :

### **AU REZ-DE-CHAUSSEE :**

- un hall d'entrée
- un salon
- une cuisine
- une chambre
- une salle de bains avec baignoire et colonne de douche
- WC
- une véranda

**A L'ETAGE**, dont l'accès s'effectue par un escalier en chêne :

- trois chambres
- WC
- Salle d'eau
- un toit terrasse, accessible par un escalier

**AU SOUS-SOL**, dont l'accès s'effectue par un escalier béton

- une grande pièce
- un garage
- local chaufferie
- une cuisine donnant sur le jardin
- WC

**A L'EXTERIEUR :**

- un jardin
- une terrasse

**Généralités :**

**Superficie totale** : 125,39 m<sup>2</sup>

**Chauffage** : électrique

**Assainissement** : tout à l'égout

**Condition d'occupation** : maison occupée par les propriétaires

\*\*\*

**ORIGINE DE PROPRIETE**

L'origine de propriété qui va suivre est extraite de l'acte de vente reçu par Maître Bruno GILET, Notaire titulaire d'un Office Notarial à QUELAINES-SAINTGAULT (53360), 1 Rue de Laval, en date du 23 octobre 2018, dont une copie authentique a été publiée auprès du service de la publicité foncière de LAVAL 2<sup>ème</sup> bureau, le 14 novembre 2018, volume 2018P n°2470.

En vertu duquel les biens et droits immobiliers dont s'agit appartiennent à :

- **Monsieur Cédric, Bernard, Gilles POMPAGNINI**, né le 15 juillet 1980 à CHATEAU-GONTIER (53200), marié à Madame Valérie BIKIE, de nationalité française, demeurant 16 avenue de la Gare – Bazouges à CHATEAU-GONTIER-SUR-MAYENNE (53200), nouvelle commune de CHATEAU-GONTIER,

- **Madame Valérie BIKIE**, née le 20 janvier 1980 à ESSE-NSELEK (Cameroun), épouse POMPAGNINI, de nationalité française, demeurant 16 avenue de la Gare – Bazouges à CHATEAU-GONTIER-SUR-MAYENNE (53200), nouvelle commune de CHATEAU-GONTIER,

**Tous deux mariés :**

Sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union, le 22 décembre 2012 à la mairie de CHATEAU-GONTIER (53200).

Pour les avoir acquis de :

La Société dénommée **S.C.I. MAPIE**, Société civile immobilière au capital de 1.000,00 €, dont le siège est à CHATEAU-GONTIER (53200), rue René Perreault Lieudit "La Motte" Bazouges, identifiée au SIREN sous le numéro 452 213 200 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LAVAL.

Moyennant le prix de CENT QUATRE VINGT DIX MILLE EUROS (190 000,00 €).

Payé en totalité au moyen des deniers empruntés auprès du CREDIT FONCIER DE FRANCE, intervenant à l'acte.

En ce qui concerne l'origine antérieure, l'adjudicataire en fera son affaire personnelle et il est d'ores et déjà autorisé à se procurer à ses frais exclusifs tous actes de propriété antérieurs qu'il avisera, toutes autorisations lui étant données par le poursuivant, lequel ne pourra en aucun cas être inquiété, ni recherché à ce sujet.

# **SAISIE IMMOBILIERE**

## **CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**

### **CHAPITRE 1<sup>er</sup> : DISPOSITIONS GENERALES**

#### **ARTICLE 1<sup>er</sup> – CADRE JURIDIQUE**

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

#### **ARTICLE 2 – MODALITES 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 – 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.

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 – PREEMPTION ET DROITS ASSIMILES**

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 : ENCHERES**

### **ARTICLE 8 – RECEPTION DES ENCHERES**

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'ACQUEREUR**

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10 % du montant de la mise à prix avec un minimum de 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 vendeurs et à leurs créanciers ayant droit à la distribution et, le cas échéant, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

### **ARTICLE 10 – SURENCHERE**

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 – REITERATION DES ENCHERES**

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

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

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

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

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

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

### **CHAPITRE III : VENTE**

#### **ARTICLE 12 – TRANSMISSION DE PROPRIETE**

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 – DESIGNATION DU SEQUESTRE**

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

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

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

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

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

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

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

Le prix de vente de l'immeuble, ses intérêts, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente, à quelque titre que ce soit, seront versés entre les mains de la Caisse des Dépôts et Consignations conformément à l'article R. 322-23 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

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

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

## **ARTICLE 15 – VENTE FORCEE**

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

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

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

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

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de deux mois supportera le coût de l'inscription du privilège du vendeur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

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

## **ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOLUMENTS**

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

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

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

## **ARTICLE 17 – DROITS DE MUTATION**

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

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

Les droits qui pourront être dus ou perçus à l'occasion de locations ne seront à la charge de l'acquéreur que pour le temps postérieur à son entrée en jouissance, sauf son recours, s'il y a lieu, contre son locataire.

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

## **ARTICLE 18 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS**

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 A LA VENTE**

### **ARTICLE 19 – DELIVRANCE 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 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 – ENTREE 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 PROPRIETE**

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

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

En cas de vente amiable sur autorisation judiciaire, le titre de vente consiste dans l'acte notarié et le jugement constatant la réalisation des conditions de la vente passé en force de chose jugée.

#### **ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS**

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

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

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

#### **ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER 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 chargé de la distribution, calculés conformément au tarif en vigueur, seront prélevés sur les fonds à répartir.

## **ARTICLE 26 – ELECTION DE DOMICILE**

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

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

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

## **CHAPITRE V : CLAUSES SPECIFIQUES**

### **ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE**

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

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

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

### **ARTICLE 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT**

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

**Maître Nicolas FOUASSIER,**

**Avocat poursuivant**

**Approuvé lignes mots rayés nuls**

## **ANNEXE 1**

### **PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION**

**Maître Nicolas FOUASSIER**, avocat au barreau de LAVAL, poursuivant la vente sur saisie immobilière dont s'agit, annexe au présent cahier des conditions de vente

- le procès-verbal de description dressé par la SCP C. DECHAINTE S. MONTEMBault & J. BOSCHER, commissaires de justice à LAVAL (53), en date du 7 novembre 2025



*Cédric DECHAINTE – Stéphanie MONTEBAULT -  
Justine BOSCHER*

*Commissaires de Justice Associés*

*94 avenue Robert Buron  
53000 - LAVAL*

**Tél** : 02.43.53.13.71.  
Email : [contact@etude53.fr](mailto:contact@etude53.fr)

## **PROCES VERBAL DE CONSTATATIONS**

**SCP DECHAINTE C.  
MONTEBAULT S. & BOSCHER J.**  
COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES  
94 avenue Robert Buron - BP.50407  
53004 LAVAL Cedex  
☎ 02.43.53.13.71

**EXPEDITION**

**PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION**

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ  
ET LE SEPT NOVEMBRE

**A LA DEMANDE DE :**

*Le CREDIT FONCIER DE FRANCE, Société Anonyme au Capital de 1.331.400.718,80 € inscrite au RCS de PARIS sous le n° B 542 029 848, dont le siège est 19 rue des Capucines – 75001 PARIS CEDEX 01 - agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux, domiciliés en cette qualité audit siège social.*

*Lequel fait élection de domicile et constitution d'Avocat au Cabinet de la SELARL BFC AVOCATS, représentée par Maître Nicolas FOUASSIER, Avocat au Barreau de LAVAL, dont le siège est situé 10 Roquet de Patience à LAVAL (53000).*

*Et pour avocat plaçant, la SELARL ELOCA, prise en la personne de Maître Jérôme HOCQUARD, avocat inscrit au Barreau de Paris, domicilié 79 boulevard du Montpamasse – 75006 PARIS.*

**AGISSANT EN VERTU DE :**

- *D'un acte authentique reçu le 23 octobre 2018, par Maître Bruno GILET Notaire à QUELAINES ST GAULT (53), contenant
  - Prêt d'un montant de 199 982,00 € d'une durée de 384 mois, au taux de 2,00 % l'an*
- *D'un commandement de payer valant saisie immobilière en date du 24 octobre 2025*
- *De l'article R322-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution*

*Je soussigné, Cédric DECHAINTE, Membre de la Société Civile Professionnelle DECHAINTE Cédric-MONTEBAULT Stéphanie-BOSCHER Justine, Titulaire d'un Office de Commissaires de Justice à LAVAL (Mayenne), y domicilié 94 avenue Robert Buron,*

*CERTIFIE M'ETRE TRANSPORTE ce jour à 14 heures 00 commune de CHATEAU GONTIER SUR MAYENNE (53), 16 avenue de la Gare à l'effet de procéder à la description d'une propriété appartenant avec toutes les aisances et dépendances sans aucune exception ni réserve avec tous immeubles par destination à :*

*Monsieur Cédric, Bernard, Gilles POMPAGNINI, né le 15 juillet 1980 à CHATEAU GONTIER (53200), de nationalité française, demeurant 16 avenue de la Gare à CHATEAU GONTIER SUR MAYENNE (53200).*

*Et à*

*Madame Valérie BIKIE épouse POMPAGNINI née le 20 janvier 1980 à ESSE-OUFFOUMOU-MBANKMO (Cameroun), de nationalité française, demeurant 16 avenue de la Gare à CHATEAU GONTIER SUR MAYENNE (53200).*

*Le dit bien leur appartenant selon acte reçu le 23 octobre 2018, par Maître Bruno GILET Notaire à QUELAINES ST GAULT (53), publié et enregistré au service de la publicité foncière de LAVAL le 14 novembre 2018, volume 2018 P n° 2470.*

*Commune de CHATEAU GONTIER SUR MAYENNE :*

*Une maison d'habitation située 16 avenue de la Gare à CHATEAU GONTIER SUR MAYENNE sur une parcelle de terrain, cadastrée section AD N° 85, pour une contenance de 04a 23ca.*

*Sur place, en présence de Monsieur POMPAGNINI, et d'un technicien du cabinet PRIMODIAG, j'ai procédé comme suit :*

## **DESCRIPTIONS**

La maison d'habitation d'une surface habitable de 125,39 m<sup>2</sup> est composée comme suit :

- Au rez de chaussée : un salon, un véranda, une chambre avec salle de bains, une cuisine
- Hall d'entrée : local toilettes
- A l'étage : deux chambres, un bureau, une salle de bains, un local toilettes et un bureau
- Sous-sol aménagé : cuisine, une pièce, deux caves, un garage

## REZ-DE-CHAUSSEE

L'entrée est matérialisée par une porte d'entrée bois vitrée en demi-lune et verre brouillé donnant sur la rue de la Gare.

### HALL D'ENTREE

Le sol est en marbre.  
Les parois sont tapissées.  
Le plafond est peint avec moulures.  
Je relève une source de lumière murale.

Je note un convecteur électrique sous la fenêtre.

Je note une fenêtre en PVC double vitrage.

### SALON

Le sol est en parquet, bon état.  
Les parois sont tapissées.  
Le plafond est peint avec moulures.  
Je note une cheminée murale avec insert.  
Je relève trois fenêtres demi lune PVC double vitrage.

Je note une porte double alu, vitrée donnant sur la véranda.  
Je note une source de lumière au plafond.  
Je relève un grand radiateur vertical.

### CUISINE

Le sol est carrelé à l'état neuf.  
Les parois et le plafond sont peints.  
Je relève une ouverture alu double vitrage, donnant sur la véranda.

La cuisine aménagée de marque CUISINELLA comprend :

- Un plan de travail en résine
- Une planche à découper,
- Un évier,
- Plaque gaz trois feux
- Une hotte Airforce
- Meubles de rangement avec trois tiroirs, trois placards en partie basse, deux placards en partie haute, un réfrigérateur
- Une crédence en faïence
- Un four BEKO

## **CHAMBRE**

Le sol est en parquet.  
Les parois et le plafond sont tapissés.  
Je relève une fenêtre bois, double vitrage avec volets PVC, donnant sur le jardin.  
Je note une cheminée murale condamnée.  
Je relève l'absence de source de lumière.  
La pièce est fermée d'une porte bois.  
Je note un convecteur électrique ATLANTIC.  
Je relève des traces d'humidité sur les parois.  
Je note un placard-penderie aménagé pourvu de deux portes coulissantes.

## **SALLE DE BAINS**

Le sol est carrelé.  
Les parois sont en faïence pour partie, en fibre peinte pour le surplus. Le tout à l'état vétuste.  
Le plafond est en fibre peinte.  
Je relève un puits de jour ; son coffre est noirci par l'humidité.  
Je note un convecteur électrique sèche-serviette.  
Je note la présence d'une baignoire avec coffrage faïencé.  
Je relève une colonne de douche entièrement faïencée, fermée par deux portes coulissantes plastifiées.  
Je note un grand meuble de salle de bains comportant deux vasques, un grand miroir et un bandeau lumineux.  
Je relève une source de lumière au plafond.  
Je note la présence d'un placard KZ aménagé.

## **LOCAL TOILETTES**

Le sol est en marbre.  
Les parois sont faïencées.  
Le plafond est peint.  
  
Je relève une cuvette WC avec abattant double et réservoir dorsal, un lavabo suspendu et un miroir.  
La pièce est fermée par une porte bois.

## **VERANDA**

Le sol est en marbre.  
Je relève une grande baie, composée de deux fenêtres, trois châssis fixes, une double porte coulissante.  
  
Le plafond est recouvert de dalles plastifiées, pourvu de volets PVC.  
Cette véranda donne sur une terrasse en bois, surplombant le jardin et pourvue d'un garde-corps vitré.

## **ETAGE**

L'accès à l'étage se fait par un escalier demi-tournant en chêne, composé de 16 marches.

La cage d'escalier tapissée est usagée.

### **CHAMBRE 1**

Le sol est en PVC.

Les parois tapissées sont fortement usagées.

Le plafond est peint.

Je relève une fenêtre PVC double vitrage avec volet PVC.

Je note un convecteur électrique.

Je relève deux placards KZ.

Pièce fermée par une porte bois.

Je relève aucune source de lumière au plafond.

### **CHAMBRE 2**

Le sol est en parquet.

Les parois sont tapissées.

Le plafond est peint.

Je relève aucune source de lumière au plafond.

Je relève une porte-fenêtre bois, double vitrage avec volets PVC manuels ; la vitre est cassée.

Je note un convecteur électrique.

Je relève une cheminée entourage marbre, condamnée.

Pièce fermée d'une porte bois.

Une porte-fenêtre donne sur un balcon de 5 m<sup>2</sup> environ, pourvu d'une rambarde béton.

### **CHAMBRE 3**

Le sol est en parquet.

Les parois sont en placo à l'état brut.

Le plafond est peint.

Je relève une cheminée entourage marbre, condamnée.

Je note une fenêtre bois double vitrage.

Je note la présence d'un convecteur électrique.

Pièce fermée d'une porte bois.

### **LOCAL WC**

Le sol est carrelé.  
Les parois sont faïencées pour partie, en fibre peinte pour le surplus.  
Le plafond est peint.  
Je relève une cuvette WC avec abattant double et réservoir dorsal.  
Je note une lucarne bois, double vitrage.  
Pièce fermée d'une porte bois.

### **SALLE DE BAINS**

La pièce est fermée d'une porte bois.  
Le sol est en carrelage ancien.  
Les parois sont en placo à l'état brut, noircies par l'humidité.  
Le plafond est peint.  
Je relève un spot au plafond.  
Je note un convecteur électrique.  
Je relève la présence d'un placard aménagé.  
Je note une cabine de douche entièrement faïencée ; je note une forte humidité et des joints noircis.  
Je note un meuble avec vasque intégrée.  
Je relève une fenêtre bois double vitrage, affectées par des moisissures.

### **TOIT TERRASSE**

Le toit terrasse est accessible par un escalier composé de 14 marches, demi-tournant.  
La cage d'escalier est en piteux état, totalement noircie par l'humidité.

### **SOUS-SOL**

L'accès au sous-sol se fait par un escalier béton, composé de 21 marches.  
La cage d'escalier est peinte et comporte une source de lumière dans un angle.

### **GRANDE PIECE**

Le sol est en carrelage.  
Le plafond en hourdis béton, présente une hauteur de 1,85 environ.  
Les parois sont peintes.  
Je relève un néon.

### **GARAGE**

Le sol est composé d'une dalle en béton.  
Le plafond est en hourdis béton.  
Les parois sont en placo pour partie, à l'état brut pour le surplus.

Je relève la présence d'une porte de garage électrique donnant sur le jardin ; cette porte est actuellement en panne.

#### **LOCAL CHAUFFERIE**

Le sol est en béton.  
Le plafond est en hourdis béton.  
La porte est en bois.  
Je relève un ballon eau chaude 200 litres.  
Je note la présence du tableau électrique.

#### **CUISINE donnant sur le jardin**

Le sol est en carrelage.  
Le plafond présente une hauteur de 1,90 mètres environ.  
Les parois peintes sont usagées.  
Je note deux meubles de cuisine à l'état d'usage, protégés par une crédence.  
Je relève un grand placard aménagé avec portes KZ.  
Je note un meuble de cuisine avec plaque gaz, et un autre meuble de cuisine sous évier.  
Je relève des branchements pour machine à laver.  
Je note une porte double en alu.

#### **LOCAL TOILETTES**

Ce local est à l'état vétuste.

#### **JARDIN**

Le jardin donne sur le rue des Roses.

Je relève un portail métallique.

Ce jardin est entouré par les murs des propriétés voisines, sur lesquels je constate aucune ouverture donnant sur la propriété POMPAGNINI.

Sur la périphérie du jardin, je relève une haie composée d'arbres fruitiers, à l'état d'abandon.

En partie centrale du jardin, je relève un petit bassin maçonné.

Sous la terrasse, une dalle béton a été recouverte de carrelage.  
La terrasse surplombe le jardin, reposant sur 4 piliers en béton.

## **FACADES**

Les murs de la maison sont en pierres recouvertes d'un enduit, excepté la partie arrière qui est en parpaings.

Les deux toits terrasse ont été réalisés en béton avec étanchéité et gravier.

## **INFORMATIONS CONCERNANT LE LOGEMENT**

Mr POMPAGNINI me précise que la taxe foncière s'élève à 1400 €.

La maison est raccordée au tout à l'égout.

Le chauffage de la maison est assuré par des convecteurs électriques.

L'immeuble est assuré auprès du Crédit Agricole.

## **INFORMATIONS CONCERNANT LES CONDITIONS D'OCCUPATION**

L'immeuble est actuellement occupé par Monsieur et Madame POMPAGNINI et leur enfant âgé de 15 ans.

Je joins au présent procès-verbal 35 photographies prises lors de mes opérations.

Mes constatations étant terminées, je me suis retiré et j'ai dressé le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit.

### **COÛT DE L'ACTE**

Procès-verbal.....	220,94
Photographies.....	28,00
Vacation heure.....	150,00
<b>Total HT.....</b>	<b>398,94</b>
<b>T.V.A (20,00%).....</b>	<b>79,78</b>
<b>TOTAL TTC.....</b>	<b>478,72</b>

*SCP DECHAINTRE C. & MONTEBAULT S.*  
*Commissaires de Justice associés*  
*l'un d'eux, Me DECHAINTRE*



























## **ANNEXE 2**

### **ETAT HYPOTHECAIRE HORS FORMALITE**

**Maître Nicolas FOUASSIER**, avocat au barreau de LAVAL, poursuivant la vente sur saisie immobilière dont s'agit, annexe au présent cahier des conditions de vente

- l'état hypothécaire hors formalité arrêté au 18 mai 2025



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES  
SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE  
MAYENNE

Demande de renseignements n° 5304P01 2025H1998 (75)  
déposée le 16/07/2025, par Maître SELARL ELOCA-AVOCATS

Réf. dossier : HF CHATEAU-GONTIER AD 85

### CERTIFICAT

Le Service de la Publicité Foncière certifie le présent document(\*) qui contient les éléments suivants:

- Pour la période de publication du 01/01/1975 au 18/05/2025 (date de mise à jour fichier)  
[ x ] Il n'existe aucune formalité au fichier immobilier non informatisé,  
[ x ] Il n'existe que les 4 formalités indiquées dans l'état réponse ci-joint,
- Le certificat de dépôt pour la période comprise entre la date de mise à jour du fichier immobilier informatisé et la date de dépôt de la demande :  
du 19/05/2025 au 16/07/2025 (date de dépôt de la demande)  
[ x ] Il n'existe aucune formalité indiquée au registre des dépôts concernant les immeubles requis.

A MAYENNE, le 21/07/2025

Pour le Service de la Publicité Foncière,  
Le comptable des finances publiques,  
Emmanuelle LE ROUX

(\*) Le nombre de page(s) total figure en fin de document

**RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1975 AU 18/05/2025**

<b>N° d'ordre : 1</b>	Date de dépôt : 13/07/2004	Référence d'enlissement : 5304P02 2004P1731	Date de l'acte : 22/06/2004
	Nature de l'acte : <b>VENTE</b>		
	Rédacteur : Maître FORET GERARD / CHATEAU GONTIER		

**Disposition n° 1 de la formalité 5304P02 2004P1731 :**

<b>Disposant, Donateur</b>	
Numéro	Désignation des personnes
1	DOSSO
	Date de naissance ou N° d'identité 03/09/1956
<b>Bénéficiaire, Donataire</b>	
Numéro	Désignation des personnes
2	S C I MAPIE
	Date de naissance ou N° d'identité 452 213 200

<b>Immeubles</b>			
Bénéficiaires	Droits	Commune	Désignation cadastrale
2	TP	CHATEAU GONTIER	AD 85
			Volume
			Lot

DI : Droits Indivis CO : Constructions DO : Domanier EM : Emphytéote NI : Nue-propriété en indivision NP : Nue-propriété OT : Autorisation d'occupation temporaire PE : Preneur PI : Indivision en pleine propriété PR : Preneur bail à réhabilitation SO : Sol TE : Tenuyer TP : Toute propriété TR : Tréfond UH : Droit d'usage et d'habitation UI : Usufruit en indivision US : Usufruit

Prix / évaluation : 200.000,00 EUR

<b>N° d'ordre : 2</b>	Date de dépôt : 14/11/2018	Référence d'enlissement : 5304P02 2018P2470	Date de l'acte : 23/10/2018
	Nature de l'acte : <b>VENTE</b>		
	Rédacteur : Maître Bruno GILET / QUELAINES-SAINT-GAULT		

**Disposition n° 1 de la formalité 5304P02 2018P2470 : Vente**

**RELEVÉ DES FORMALITÉS PUBLIÉES DU 01/01/1975 AU 18/05/2025**

<b>Disposant, Donateur</b>	
Numéro	Désignation des personnes
3	S C I MAPIE
	Date de naissance ou N° d'identité
	452 213 200

<b>Bénéficiaire, Donataire</b>	
Numéro	Désignation des personnes
1	BIKIE
	Date de naissance ou N° d'identité
	20/01/1980
2	POMPAGNINI
	Date de naissance ou N° d'identité
	15/07/1980

<b>Immeubles</b>					
Bénéficiaires	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
tous	PI	CHATEAU GONTIER	AD 85		

DI : Droits Indivis CO : Constructions DO : Domanier EM : Emphytéote NI : Nue-propriété en indivision NP : Nue-propriété OT : Autorisation d'occupation temporaire PE : Preneur PI : Indivision en pleine propriété PR : Preneur bail à réhabilitation SO : Sol TE : Tenuyer TP : Toute propriété TR : Tréfond UH : Droit d'usage et d'habitation UI : Usufruit en indivision US : Usufruit

Prix / évaluation : 190.000,00 EUR

<b>N° d'ordre : 3</b>	Date de dépôt : 14/11/2018	Référence d'enlèvement : 5304P02 2018V1040	Date de l'acte : 23/10/2018
	Nature de l'acte : <b>HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE</b>		
	Rédacteur : Maître Bruno GILET / QUELAINES-SAINT-GAULT		
	Domicile élu : QUELAINES-SAINT-GAULT en l'étude		

*Disposition n° 1 de la formalité 5304P02 2018V1040 : Hypothèque conventionnelle*

**RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1975 AU 18/05/2025**

Créanciers	
Numéro	Date de naissance ou N° d'identité
	542 029 848

Propriétaire Immeuble / Contre	
Numéro	Date de naissance ou N° d'identité
1	20/01/1980
2	15/07/1980

Immeubles			
Prop. Imm./Contre	Droits	Commune	Volume
		CHATEAU GONTIER	AD 85
			Lot

Montant Principal : 9.982,00 EUR Accessoires : 1.996,40 EUR Taux d'intérêt : 2,00 %  
 Date extrême d'exigibilité : 10/11/2050 Date extrême d'effet : 10/11/2051

N° d'ordre : 4	Date de dépôt : 14/11/2018	Référence d'enlèvement : 5304P02 2018V1041	Date de l'acte : 23/10/2018
Nature de l'acte : <b>PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS</b>			
Rédacteur : Maître Bruno GILET / QUELAINES-SAINT-GAULT			
Domicile élu : QUELAINES-SAINT-GAULT en l'étude			

*Disposition n° 1 de la formalité 5304P02 2018V1041 : Privilège de prêteurs de deniers*

Créanciers	
Numéro	Date de naissance ou N° d'identité
	542 029 848

Propriétaire Immeuble / Contre	
Numéro	Date de naissance ou N° d'identité
1	20/01/1980
2	15/07/1980

**RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1975 AU 18/05/2025**

Immeubles					
Prop. Imm./Contre	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		CHATEAU GONTIER	AD 85		

Montant Principal : 190.000,00 EUR - Accessoires : 38.000,00 EUR - Taux d'intérêt : 2,00 %  
Date extrême d'exigibilité : 10/11/2050 - Date extrême d'effet : 10/11/2051

Dernière page de la réponse à la demande de renseignements qui comporte 5 pages y compris le certificat.

### **ANNEXE 3**

#### **ETAT HYPOTHECAIRE SUR PUBLICATION**

**Maître Nicolas FOUASSIER**, avocat au barreau de LAVAL, poursuivant la vente sur saisie immobilière dont s'agit, annexe au présent cahier des conditions de vente

- L'état hypothécaire sur publication du commandement



N° 11194\*03  
DIRECTION GÉNÉRALE  
DES FINANCES PUBLIQUES  
Formulaire obligatoire  
Décret n°55-1350 du 14/10/1955, art. 39



N° 3233-SD  
(01-2013)  
@internet-DGFIP

CADRE RÉSERVÉ À L'ADMINISTRATION

N° de la demande : F 111  
Déposée le : 13.11.2025  
Références du dossier : 28094

**Demande de renseignements <sup>(1)</sup>**  
(pour la période postérieure au 31 décembre 1955)

INFORMATIONS RELATIVES À LA DEMANDE	IDENTIFICATION ET SIGNATURE DU DEMANDEUR <sup>(2)</sup>
<input type="checkbox"/> hors formalité <input checked="" type="checkbox"/> sur formalité Opération juridique : <u>sur publication du commandement de payer</u> <u>valant saisie immobilière du 24.10.2025</u>	M <u>SELARL ELOCA - AVOCATS</u> <u>79, BOULEVARD DU MONT-PARNASSE</u> <u>75006 PARIS</u> <u>20250113 - CFF/POMPAGNINI (NB)</u>
Service de dépôt : <u>SPF DE MAYENNE</u>	Adresse courriel <sup>(3)</sup> : _____ Téléphone : <u>01.46.33.02.21</u>
CADRE RÉSERVÉ À L'ADMINISTRATION	
Formalité du <u>13.11.2025</u> Vol. <u>2025</u> S <sup>n°</sup> <u>15</u>	A <u>PARIS</u> , le <u>10/11/2025</u> Signature

COUT	
Demande principale :	= 12 €
Nombre de feuilles intercalaires :	
- nombre de personnes supplémentaires :	x € = 0 €
- nombre d'immeubles supplémentaires :	x € = 0 €
Frais de renvoi :	2,00 €
<input checked="" type="checkbox"/> règlement joint <input type="checkbox"/> compte usager	<b>TOTAL = 14,00 €</b>

MODE DE PAIEMENT (cadre réservé à l'administration)	
<input type="checkbox"/> numéraire <input type="checkbox"/> chèque ou C.D.C. <input type="checkbox"/> mandat <input type="checkbox"/> virement <input type="checkbox"/> utilisation du compte d'usager : _____	QUITTANCE : _____

PÉRIODE DE DELIVRANCE	
POINT DE DÉPART	- Formalités intervenues depuis le 01/01/1956 (ou date de rénovation du cadastre pour les demandes portant uniquement sur des immeubles). - Depuis le .....
TERMIN	- Date de dépôt de la présente demande (hors formalité). - Date de la formalité énoncée (sur formalité). - Jusqu'au ..... inclusivement.

<sup>(1)</sup> Demande à souscrire en DEUX exemplaires auprès du service de la publicité foncière du lieu de situation des biens pour lesquels les renseignements sont demandés.  
<sup>(2)</sup> Identité et adresse postale.  
<sup>(3)</sup> Uniquement pour les usagers professionnels.



DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES  
SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE  
MAYENNE

Demande de renseignements n° 5304P01 2025F111  
déposée le 13/11/2025, par Maître SELARL ELOCA-AVOCATS

Complémentaire de la demande initiale n° 2025H1998 portant sur les mêmes Immeubles.

Ref. dossier : 20250113 - JH/NBO - SAISIE CFF / POMPAGNINI

CERTIFICAT

Le Service de la Publicité Foncière certifie le présent document(\*) qui contient les éléments suivants:

[ x ] Il n'existe aucune formalité publiée au fichier Immobilier informatisé,

- Le certificat de dépôt pour la période comprise entre la date de mise à jour du fichier Immobilier informatisé et la date de dépôt de la demande :  
du 19/09/2025 au 13/11/2025 (date de dépôt de la demande)

[ x ] Il n'existe qu'1 formalité indiquée au registre des dépôts concernant les immeubles requis.

A MAYENNE, le 14/11/2025

Pour le Service de la Publicité Foncière,  
Le comptable des finances publiques,  
Emmanuelle LE ROUX

(\*) Le nombre de page(s) total figure en fin de document

**CERTIFICAT DE DEPOT DU 19/09/2025 AU 13/11/2025**

<b>Date et Numéro de dépôt</b>	<b>Nature et Rédacteur de l'acte</b>	<b>Date de l'acte</b>	<b>Créancier/Vendeurs/Donateurs/Constituants "Prop. Imm./Contre"</b>	<b>Numéro d'archivage Provisoire</b>
13/11/2025 D17755	COMMANDEMENT VALANT SAISIE Justine BOSCHER, Commissaire de Justice Associé LAVAL	24/10/2025	CREDIT FONCIER DE FRANCE Epx POMPAGNINI - BIKIE	5304P01 S00015

Le présent certificat des formalités acceptées au dépôt et en instance d'enregistrement au fichier immobilier sur les immeubles individuellement désignés dans la demande de renseignements est délivré en application de l'article 2457 du code civil.

Dernière page de la réponse à la demande de renseignements qui comporte 2 pages y compris le certificat.



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES  
SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE  
MAYENNE  
60, rue MAC DONALD  
53008 LAVAL CEDEX  
Téléphone : 0243496868  
Mél. : [spte.laval@dgfp.finances.gouv.fr](mailto:spte.laval@dgfp.finances.gouv.fr)**

Vous trouverez dans la présente transmission :

- > Le récapitulatif des désignations des immeubles et des personnes requises ainsi que celles connues de Fidji pour la délivrance des formalités.
- > La réponse à votre demande de renseignements.



**FINANCES PUBLIQUES**

**Maître SELARL ELOCA-AVOCATS  
79 BOULEVARD DU MONTPARNASSE  
75006 PARIS**

Date: 14/11/2025

DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS N° 5304P01 2025FT11

PERIODE DE CERTIFICATION : du 19/05/2025 au 13/11/2025

REFERENCE DE LA REQUISITION COMPLETEE : 5304P01  
2025H1898

IMMEUBLES RETENUS POUR ETABLIR L'ETAT REPONSE

Code	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
62	CHATEAU-GONTIER-SUR-MAYENNE	AD 85		

## **ANNEXE 4**

### **MATRICE CADASTRALE**

**Maître Nicolas FOUASSIER**, avocat au barreau de LAVAL, poursuivant la vente sur saisie immobilière dont s'agit, annexe au présent cahier des conditions de vente

- La matrice cadastrale

Relevé de propriété limité à une parcelle et ses locaux

Année de référence : 2024	Département : 53 0	Commune : 062 CHATEAU-GONTIER-SUR-MAYENNE	TRES : 020	Numéro communal : P01034																														
<b>Titulaire(s) de droit(s)</b>																																		
Droit réel : Propriétaire/Indivision		Numéro propriétaire : MBSMW8																																
Nom : POMPAGNINI Prénom : CEDRIC																																		
Adresse : 16 AV DE LA GARE																																		
53200 CHATEAU GONTIER SUR MAYENN																																		
Droit réel : Propriétaire/Indivision		Numéro propriétaire : MBSMW7																																
Nom : POMPAGNINI Prénom : VALERIE																																		
Adresse : 16 AV DE LA GARE																																		
53200 CHATEAU GONTIER SUR MAYENN																																		
<b>Propriété(s) bâtie(s)</b>																																		
<b>Désignation des propriétés</b>																																		
An	Sec	N° Plan	C Part	N° Voie	Adresse	Code Rivoli	Bat	Ent	Niv	N° porte	N° fiscal du local	S Tar	M Eval	AF	Net loc	Cat	RC-Com Imposable	Coll	Nat Exo	AN RET	AN DEB	Fraction RC-Exo	TX OH	Coef TEOM										
19	AD	85		16	AV DE LA GARE	0607	A	01	00	01001	530620007269	062A	C	H	MA	5	3112							3 112										
Total revenu imposable pour la part communale																	3 112 euro(s)			Total revenu imposé pour la part communale					3 112 euro(s)									
<b>Propriété(s) non bâtie(s)</b>																																		
<b>Désignation des propriétés</b>																																		
An	Sec	N° Plan	N° Voie	Adresse	Code Rivoli	N° Parc Prim	DF	S Tar	SUF	GR/SSGR	CL	Nat cult	Contenance HA	A CA	Revenu imposé	Revenu exonéré	Coll	Nat Exo	AN Ret	AN Ret	Fraction RC-Exo	TC	Majoration des terrains constructibles											
19	AD	85		AV DE LA GARE	0507		1	062A				sois	04 23	04 23	0	0	0,00						0											
Total de la part communale																	0			Total de la part additionnelle					0									
Contenance totale																	04 23			Revenu imposé					Revenu exonéré					Majoration des terrains constructibles				

**ANNEXE 5**

**PLAN CADASTRAL**

**Maître Nicolas FOUASSIER**, avocat au barreau de LAVAL, poursuivant la vente sur saisie immobilière dont s'agit, annexe au présent cahier des conditions de vente

- Le plan cadastral

Département :  
MAYENNE  
Commune :  
CHATEAU-GONTIER-SUR-MAYENNE

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :  
Service Départemental des Impôts Fonciers  
Centre des Finances Publiques BP 70819  
53008 LAVAL CEDEX  
tél. 02-43-49-77-17 -fax  
edf.laval@dgifp.finances.gouv.fr

Section : AD  
Feuille : 000 AD 01  
Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/1000  
Date d'édiction : 20/08/2025  
(fuseau horaire de Paris)  
Coordonnées en projection : RGF93CC48  
©2022 Direction Générale des Finances Publiques

Cet extrait de plan vous est délivré par :  
  
cadastre.gouv.fr

