

S.E.L.A.R.L
KERJEAN – LE GOFF – NADREAU
BARON – NEYROUD
Avocats
36,38, Boulevard Villebois Mareuil
35400 SAINT MALO
Tél. 02.99.20.61.50 – Fax. 02.99.40.41.75

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Contenant les clauses et conditions auxquelles seront adjugées en l'audience des ventes du Tribunal Judiciaire de SAINT MALO, séant dans ladite Ville au Palais de Justice, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur,

SUR LICITATION

AUX REQUÊTES, POURSUITES ET DILIGENCES DE :

[REDACTED]

Ayant pour avocat **la SELARL KERJEAN LE GOFF NADREAU BARON NNEYROUD**, Avocat au Barreau de Saint-Malo Dinan, demeurant 36, 38 boulevard Villebois Mareuil - 35400 SAINT-MALO, lequel se constitue sur la présente poursuite de vente et ses suites.

En présence ou eux dûment appelés de :

[REDACTED]

PROCEDURE

La présente vente en licitation a été ordonnée par un jugement du Tribunal de Grande Instance de SAINT MALO en date du 21 septembre 2018.

Une requête en interprétation a été déposée le 19 novembre 2021, les modalités de publicité de la licitation n'ayant pas été précisées.

Par jugement en date du 22 février 2022, le Tribunal Judiciaire de SAINT MALO statuait sur les chefs omis.

Ladite décision, signifiée par exploit du 5 avril 2022 est aujourd'hui définitive.

Le dispositif du jugement du Tribunal de Grande Instance de SAINT MALO du 21 septembre 2018, rectifié par jugement du Tribunal Judiciaire de la même ville du 25 février 2022 est ainsi conçu :

« Le Tribunal statuant publiquement, par jugement réputé contradictoire et ne premier ressort,

-Ordonne la licitation de l'immeuble susvisé situé sur la commune de Saint-Hélen au lieu-dit « La Gouhardière » à Saint-Hélen (22) cadastré ZA n°233 lieu-dit Rouille ;

-Dit que la vente sera poursuivie par la SELARL KERJEAN LE GOFF NADREAU, avocats à Saint-Malo, sur une mise à prix de 150.000€ ;

-Dit qu'à défaut d'enchères sur la mise à prix indiquée, il pourra être procédé, séance tenante, et sans nouvelle publicité, à une baisse de mise à prix du quart ;

-Dit que dans un délai compris entre un et deux mois avant l'audience de vente, un avis sera rédigé, déposé au greffe du juge de l'exécution pour qu'il soit affiché sans délai dans les locaux de la juridiction et sera publié dans un journal d'annonces légales diffusé dans l'arrondissement de la situation de l'immeuble,

-Dit que l'avis devra indiquer :

- o Les noms, prénoms et domicile des colicitants et de leurs avocats,*
- o La désignation de l'immeuble et une description sommaire indiquant sa nature, son occupation éventuelle et tous éléments connus relatifs à sa superficie ainsi que, le cas échéant, les dates et heures de visite,*
- o Le montant de la mise à prix,*

- o Les jours, heure et lieu de la vente,*
- o L'indication que les enchères ne peuvent être portées que par un avocat inscrit au barreau de Saint-Malo ,*
- o L'indication que le cahier des conditions de vente peut être consulté au greffe du juge de l'exécution,*

- Dit que dans le même délai, un avis simplifié sera apposé à l'entrée ou à défaut, en limite de l'immeuble et publié dans deux éditions périodiques de journaux à diffusion locale ou régionale, au tarif des annonces ordinaires.

- Dit que cet avis indique :

- La mise en vente aux enchères publiques de l'immeuble*
- La nature de l'immeuble et son adresse,*
- Le montant de la mise à prix,*
- Les jour, heure et lieu de la vente,*
- L'indication que le cahier des conditions de vente peut être consulté au greffe du juge de l'exécution.*

- Dit qu'il sera justifié de l'insertion des avis dans les journaux par un exemplaire de ceux-ci et de l'avis apposé au lieu de l'immeuble par un procès-verbal d'huissier de justice.

-Ordonne le remplacement de Maître Jérôme Cazuguel par Maître Erwan Le Rouillé, notaire à Saint-Malo, afin de procéder aux opérations de comptes, liquidation et partage des intérêts patrimoniaux de [REDACTED] et commet M. Vincent Reynaud, président, ou à défaut tout autre juge du siège du Tribunal de grande instance de Saint-Malo pour surveiller les opérations en question ;

-Dit qu'en cas d'empêchement du notaire commis, il sera procédé à son remplacement par ordonnance rendue sur simple requête ;

-Rappelle qu'en application de l'article 1365 du code de procédure civile :

- o Le notaire doit convoquer les parties et peut demander la production de tous documents utiles à l'accomplissement de sa mission ;*
- o Le notaire doit rendre compte au juge commis des difficultés rencontrées et peut solliciter de ce dernier toute mesure de nature à faciliter le déroulement des opérations de partage ;*
- o Le notaire peut, si la valeur ou la consistance des biens le justifie, s'adjoindre un expert, choisi d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, désigné par le juge commis ;*

-Rappelle qu'en application des dispositions de l'article 1368 du code de procédure civile, le notaire dispose d'un délai maximum de rigueur de un an sa désignation, (sauf suspension ou prorogation du délai par application des articles 1369 1370 du code de

procédure civile), pour dresser un état liquidatif qui établit les comptes entre copartageants, la masse partageable, les droits des parties, et la composition des lots à répartir ;

-Rappelle qu'en application de l'article 841-1 du code civil, si le notaire commis pour établir l'état liquidatif se heurte à l'inertie d'un indivisaire, il peut le mettre en demeure, par acte extrajudiciaire, de se faire représenter.

Faute pour l'indivisaire avoir constitué mandataire dans les trois mois de la mise en demeure, le notaire peut demander au juge de désigner toute personne qualifiée qui représentera le défaillant jusqu'à la réalisation complète des opérations ;

-Rappelle qu'en application de l'article 1373 du code de procédure civile, en cas de désaccord des copartageants sur le projet d'état liquidatif dressé par le notaire, ce dernier doit transmettre sans délai au juge commis un procès-verbal le projet en question ainsi que les dires respectifs des parties ;

-Fixe l'indemnité d'occupation à la charge de M. [REDACTED], à compter du 23 mars 2006, à la somme mensuelle de 625 € jusqu'à libération complète et justifiée des lieux accompagnée de la remise des clés ;

-Condamne Monsieur [REDACTED] à payer à Mme [REDACTED] la somme de 2000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

-Dit que les dépens seront employés en frais privilégiés de partage ;

-Ordonne l'exécution provisoire.

Cahier des conditions de vente en matière de licitation

Annexe créée par DCN n°2008-002, AG du CNB du 12-12-2008, Modifiée lors de l'AG DU CNB des 14 et 15-09-2012, Modifiée par l'AG du CNB des 16 et 17-11-2018, DCN n° 2018-002, Publiée au JO par Décision du 13 février 2019 – JO du 7 mars 2019

Chapitre I^{er} : Dispositions générales

ARTICLE 1^{ER} – CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des charges et conditions de la vente s'applique à une vente sur adjudication ordonnée par le tribunal dans le cadre général des dispositions des articles 1271 à 1281 du Code de procédure civile et de celles du Code des procédures civiles d'exécution.

ARTICLE 2 – ÉTAT DE L'IMMEUBLE

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre les parties 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 3 – BAUX ET LOCATIONS

L'acquéreur fera son affaire personnelle des baux, locations et occupations relatées par ailleurs.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient pu payer d'avance et qui auront été déclarés.

A défaut de cette déclaration, l'acquéreur tiendra compte aux locataires des loyers qu'ils justifieront avoir régulièrement payés d'avance ou dépôts de garantie de toute nature et il en retiendra le montant sur le prix principal de sa vente.

Il fera également son affaire personnelle de tout droit locatif ou occupation qui se révélerait et qui n'aurait pas été porté à la connaissance du poursuivant.

L'acquéreur sera subrogé tant activement que passivement dans les droits, obligations et actions des vendeurs tels qu'ils résultent de la loi, qu'il y ait eu ou non déclaration à ce sujet dans le présent cahier des charges et conditions de vente, sans aucune garantie ni recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur.

ARTICLE 4 – PRÉEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILÉS

Les droits de préemption, de substitution et assimilés conformément à la loi 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 5 – 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 charges et 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.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit aux vendeurs 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 6 – 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 le poursuivant, l'avocat rédacteur ou les vendeurs.

Chapitre II : Enchères

ARTICLE 7 – RÉCEPTION DES ENCHÈRES

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

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

ARTICLE 8 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUÉREUR

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

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

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

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

ARTICLE 9 – SURENCHÈRE

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 10 – 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 poursuivant, d'un créancier inscrit ou des parties, aux conditions de la première vente.

Si le prix de la nouvelle vente 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 vendeurs.

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

Chapitre III : Vente

ARTICLE 11 – TRANSMISSION DE PROPRIÉTÉ

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

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

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

ARTICLE 12 – DÉSIGNATION DU SÉQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des avocats du barreau de l'avocat postulant.

ARTICLE 13 – VERSEMENT DU PRIX DE VENTE

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.

La somme séquestrée entre les mains du séquestre désigné produira intérêts au taux de 105% de celui servi par la Caisse des dépôts et consignations au profit des parties, à compter de l'encaissement du prix jusqu'au paiement des sommes distribuées.

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.

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.

ARTICLE 14 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES ÉMOLUMENTS

Conformément à l'article 1593 du Code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances de l'avocat poursuivant la vente, en sus du prix de vente 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 la 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 Tribunal 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 15 – 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 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 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, 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 16 – 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.

Chapitre IV : Dispositions postérieures à la vente

ARTICLE 17 – OBTENTION DU TITRE DE VENTE

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et de le faire signifier, dans le mois de sa délivrance et à ses frais, aux parties venderesses, et aux autres parties éventuellement constituées, au cabinet de leur avocat, à domicile élu ou, à défaut, à domicile réel.

Faute par lui de satisfaire à cette condition, les vendeurs pourront se faire délivrer par le greffe du tribunal le titre de vente, aux frais de l'acquéreur, trois jours après une sommation d'avoir à justifier de l'exécution des clauses et conditions du cahier des conditions de vente.

ARTICLE 18 – PUBLICATION

Dans le mois de la délivrance du titre de vente, l'avocat de l'acquéreur sera tenu, en se conformant aux prescriptions de la loi, de publier le titre de vente au service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, aux frais de l'acquéreur et à peine de réitération des enchères.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues au paragraphe précédent dans le délai imparti, les avocats des vendeurs ou des créanciers pourront, sauf à se régler entre eux, 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 la loi ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur, par acte du Palais ; lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification, à peine de réitération des enchères, celle-ci ne pouvant être arrêtée que par leur remboursement.

ARTICLE 19 – ENTRÉE EN JOUISSANCE

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente n'entrera néanmoins 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, qu'à l'expiration du délai de surenchère et, en cas de surenchère, que le jour de la vente définitive ;
- b) Si l'immeuble est loué en totalité, par la perception des loyers ou fermages, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra cette vente, et, en cas de surenchère, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra la vente définitive ;
- 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.

La présente clause s'applique à la surenchère faite par un créancier inscrit, dans les termes des articles 2480 du code civil et 1281-14 du code de procédure civile, sauf à lui, à se régler avec l'acquéreur dépossédé en ce qui touche les fruits par lui perçus.

ARTICLE 20 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

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.

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 21 – TITRES DE PROPRIÉTÉ

Le titre de vente consiste dans l'expédition du présent cahier des charges et conditions de la vente revêtu de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement constatant la vente.

Pour les titres antérieurs, l'acquéreur est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

ARTICLE 22 – PURGE DES INSCRIPTIONS

La vente sur licitation n'emporte pas purge de plein droit des inscriptions hypothécaires grevant l'immeuble.

S'il y a lieu de purger les inscriptions hypothécaires parce que le prix de vente est insuffisant pour les régler toutes, le coût de la procédure de purge sera à la charge de l'acquéreur.

Sauf surenchère d'un créancier inscrit, les frais de radiation des inscriptions ainsi purgées sont avancés par l'acquéreur mais lui seront remboursés, dans le cadre de la distribution du prix, par priorité et au bénéfice du privilège accordé aux frais de justice par l'article 2375-1 du code civil.

ARTICLE 23 – ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Le juge délégué par le tribunal pour recevoir les enchères devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à la rédaction du présent cahier des charges et au déroulement des enchères.

Le Tribunal Judiciaire devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à l'exécution de la vente et à ses suites, quels que soient la nature desdites contestations et le lieu du domicile des parties intéressées.

Chapitre V : Clauses spécifiques

ARTICLE 24 – IMMEUBLE EN COPROPRIÉTÉ

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi n° 65-557 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 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 25 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devrait 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^{er} juillet 2004 ; cette notification doit être faite dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

ARTICLE 26 – CLAUSE D'ATTRIBUTION

Quand la décision qui a ordonné la vente aux enchères aura expressément autorisé l'insertion de la présente clause dans le cahier des charges et conditions de la vente, le colicitant adjudicataire qui voudra en bénéficier en fera mention dans sa déclaration d'adjudication. En ce cas, cette déclaration vaudra engagement de sa part de se voir attribuer l'immeuble, et de la part des autres colicitants de le lui attribuer, dans le partage définitif pour la somme indiquée au jugement d'adjudication et d'en faire remonter les effets au jour fixé pour l'entrée en jouissance.

En ce cas, le colicitant adjudicataire sera redevable du prix de l'immeuble dans le cadre du partage définitif, sous déduction de sa part dans la succession et sous réserve des droits des créanciers.

ARTICLE 27 – CLAUSE DE SUBSTITUTION

En cas de vente de droits indivis, comme en cas de licitation de biens indivis avec l'accord de tous les indivisaires ou à défaut de contestation de la présente clause, chaque indivisaire peut se substituer à l'acquéreur dans un délai d'un mois à compter de l'adjudication par déclaration au greffe du tribunal ayant constaté la vente.

CONDITIONS DE VENTE

DESIGNATION DES BIENS VENDUS

Il s'agit d'une maison d'habitation sur la commune de Saint-Helen au lieu-dit « La Gouhardière » à Saint-Helen (22) cadastré ZA n° 233 lieu-dit Rouille.

Un certificat d'urbanisme en date du 21 novembre 2022 est joint au présent cahier des conditions de vente.

ORIGINE DE PROPRIETE

Ce bien appartient à concurrence de la moitié indivise à Madame [REDACTED] et Monsieur [REDACTED], mariés sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes d'un contrat de mariage reçu par Me AUGRAIN, Notaire à Dinan, le 8 juin 1999 préalablement à leur union célébrée à la Mairie de PLEUDIHEN SUR RANCE le 17 juillet 1999 et divorcés selon jugement du Tribunal de Grande Instance de Saint Malo en date du 23 février 2011.

Ledit bien a été acquis suivant acte de Maître Guy AUBRY, Notaire à la Résidence de PLEUDIHEN SUR RANCE, en date du 15 décembre 2000, publié au Bureau des hypothèques de Dinan le 24 janvier 2001, Volume 2001P, numéro 443.

DESCRIPTION

Aux termes d'un Procès-verbal descriptif établi le 9 janvier 2023 par Maître Armand BERTRAND, Commissaire de Justice Associé à la Résidence de Dinan, dont un extrait est annexé ci-après, décrivant :

« Maison d'habitation traditionnelle type néo-bretonne construite dans les années 70 sur sous-sol.

Terrain alentour laissé à l'abandon avec nombreuses carcasses de véhicules, batteries, remorques et divers déchets.

Des broussailles ont envahi le terrain et l'accès au garage.

Maison de construction traditionnelle sous enduit, maçonnerie d'angle et linteaux des fenêtres et des portes en granit, couverte en ardoises.

Comprenant :

- *Sous-sol avec buanderie – chaufferie, garage, bureau.*
- *Rez-de chaussée avec entrée, Séjour-Salon, cuisine à l'américaine, Toilettes, Salle de bains, Chambre.*
- *Etage avec : dégagement, trois chambres, pièce destinée à être transformée en salle de bain, Toilettes ».*

(cf procès-verbal descriptif joint)

CONDITIONS D'OCCUPATION

Les lieux sont actuellement occupés par Monsieur [REDACTED].

EXPERTISES DES MATERIAUX ET PRODUITS POUVANT CONTENIR DE L'AMIANTE

Il résulte d'un diagnostic établi le 9 janvier 2023 par la société DIAGNOSTICS PAYS DE RANCE qu'il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante.

(cf rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante joint)

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Il résulte d'un diagnostic établi par la société DIAGNOSTIC PAYS DE RANCE en date du 9 janvier 2023 que la consommation énergétique conventionnelle s'élève à 316 kWh/m²/an (classement F) et que l'émission de gaz à effet de serres s'élève à 99 kg CO₂/m²/an (classement F).

L'isolation a été jugée insuffisante concernant les murs, le plafond 1, le plafond 2, fenêtres 3,4,5,6,9,2,11,1,7,10 et la porte 1.

(cf. diagnostic de performance énergétique joint)

ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE

Il résulte d'un diagnostic établi par la société DIAGNOSTICS PAYS DE RANCE du 9 janvier 2023, dont copie est annexée, que l'installation intérieure d'électricité comporte une ou plusieurs anomalies pour lesquelles il est vivement recommandé d'agir dans les meilleurs délais.

Les anomalies constatées concernent :

1. Le dispositif de protection différentielle à l'origine de l'installation/ la prise de terre et l'installation de mise à la terre ;
2. La liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire ;
3. Les matériels électriques présentant des risques de contact direct avec des éléments sous tension – Protection mécanique des conducteurs.

Il a été fait des observations complémentaires concernant les socles de prises de courant et le dispositif à courant différentiel résiduel à haute sensibilité.

Enfin, l'expert a effectué d'autres constatations diverses listées dans le rapport ci-joint.

ATTESTATION DE SUPERFICIE

Aux termes d'un rapport établi le 9 janvier 2023 par la société DIAGNOSTICS PAYS DE RANCE, il ressort que la superficie habitable de la maison s'élève à 121,19 mètres carrés, répartie comme suit :

Localisation	Surface habitable en (m ²)	Surfaces exclues (m ²)	Motif d'exclusion des la surface habitable
Entrée 1	7.27		
Séjour 1	30.57		

Cuisine 1	11.99		
Toilettes 1	1.9		
Salle de bain 1	4.73		
Chambre 1	13.84		
Dégagement 1	5.3		
Chambre 2	17.52		
Dressing	4.1		
Chambre 3	9.56		
Chambre 4	9.39		
Dressing 2	4.43		
Toilettes 2	0.59		
Total	121.19	.00	

(Cf. attestation de superficie ci-jointe)

FONCTIONNEMENT DU SYSTEME D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Il résulte d'un contrôle de fonctionnement réalisé par le SPANC de Dinan que le système d'assainissement non collectif est non conforme avec obligation de travaux.

L'installation est située hors zone à enjeux sanitaires et/ou environnementaux.

Les non-conformités constatées sont les suivantes :

4. Défaut de sécurité sanitaire par la présence de rejet d'eaux usées non traitées en milieu naturel
5. Installation incomplète par absence de dispositifs de prétraitement et de traitement complets ;
6. Installation présentant des défauts d'entretien ou une usure de l'un des éléments constitutifs.

L'expert a conclu à un danger pour la santé des personnes.

Les travaux nécessaires pour supprimer les risques et/ou les dangers doivent être réalisés dans le délai d'un an en cas de vente.

(cf. rapport du SPANC ci-joint)

ETAT DES RISQUES REGLEMENTES

Au titre de l'information des acquéreurs et des locataires, l'information suivante est délivrée, suivant modèle ci-joint arrêté par le ministre chargé de la prévention des risques prévu par l'article R125-26 du code de l'environnement :

7. Sismicité : 2/5

Pour certains bâtiments de taille importante ou sensibles, des dispositions spécifiques à mettre en œuvre s'appliquent lors de la construction.

8. Radon : 3/3

Le bien est situé dans une zone à potentiel radon significatif. Il est fortement recommandé de procéder au mesurage du radon dans le bien afin de s'assurer que sa concentration est inférieure à au niveau de référence fixé à 300Bq/m^3 , et idéalement la plus basse raisonnablement possible. Il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment pour réaliser un diagnostic.

(Cf Etat des risques réglementés pour l'information des acquéreurs et des locations ci-joint)

MISE A PRIX

150.000€ avec faculté de baisse du quart en cas de carence d'enchères

(CENT-CINQUANTE MILLE EUROS)

Outre les clauses et conditions du présent cahier des charges.

AUDIENCE ÉVENTUELLE - ADJUDICATION

Dans le cas où des dires et observations seraient formulés sur le présent cahier des charges, il sera statué sur eux par le Tribunal Judiciaire de Saint Malo à son audience du :

Mercredi 3 mai 2023 à 14 heures, sans autre formalité ni avenir.

Dans le cas contraire,

L'adjudication aura lieu, après l'accomplissement des formalités prescrites par la loi, en l'audience des saisies-immobilières du Tribunal Judiciaire de SAINT MALO, le :

Mercredi 20 septembre 2023 à 14 heures.

Pièces annexées :

1. Jugement du TGI de Saint Malo du 21 septembre 2018
2. Jugement du TJ de Saint Malo du 25 février 2022
3. Procès-verbal de constat du 9 janvier 2023 en ce inclus :
 - Diagnostic de repérage de l'amiante
 - Diagnostic de performance énergétique
 - Diagnostic sur l'état de l'installation électrique
 - Attestation de superficie
 - Rapport de contrôle de fonctionnement du système d'assainissement non collectif
4. Etat des risques réglementés pour l'information des acquéreurs et des locations
5. Certificat d'urbanisme du 21/11/2022 et extrait cadastral

Saint-Malo, le 21 mars 2023

Me Xavier-Pierre NADREAU

