

**S.E.L.A.R.L**  
**KERJEAN - LE GOFF – NADREAU –**  
**BARON - NEYROUD**  
**Avocats**  
36-38, Boulevard Villebois Mareuil  
35400 SAINT MALO

**Affaire : CRCAM 35 / SAIBI - SI**  
**20230083 – XPN//CLA**

## **CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés à l'audience des saisies immobilières du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de SAINT-MALO (35400) siégeant au Palais de Justice de ladite ville, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur,

SUR SAISIE IMMOBILIERE

Aux requêtes, poursuites et diligences de :

### **CREANCIER POURSUIVANT :**

**La CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL D'ILLE ET VILAINE**, Société coopérative de crédit immatriculée au R.C.S. de Rennes sous le numéro 775 590 847 dont le siège est sis 4 Rue Louis Braille à SAINT-JACQUES DE LA LANDE (35136) agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice, domicilié ès qualités audit siège.

Ayant pour avocat constitué **la SELARL KERJEAN LE GOFF NADREAU, BARON NEYROUD**, Avocat au Barreau de Saint-Malo Dinan, demeurant 36, 38 boulevard Villebois Mareuil - 35400 SAINT-MALO, au Cabinet duquel domicile est élu pour la présente procédure et ses suites.

**DEBITEUR SAISI :**

[REDACTED] domicilié 3, rue Nationale – appartement 9 - à SAINT DOMINEUC (35190).

**ADRESSE DES BIENS VENDUS :**

**COMMUNE DE SAINT DOMINEUC (35190)**

3 rue Nationale

Immeuble « LES JARDINS D'HADRIEN »

figurant au cadastre sous les références :

Section AC n°144 d'une contenance de 00 ha 30 a 12 ca

**ENONCIATIONS PRELIMINAIRES**

Les biens et droits immobiliers présentement saisis appartiennent en pleine propriété à [REDACTED] pour les avoir acquis suivant acte d'acquisition reçu par Maître GUINGUELE, notaire à la résidence de LA CHAPELLE DES FOUGERETZ (35) en date du 10 septembre 2007 publié au service de la publicité foncière de SAINT-MALO le 31 octobre 2007, volume 2007P, numéro 7399 et suivant acte de partage reçu par Maître LECOQ, notaire à la résidence de TINTENIAC (35) en date du 19 juillet 2018 publié au service de la publicité foncière de SAINT-MALO le 31 juillet 2018 sous les références 3504P05 2018P5641.

## CREANCE RECOUVREE

### En vertu de :

- D'un acte authentique de prêt en date du 2 août 2018 passé par devant Maître Sébastien LEGRAIN, Notaire à la Résidence de TINTENIAC (35), valant titre exécutoire à concurrence de la somme de cinquante-neuf mille soixante-dix-neuf euros (59.079,00€), et des intérêts dont cette somme est productive et de tous frais et accessoires.
- De l'inscription d'hypothèque conventionnelle publiée au service de la publicité foncière de SAINT-MALO le 24 août 2018, volume 2018 V numéro 3075 ayant effet jusqu'au 10 août 2038, en garantie du remboursement dudit prêt authentique.
- D'un extrait de matrice cadastrale délivré le 24 mars 2023 concernant le bien figurant au nom de Monsieur [REDACTED], dont copie est donnée en tête des présentes

Il a été procédé à la saisie immobilière des immeubles dont la désignation figure ci-après suivant un commandement du ministère de Maître Jean-Marc LE BOURHIS, de la SELARL NEDELLEC – LE BOURHIS – LETEXIER – VETIER - ROUBY, Commissaires de Justice associés à la Résidence de Rennes en date du 28 juin 2023, pour obtenir paiement :

Suivant décompte arrêté au 5 mai 2023 :

- Principal (prêt authentique du 2 août 2018).....	54.083,25 €
- Indemnité forfaitaire .....	3.824,64€
- FICOBA.....	51,07€
- Demande d'information C.G.....	40 ,85€
- Frais enquête DEB.....	51,07€
- CDT+535E OU EXT .....	322,46€
- PV tentative.....	57,73€
- PV SAISIE + FORM.....	100,56€
- FRAIS TEMOIN.....	6,60€
- FRAIS TEMOIN.....	6,60€
- FRAIS SERRURIER.....	93,60€
- Intérêts au taux de 1,68 % au 05/05/2023.....	1.971,84€
- Intérêts postérieurs au taux de 1,68 %.....	MEMOIRE
- Emoluments A444-31.....	28,56€
-	
- Total, sauf mémoire, erreur ou omission .....	<u>60.638,83€</u>

Soit la somme globale de **60.638,83 € SAUF MEMOIRE, ERREUR OU OMISSION (compte arrêté au 8 février 2023)**, montant de la créance totale due en principal, intérêts et accessoires.

Outre le coût du commandement délivré et tous frais conséquents faits ou à faire, susceptibles d'être avancés par le prêteur pour le recouvrement de sa créance et la conservation de son gage.

Sous réserves 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 RENNES 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 les articles R 321-1 à R 321-5 du code des procédures civiles d'exécution et contient l'ensemble des mentions prescrites par la loi.

Ledit commandement a été publié au service de la publicité foncière de Rennes 1 le 16 août 2023, sous les références volume 3504P01 2023D 53020.

Le service de la publicité foncière de Rennes 1 a délivré l'état hypothécaire ci-annexé certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie.

La partie saisie n'ayant pas satisfait audit commandement, le créancier poursuivant a fait délivrer à Monsieur [REDACTED], par exploit ci-annexé de Maître LE BOURHIS, Commissaire de justice associé à la résidence de Rennes le 12 octobre 2023, une assignation à comparaître à l'audience d'orientation de Madame le Juge de l'exécution du Tribunal judiciaire de Saint-Malo pour le **mercredi 6 décembre 2023 à 14 heures**, l'acte ayant été délivré par procès-verbal article 659 du CPC

## **DESCRIPTION DES BIENS**

### **COMMUNE DE SAINT DOMINEUC (35190)**

3 rue Nationale

Immeuble « LES JARDINS D'HADRIEN »

figurant au cadastre sous les références :

Section AC n°144 d'une contenance de 00 ha 30 a 12 ca

#### **Désignation des biens :**

Les lots de copropriété suivants :

#### **Lot numéro treize (13) :**

Une place de parking extérieur

Et les quatre-vingt-dix /cent millièmes (90/100 000èmes) des parties communes générales

#### **Lot numéro quarante-sept (47) :**

Un appartement de type 2, situé au premier étage du Bâtiment A et portant le numéro 9, comprenant une entrée avec placard, un séjour avec un coin cuisine, une chambre avec placard, une salle de bain, un WC  
Balcon.

Et les 1989/ 100 000èmes du sol et des parties communes générales

Et les 4100/100 000èmes, quote-part de tantièmes particuliers au bâtiment A

Ainsi qu'il résulte de l'extrait de matrice cadastrale délivré par le Centre des Impôts Fonciers de Rennes le 24 mars 2023.

## **PROCES-VERBAL DESCRIPTIF**

La description des biens et droits immobiliers mis en vente résulte du procès-verbal descriptif établi par Maître Jean-Marc LE BOURHIS, de la SELARL NEDELLEC – LE BOURHIS – LETEXIER – VETIER - ROUBY, Commissaires de Justice associés à la Résidence de Rennes en date du 22 août 2023.

Tel au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, appartenances, dépendances, ensemble de tous immeubles par destination, et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination, et tout droit et toute servitude pouvant y être attaché, et toute augmentation et amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve.

Lesdits biens et droits immobiliers sont inoccupés, mais garnis par les biens laissés par son propriétaire.

Le procès-verbal descriptif susvisé comportant tous renseignements et diagnostics techniques utiles concernant l'immeuble est annexé au présent cahier.

## ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens et droits immobiliers saisis appartiennent en pleine propriété à Monsieur [REDACTED] [REDACTED] pour les avoir acquis suivant acte d'acquisition reçu par Maître GUINGUELE, notaire à la résidence de LA CHAPELLE DES FOUGERETZ (35) en date du 10 septembre 2007 publié au service de la publicité foncière de SAINT-MALO le 31 octobre 2007, volume 2007P, numéro 7399 et suivant acte de partage reçu par Maître LECOQ, notaire à la résidence de TINTENIAC (35) en date du 19 juillet 2018 publié au service de la publicité foncière de SAINT-MALO le 31 juillet 2018 sous les références 3504P05 2018P5641.

## **RENSEIGNEMENTS D'URBANISME**

Les renseignements d'urbanisme fournis par la mairie de SAINT-DOMINEUC (35190) sont annexés au présent cahier.



## **AUDIENCE D'ORIENTATION – VENTE FORCEE**

L'audience d'orientation est fixée à l'audience du Juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire de SAINT-MALO, sis au Palais de Justice, 49 avenue Aristide Briand à SAINT-MALO (35400) le :

**Mercredi 6 décembre 2023 à 14 heures**

A défaut pour le débiteur d'avoir sollicité l'autorisation de vente amiable, ou si la vente amiable, précédemment autorisée, n'a pas abouti, l'adjudication de l'immeuble aura lieu aux enchères publiques à l'audience que fixera le juge de l'exécution, dans un délai compris entre deux et quatre mois à compter du prononcé de sa décision.

Le juge déterminera les modalités de visite de l'immeuble à la demande du créancier poursuivant.

### **Réquisition de la vente**

Au jour fixé par le juge, le créancier poursuivant ou à défaut, tout créancier inscrit, alors subrogé dans les poursuites, sollicite la vente.

### **Absence de réquisition de la vente**

Si aucun créancier ne sollicite la vente, le juge constate la caducité du commandement de payer valant saisie. Dans ce cas, le créancier poursuivant défaillant conserve à sa charge l'ensemble des frais de saisie engagés sauf décision contraire du juge spécialement motivée.

### **Report de la vente**

La vente forcée ne peut être reportée que pour un cas de force majeure ou sur la demande de la commission de surendettement formée en application de l'article L 331-5 du Code de la Consommation.

Toutefois lorsqu'un appel a été formé contre un jugement ordonnant la vente par adjudication et que la Cour n'a pas statué au plus tard un mois avant la date prévue pour l'adjudication, le juge de l'exécution, peut, à la demande du créancier poursuivant, reporter la date de l'audience de vente forcée. Lorsqu'une suspension des poursuites résultant de l'application de l'article R 121-22 du code des procédures civiles d'exécution, interdit de tenir l'audience d'adjudication à la date qui était prévue et que le jugement ordonnant l'adjudication a été confirmé en appel, la date de l'adjudication est fixée sur requête par ordonnance du juge de l'exécution.

A l'audience de vente forcée qui sera, en tout état de cause, fixée par le juge, l'adjudication aura lieu, après l'accomplissement des formalités prescrites par la loi, en :

- un lot,
- sur la mise à prix de **45.000 €** (quarante-cinq mille euros), fixée par le poursuivant, outre les clauses et conditions du présent cahier des conditions de vente.

L'**enchère** minimum ne saurait être inférieure à **500 euros**.

## **CONDITIONS DE VENTE**

### **CHAPITRE I – 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 relatif à la saisie immobilière.

#### **Article 2 – Modalité 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 les 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 ou le débiteur 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 tous moyens.

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 au débiteur et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de la partie saisie.

#### **Article 5 – Prémption, substitution et droits assimilés**

Les droits de prémption ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur conformément à la loi.

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de prémption, 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 et au créancier 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 – Réception des enchères**

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

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

### **Article 9 – Garantie À fournir par l'acquéreur**

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du Bâtonnier séquestre, 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.

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

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

### **Article 10 – Surenchère**

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

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

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

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

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

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

### **Article 11 – Réitération des enchères**

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

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

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère, passé un délai de deux mois suivant la première vente, jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de 5 points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive, conformément aux dispositions de l'article L 313-3 du Code monétaire et financier.

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

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

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

## **CHAPITRE III - VENTE**

### **Article 12 – Transmission de propriété**

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

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

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

### **Article 13 – Désignation du séquestre**

Les fonds à provenir de la vente décidée par le juge de l'exécution seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des Avocats du Barreau de 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 toutes natures résultant des effets de la saisie.

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

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



#### **Article 14 – Vente amiable sur autorisation judiciaire**

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

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

Le prix de l'immeuble, ses intérêts, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente à quelque titre que ce soit, sont versés entre les mains de la Caisse des Dépôts et Consignation, 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 sur 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, en refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

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

#### **Article 15 – Vente forcée**

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

Si le paiement intégral 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 liquidateur, 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 émoluments**

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

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

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

#### **Article 17 – Droits de mutation**

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

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

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

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

#### **Article 18 – Obligation solidaire des co-acquéreurs**

Les co-acquéreurs et leurs ayants droit seront obligés solidairement au paiement du prix et à l'exécution des conditions de la vente forcée.

### **CHAPITRE IV – DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE**

#### **Article 19 - Délivrance et publication du jugement**

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans le mois de sa remise par le greffe :

- a) De le publier au service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente.
  
- b) De le 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 au liquidateur.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du poursuivant pourra procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.

A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par les articles 22 et 34 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur par acte d'avocat à avocat, lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification.

### **Article 20 – Entrée en jouissance**

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente, entrera en jouissance :

a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère.

b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1er jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1er jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location, selon le paragraphe a) ci-dessus et pour les parties louées, selon le paragraphe b) du présent article.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues.

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du débiteur, 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 *pro rata temporis* à première demande du précédent propriétaire et sur présentation du rôle acquitté.

### **Article 22 – Titres de propriété**

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

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

### **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 cas de la distribution du prix au titre des dispositions de l'article 2375 1° du Code civil.

#### **Article 24 – Paiement provisionnel du créancier de premier rang**

Après la publication du titre de vente et au vu d'un l'état hypothécaire, le créancier de premier 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 la 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 vente, 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 aux tarifs en vigueur, sont 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 copropriété**

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

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

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

### **Article 28 – Immeubles en lotissement**

L'avocat du poursuivant devra notifier au 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.

\* \*  
\*

Ainsi fait et dressé par la **SELARL KERJEAN LE GOFF NADREAU, représentée par Maître Xavier-Pierre NADREAU**, Avocats au barreau de SAINT-MALO DINAN, demeurant 36/38 Bd Villebois Mareuil à SAINT-MALO (35400)

Fait à SAINT-MALO (35400),  
Le 16 octobre 2023

## **PIECES JOINTES AU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**

Pour satisfaire aux dispositions légales, sont joints au présent cahier des conditions de vente :

1. Copie exécutoire acte de prêt du 2 août 2018 reçu par Me LEGRAIN
2. Bordereau d'inscription d'hypothèque
3. Mise en demeure
4. Décompte de créance au 8/02/2023
5. Commandement de payer
6. Extrait de matrice cadastrale
7. Assignation délivrée au débiteur
8. Certificat hypothécaire initial
9. Certificat hypothécaire complémentaire sur formalité
10. Procès-verbal descriptif et diagnostics annexés
11. Certificat d'urbanisme