

SCP NOUVEL-CHESNAIS-JEANNESSON
Avocats
10 Avenue Anita CONTI - BP 40919
35409 SAINT MALO CEDEX

CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE

clauses et conditions auxquelles seront adjugés, à l'audience des criées du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de SAINT-MALO, sur saisie immobilière, au plus offrant et dernier enchérisseur, les biens dont la désignation suit :

DÉSIGNATION

Commune de LE HINGLE (22100)
10 rue de la Gare

Une maison d'habitation construite en pierre, recouverte en ardoise et une extension vers le Sud, construite en parpaing sous toit terrasse, comprenant :

- Rez-de-chaussée : Hall d'entrée, buanderie, WC, cuisine, salon séjour.
 - Premier étage : Palier, deux chambres, salle de bain, WC.
 - Deuxième étage : Grenier.
- Jardin clôturé par un mur d'enceinte, carport.

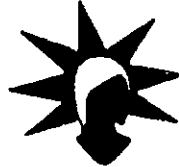
En annexe au Sud-Est de la parcelle, un hangar construit en parpaing, recouvert en plaques fibrociment à usage d'atelier avec une mezzanine en bois et sous la mezzanine en bois un local à usage de bureau.

Le tout figurant au cadastre de la Commune :

Section A numéro 1397, 10 rue de la Gare pour : 16a 07ca
Section A numéro 1399, La Maltournée pour : 00a 66ca

Tels que lesdits biens se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, dépendances et tous droits et facultés quelconques y attachés, sans aucune exception ni réserve et sont vendus en une seule et unique mise à prix.

02



BRETAGNE HUISSIERS

SAINT-BRIEUC . DINAN . SAINT-MALO

Office de DINAN
8 rue Deroyer
B.P. 62051
22102 DINAN CEDEX

Tel: 02.96.39.25.21

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS
ET LE DIX HUIT DECEMBRE

AVOCAT :

Maître Michel NOUVEL
10 avenue Anita Conti
35400 SAINT MALO

DEMANDEUR :

A la requête de la société CREDIT FONCIER DE FRANCE, Société Anonyme au capital de 1.331.400.718[€], dont le siège social est situé 19 Avenue des Capucines 75013 PARIS, inscrite au registre du commerce et des sociétés RCS de PARIS 542 029 848 agissant poursuites et diligences de son représentant légal, domicilié es qualité audit siège social

Pour laquelle est élu domicile au Cabinet de la Société Civile et Professionnelle d'Avocats Michel NOUVEL, Henri CHESNAIS – Catherine JEANNESSON, du Barreau de SAINT MALO – DINAN, dont le siège social est situé 10 avenue Anita Conti 35 SAINT MALO, sa société d'Avocats, qui se constitue

Ayant élu domicile en notre étude,

EXPOSE : il est exposé par mon requérant

Je, Maître Thomas BOUCHERIT, Commissaire de Justice associé, membre de la SELARL BRETAGNE HUISSIERS, Office de DINAN, Commissaire de Justice Associés à la résidence de DINAN (22100), y demeurant 8 rue Deroyer, soussigné.

Procédant en exécution d'un commandement de payer valant saisie immobilière signifié par acte de mon ministère en date du 10 novembre 2023

Me suis transporté ce jour, Commune de LE HINGLE (22100 - Côtes d'Armor) au 10 rue de la Gare, afin de procéder à la description des biens appartenant à [REDACTED] Française et domiciliés au 10 rue de la gare à LE HINGLE (22100).

GENERALITES

Le bien est situé sur la commune de LE HINGLE (22100) laquelle se situe dans le département des côtes d'Armor (22) en BRETAGNE.

La commune de LE HINGLE comptait en 2020 selon le dernier comptage INSEE, 907 habitants.

La commune de LE HINGLE est membre de Dinan Agglomération depuis 1995, la commune est inscrite dans le développement de l'intercommunalité depuis plusieurs années. Ainsi elle dispose de commerces de proximité, avec un restaurant, un bar-tabac, un salon de coiffure, une crêperie, des services tels qu'un bureau de poste et une maison de retrait.

La commune de LE HINGLE se situe à 10 km de DINAN.

La commune de DINAN se trouve à 31 kilomètres de la ville de SAINT MALO située sur la côte et se trouve à 53 kilomètres de la ville de RENNES (préfecture d'Ille et Vilaine).

La commune de DINAN est desservie par une gare SNCF, pourvue d'un hôpital, de plusieurs Lycées et Collèges.

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Le bien est situé à 2,3 kilomètres du bourg de LE HINGLE, et se situe à proximité directe de la départementale D 766 reliant DINAN à CAULNES (22).

Il s'agit d'une maison à usage d'habitation construite en pierre, recouverte en ardoise avec une extension vers le SUD, construite en parpaing sous toit terrasse.

En annexe au Sud Est de la parcelle un hangar construit en parpaing et recouvert en plaques fibrociment.

Le tout avec un jardin arboré.

Occupation du bien : le bien est actuellement occupé par les propriétaires.

Maison reliée au tout à l'égout
Surface du bien : 184,86 M2

INTERIEUR :

Généralités :

- Au rez de chaussée ; hall d'entrée, une pièce de vie, une arrière-cuisine, un local technique une buanderie et des WC
- Au premier étage : palier, WC, deux chambres et salle de bain
- Au deuxième étage : grenier

·
·
·
·
·
·

Détails :

✓ DEUXIEME ETAGE

✓ Grenier: situé au deuxième étage de la maison

Ensemble non aménagé et brut.

Accès : par un escalier d'angle en pin pourvu d'un éclairage électrique mural.

Porte isoplane d'accès.

Plancher brut en OSB.

Toiture : sur deux pans d'ardoises en couverture et isolation partielle des combles sans aménagement ni placoplâtre.

Présence d'une VMC.

Deux fenêtres de toit type vélux sur la façade EST.

Un début d'aménagement de deux pièces avec rails de cloisons placoplâtre. Ensemble non achevé.
Raccordement électrique et une ampoule en plafonnier

✓ PREMIER ETAGE

✓ Palier 1^{er} étage :

Sol : plancher type parquet flottant.

Murs : cloisons en placoplâtre sous peinture et sans embellissements.

Eclairage : plusieurs spots intégrés au plafond et une applique murale.

Equipements : présence d'un convecteur électrique et de quatre interrupteurs muraux ainsi que diverses prises électriques et une prise d'aspirateur central.

Une fenêtre double en PVC battants donnant sur le côté EST et un volet PVC manuel.

La pièce donne accès sur :

- WC
- Deux chambres
- Une salle de bain
- Escalier menant au grenier et cage d'escalier principale.

✓ Salle de Bain :

Accès porte d'accès.

Sol : linoléum type aspect Teck.

Murs : placoplâtre aspect général blanc sous peinture sans embellissements.

Plafond : spots intégrés ainsi qu'une VMC (située au-dessus de la douche).

Une fenêtre double battants PVC avec volet manuel PVC.

Equipements :

- Un sèche serviettes électrique mural ATLANTIC
- Une baignoire d'angle balnéo
- Une douche d'angle avec receveur en faïence et portes coulissantes PVC
- Un meuble de salle de bain pourvu de deux colonnes de rangement, tiroirs et placards ainsi eu de deux vasques intégrées avec robinetterie et un miroir.
- Trois prises électriques murales et un quatre interrupteurs muraux.

✓ WC ; situés sous l'escalier menant au grenier

Accès par porte et verrou intérieur

Sol : carrelage

Murs : carrelage en position basse et peinture en position haute.

Cuvette de WC et abatants sur colonne

Présence d'un éclairage mural et d'une VMC.

✓ Chambre 01 (exposée EST)

Accès : porte

Sol : plancher flottant

Murs : placoplâtre sous peinture sans embellissements.

Plafond : ensemble sous peinture et un éclairage central.
Une double fenêtre en PVC avec volet manuel PVC (cassé).

Un dressing sur portes coulissantes.

Equipements :

- Un convecteur électrique
- Prises de courants et interrupteurs usuels
- Un prise TV

✓ Chambre 02 (exposée SUD)

Accès : Porte

Sol : plancher flottant

Murs : placoplâtre sous peinture sans embellissements

Plafond : plafond peint en blanc avec spots intégrés et un centre lumineux.

Fenêtres :

- Deux portes fenêtrées en PVC avec volets PVC manuels donnant au SUD
- Deux fenêtres double battants en PVC avec volets manuels PVC exposées EST et OUEST.

Equipements :

- Sept interrupteurs muraux
- Cinq prises électriques
- Une prise TV et une prise télécom
- Un convecteur électrique de marque ATLANTIC.

Une pièce à usage de dressing (sans aménagement) :

Accès : porte

Sol : plancher flottant

Murs : sous peinture blanche

Présence de deux fenêtres simple battant en PVC et dépourvues de volets.

✓ Escalier :

Escalier d'angle en ciment brut

Murs bruts et lambris dans le virage de l'escalier.

Présence d'une imposte vitrée fixé sur la partie hall.

Une fenêtre en position haute

Spots d'éclairage intégrés au plafond.

Garde-corps en position basse au niveau du hall

✓ REZ DE CHAUSSEEHall :

Accès par une porte d'entrée avec un verrou simple

Sol : carrelage

Plafond : spots intégrés

Murs : toile de verre sous peinture.

Présence d'une imposte fixe donnant sur la pièce cuisine.

La pièce donne accès à :

- Escalier
- Salle de séjour et cuisine
- Buanderie
- WC

Présence du coffret électrique et diverses prises électriques.

✓ WC :

Accès par porte simple

Sol : tomettes

Murs et plafond : lambris d'habillage

Une fenêtre en PVC et volet manuel

Présence d'une VMC et d'un spot d'éclairage.

✓ Buanderie :

Sol : carrelage
 Cloisons et murs : lambris
 Porte donnant sur l'arrière de la maison
 Arrivées et sorties d'eau avec coin évier.
 Eclairage : bloc néon au plafond
 Une fenêtre en position horizontale avec bloc volets PVC manuels.

✓ Cuisine :

Accès cuisine légèrement surélevé avec deux marches cimentées.

Sol : carrelage

Fenêtre sur nord-ouest

Faux plafond intégrant l'éclairage néon

VMC

Cuisine aménagée et équipée :

- Plan de travail filant couleur ardoise
- Un bac évier avec paillasse inox.
- Plaque de cuisson à induction de marque SCHOTT
- Hotte de cuisine aspirante de marque BRANDT
- Ilot central et évier supplémentaire
- Four de cuisson de marque FAURE
- Micro-Ondes

✓ Salon séjour :

Sol : carrelage intégral et deux niveaux entre le salon et le séjour.

Murs :

Plafond : une partie peinte et l'autre habillée d'un lambris

Cheminée centrale sous vitrage.

Deux doubles fenêtres PVC donnant sur exposition EST avec volets roulants manuels.

Deux doubles fenêtres PVC sur exposition EST et une OUEST

Une double baie vitrée coulissante donnant sur terrasse avec volet roulant PVC.

Eclairage central et également une multitude de sorties de douilles classiques sur le pourtour de la pièce en bordure de lambris.

✓ Extérieur :

Accès par un portail métallique double vantaux avec ouverture électrique (non fonctionnelle).

La propriété est clôturée par un mur d'enceinte coté rue et le long de la voie de circulation

Une fois le portail passé une allée gravillonnée mène à la maison avec sur sa gauche un petit arboré et un jardin faisant face à la maison.

Un carport se situe en bout d'allée.

Sur la droite se trouve un hangar en murs parpaing et toiture fibrociment pourvu d'une rampe d'accès.

✓ Hangar :

Le hangar est en murs parpaings et toiture fibrociment:

Il est pourvu de deux entrées de part et d'autre du bâtiment : porte double battants métalliques avec verrous.

Le hangar est composé :

- Un espace de stockage
- D'une partie aménagée en bureau est cloisonnée avec une fenêtre
- Une partie arrière « atelier »
- Une mezzanine avec accès par un escalier droit en bois brut.

Daïle béton sur l'entière surface du bâtiment omis la pièce bureau avec un sol plancher et la mezzanine en OSB brut.

L'ensemble est électrifié et pourvu d'arrivées d'eau ainsi que d'évacuations.
Compteur général électrique LINKY présent dans la partie atelier du hangar.

Et de tout ce que dessus j'ai dressé le présent procès-verbal de description, pour lequel j'ai vaqué sur site de 13h15 à 16h00 auquel j'ai annexé le rapport du diagnostiqueur,

Le tout accompagné des clichés photographiques pris par mes soins pour corroborer mes constatations.

DONT PROCES-VERBAL

COUT : SIX CENT TRENTE DEUX EUROS ET CINQUANTE DEUX CENTIMES

Emolument	219,16 €
Vacation	520,80 €
Transport	7,67 €
T.H.T.....	747,63 €
TVA 20 %	149,53 €
TOTAL TTC.....	897,16 €



Lesdits biens saisis à la requête de :

La société dénommée CRÉDIT FONCIER DE FRANCE, Société Anonyme au capital de 1.331.400.718 €, RCS PARIS 542 029 848, dont le siège social est 182 Avenue de France 75634 PARIS CEDEX 13, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège.

A l'encontre de :

- 1/ [REDACTED]
- 2/ [REDACTED]

Suivant commandement délivré le 10 novembre 2023, suivant acte de la SELARL BRETAGNE HUISSIERS, Commissaires de Justice à DINAN, publié au Service de la Publicité Foncière de SAINT-BRIEUC, le 20 décembre 2023, Volume 2204P01 2023 S N° 68.

ÉNONCIATIONS PRÉLIMINAIRES

En vertu :

- De la copie exécutoire d'un acte notarié au rapport de Maître Christophe VILLIN, Notaire associé à DINAN le 26 janvier 2010, contenant prêt par le CRÉDIT FONCIER DE FRANCE de la somme de 204.733 € au taux fixe de 4,60 % remboursable en 360 mensualités après une période d'anticipation de 36 mois.
- D'une inscription de privilège de prêteur de deniers et d'hypothèque conventionnelle publiée et enregistrée le 8 février 2010, Volume 2010 V N° 167.

Par acte délivré le 10 novembre 2023, CRÉDIT FONCIER DE FRANCE a fait commandement à :

- [REDACTED] e
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 - [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]

DE, PRESEMENT, payer au requérant ou au Commissaire de Justice porteur des pièces et ordres, et ayant charge et pouvoir de recevoir les fonds et de donner bonne et valable quittance, DANS UN DELAI DE HUIT JOURS, suivant décompte arrêté au 14 août 2023 :

Au titre du prêt "FONCIER LIBERTE" n° 4525757.

- Solde débiteur au 10/10/2022 :	3 256,24 €
- Capital restant dû au 10/10/2022 :	115 060,13 €
SOMME DUE À LA DATE D'EXIGIBILITÉ :	<u>118 316,37 €</u>
- Indemnité d'exigibilité 7 % sur 118.316,37 € :	8 282,15 €
- Intérêts au taux de 4,60 % du 10/11/2022 au 14/08/2023 :	451,16 €
- Versements effectués : novembre 2022 à juin 2023, déduction faite des intérêts intercalaires :	- 3262,93 €
- Intérêts au taux moratoire 4.60 % jusqu'à parfait règlement :	Mémoire
TOTAL au sauf intérêts, cotisations d'assurance :	<u>123 786,75 €</u>

Observations : Les intérêts moratoires sont calculés mensuellement au taux du prêt : 4,60 %

Les avertissant que faute de payer les sommes sus indiquées, le présent commandement serait publié, dans le délai de la Loi, au Service de la Publicité Foncière de SAINT-BRIEUC, et vaudrait saisie réelle à partir de sa publication des biens suivants :

DÉSIGNATION DES BIENS SUR LESQUELS PORTE LA SAISIE :

**Commune de LE HINGLE (22100)
10 rue de la Gare**

Une maison d'habitation construite en pierre, recouverte en ardoise et une extension vers le Sud, construite en parpaing sous toit terrasse, comprenant :

- Rez-de-chaussée : Hall d'entrée, buanderie, WC, cuisine, salon séjour.
 - Premier étage : Palier, deux chambres, salle de bain, WC.
 - Deuxième étage : Grenier.
- Jardin clôturé par un mur d'enceinte, carport.

En annexe au Sud-Est de la parcelle, un hangar construit en parpaing, recouvert en plaques fibrociment à usage d'atelier avec une mezzanine en bois et sous la mezzanine en bois un local à usage de bureau.

Le tout figurant au cadastre de la Commune :

Section A numéro 1397, 10 rue de la Gare pour : 16a 07ca
Section A numéro 1399, La Maltournée pour : 00a 66ca

Tels que lesdits biens se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, dépendances et tous droits et facultés quelconques y attachés, sans aucune exception ni réserve et sont vendus en une seule et unique mise à prix.

Ce commandement contenait les énonciations suivantes :

- 1) Mention d'un acte notarié en date du 26 janvier 2010.
 - D'une inscription de privilège de prêteur de deniers et d'hypothèque conventionnelle publiée le 8 février 2010, Volume 2010 V N° 167.
- 2) Les avertissement que faute de payer dans un délai de huit jours, la procédure aux fins de vente de l'immeuble se poursuivrait, et qu'à cet effet la société sera assignée à comparaître à une audience du Juge de l'Exécution, pour voir statuer sur les modalités de la procédure.
- 3) L'indication des biens sur lesquels porte la saisie.

4) L'indication que l'expropriation serait poursuivie par-devant le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de SAINT MALO.

5) La constitution de la Société Civile Professionnelle d'Avocats "Michel NOUVEL - Henri CHESNAIS - Catherine JEANNESSON" pour lui, chez laquelle il fait élection de domicile de droit, et au Cabinet de laquelle pourront être notifiés les actes d'opposition au commandement ou offres réelles, et toutes significations relatives à la saisie.

6) L'origine de propriété du bien saisi, dont le détail est donné ci-après au paragraphe "ORIGINE DE PROPRIÉTÉ".

Et pour satisfaire au vœu de la Loi il était rappelé au commandement :

1 - La possibilité de **rechercher un acquéreur** de l'immeuble saisi pour procéder à sa vente amiable, ou de donner mandat à cet effet, mais que cette vente ne pourra néanmoins être conclue qu'après autorisation du Juge de l'Exécution.

2 - Que si la propriété fait l'objet d'un **bail de location : il est sommé** de faire connaître à l'Huissier les nom, prénoms et adresse du ou des preneurs, et, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination et son siège social.

3 - Qu'un Commissaire de Justice pourra pénétrer dans les lieux **huit jours** après la délivrance de ce commandement, afin de dresser **procès-verbal de description** de la propriété.

4 - Que le Juge de l'Exécution territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie et des contestations et demandes incidentes y afférentes est **le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de SAINT MALO (35400), 49 Avenue Aristide Briand à SAINT MALO.**

5 - La possibilité, si la demande en est faite au préalable, de bénéficier, pour la procédure de saisie, de l'**aide juridictionnelle**, si les conditions de ressources prévues par la Loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique, et le Décret n° 91-1266 du 19 décembre 1991 portant application de ladite Loi sont remplies.

6 - La faculté de saisir la Commission de **Surendettement** des particuliers instituée par l'article L 331-1 du Code de la Consommation, s'ils s'estiment en situation de surendettement.

[REDACTED]
[REDACTED] ayant pas satisfait audit commandement, celui-ci a été publié au Service de la Publicité Foncière de SAINT-BRIEUC le 20 décembre 2023, Volume 2204P01 2023 S N° 68 et assignation a été délivrée le 8 février 2024 d'avoir à comparaître par-devant le Juge de l'Exécution, à son audience du mercredi 3 avril 2024 à 14 heures.

En conséquence, il sera procédé à l'audience du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de SAINT-MALO, au Palais de Justice, après que celui-ci ait rendu sa décision et ordonné la vente forcée, dans les formes prescrites aux dispositions du Chapitre II du Titre II du Livre III de la partie réglementaire du Code des Procédures Civiles d'Exécution, après l'audience d'orientation qui se sera tenue conformément aux dispositions des articles R 322-15 à R 322-19 du même Code, à la vente aux enchères publiques au plus offrant et dernier enchérisseur, des immeubles ci-dessus désignés.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Les biens ci-dessus désignés appartiennent en toute propriété à :

[REDACTED]
pour les avoir acquis suivant acte reçu par Maître VILLIN, Notaire à DINAN en date du 26 janvier 2010, publié le 8 février 2010, référence d'enlissement 2204P02 2010P581 au Service de la Publicité Foncière de DINAN.

LOCATION - OCCUPATION

Les biens saisis n'ont pas d'autre occupant que son/ses propriétaire(s).

NOTA : La mention, en cet endroit, des conditions d'occupation des biens est donnée à titre de simple renseignement, pour le moment où elle a été constatée. Elle ne saurait être constitutive pour quiconque de la reconnaissance d'un droit quelconque juridiquement protégé, ni engager la responsabilité du créancier poursuivant ou de la SCP NOUVEL-CESNAIS-JEANNESON. L'adjudicataire devra se convaincre par lui-même de la réalité de la situation locative au moment de l'adjudication.

DISPOSITIONS SUR L'AMIANTE

Application des dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation :

Article L 271-4 : En cas de vente publique de tout ou partie d'un immeuble bâti, un dossier de diagnostic technique est annexé au Cahier des Conditions de la Vente.

Application des dispositions du Code de la Santé Publique : articles R 1334-14 et R 1334-15.

A l'exception des immeubles à usage d'habitation comportant un seul logement, les propriétaires doivent rechercher les présences des floccages contenant de l'amiante, lorsque le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} janvier 1980. Lorsque le permis de construire a été délivré avant le 29 juillet 1996, ils doivent également rechercher la présence de calorifugeages contenant de l'amiante. Lorsque le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997, ils doivent rechercher encore la présence de faux plafonds contenant de l'amiante.

L'adjudicataire reconnaît avoir été informé du constat au travers d'un rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante qui n'est pas joint au présent Cahier des Conditions de la Vente, mais qui est déposé, en annexe de ce Cahier, au Greffe du Juge de l'Exécution de SAINT-MALO, ceci pour sa complète information. (DIAGNOSTICS PAYS DE RANCE - 12 Bis Le Rocher 22100 TRELIVAN).

**PROTECTION CONTRE LES TERMITES
ET AUTRES INSECTES XYLOPHAGES**

Application des dispositions de la Loi n° 99-471 du 08 juin 1999 et de son Décret d'application n° 2000/613 du 03 juillet 2000, tendant à protéger les acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites et autres insectes xylophages.

L'arrêté préfectoral prévu à la Loi du 8 juin 1999, pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux intéressés et délimitant les zones contaminées par les termites ou susceptibles de l'être à court terme, est affiché pendant trois mois dans les mairies des zones concernées, ainsi qu'à la Préfecture.

A la connaissance du poursuivant, aucune déclaration ne semble avoir été faite en Mairie.

L'adjudicataire, informé de ces dispositions législatives, devra lui-même interroger la Mairie et/ou la Préfecture.

Il ne pourra rechercher la responsabilité du poursuivant de ce chef.

**PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS ET
TECHNOLOGIQUES ARTICLE L 125-5
DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT**

Article L125-5

Modifié par Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 1

I.- Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par Décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce Décret.

A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le Préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L 271-4 et L 271-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Aucun plan de prévention des risques technologiques n'a été encore prescrit dans le département des Côtes d'Armor.

RISQUES SISMIQUES

Le Décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention des risques sismiques répond au nouveau Code Européen de Construction Parasismique - EUROCODE 8 - et améliore la prévention du risque sismique.

S'agissant du risque Séisme, le Département des Côtes d'Armor est classé en risque faible (zone 2).

DIAGNOSTICS TECHNIQUES
INFORMATION DE L'ADJUDICATAIRE

L'adjudicataire reconnaît avoir été informé du constat de risque d'exposition au plomb, du dossier de diagnostic de performance énergétique, du certificat de superficie, du diagnostic de l'état de l'installation intérieure d'électricité qui ne sont pas joints au présent Cahier des Conditions de la Vente, mais qui sont déposés en annexe de ce Cahier, au Greffe du Juge de l'Exécution de SAINT-MALO, ceci pour sa complète information. (DIAGNOSTIC PAYS DE RANCE – 12 Bis Le Rocher – 22100 TRELIVAN)

CHARGES - CLAUSES ET CONDITIONS
DE LA VENTE

Article premier :

GARANTIE

L'adjudicataire prendra les biens dans l'état où ils seront au jour de la vente sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ou garantie contre la partie poursuivante, la partie saisie ou ses créanciers, ni à aucune diminution de prix pour surenchère, dégradations, réparations, erreurs dans la désignation, dans la consistance ou dans la contenance, cette erreur fût-elle de plus du vingtième, ni même à raison de la mitoyenneté ou de la surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines.

Article deuxième :

SERVITUDE

L'adjudicataire, qu'il y en ait ou non déclaration, jouira des servitudes actives et souffrira des servitudes passives, occultes ou apparentes quelles que soient leurs origines, y compris les servitudes de zone militaire, ou de zone sanitaire de visibilité, celles créées dans l'intérêt de la navigation aérienne et celles résultant des plans d'aménagement de circonscription d'urbanisme, ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes ou se défendre des autres à ses risques et périls et fortune, sans aucun recours contre la poursuivante, le saisi ou ses créanciers et sans que la présente clause puisse attribuer aux adjudicataires, ni aux tiers, d'autres et plus amples droits que ceux résultant des titres ou de la Loi.

Article troisième :

ENTRÉE EN JOUISSANCE,
LIBÉRATION DES LIEUX

L'adjudicataire, bien que propriétaire par le seul fait de l'adjudication, n'entrera en jouissance, soit par lui-même, soit par la perception des loyers, que quinze jours après l'adjudication et, en cas de surenchère, à partir du jour du terme qui suivra l'adjudication définitive.

Le débiteur saisi n'a aucun droit au maintien dans les lieux, ni pour lui-même ni pour aucune autre personne qui occuperait par son fait. Il devra, en conséquence, libérer l'immeuble au plus tard au jour de l'entrée en jouissance, à partir duquel il sera redevable d'une indemnité d'occupation équivalente à la valeur locative, si l'adjudicataire la demande.

Le jugement d'adjudication constitue un titre d'expulsion à l'encontre du saisi (C. Civ. 2210).

Article quatrième :

CONTRIBUTIONS ET TAXES

Conformément à l'article 1400-1 du Code Général des Impôts, la taxe foncière doit être imposée au nom du propriétaire actuel : l'adjudicataire ne règlera l'impôt foncier que pour l'année civile qui suivra la date effective de l'adjudication. Il n'y aura pas de partage au prorata du temps.

L'adjudication emporte vente forcée du bien saisi et en transmet la propriété à l'adjudicataire.

Elle ne confère à l'adjudicataire d'autres droits que ceux appartenant au saisi.

Ce dernier est tenu à la délivrance du bien et à la garantie d'éviction.

Il en ira de même de la taxe d'habitation qui sera due par l'occupant au premier janvier au titre de l'année civile, sans qu'il y ait lieu à un calcul de prorata, même en cas de libération des lieux dans le courant de l'année civile.

L'adjudicataire supportera les contributions et charges de toute nature, dont les biens sont ou seront grevés, à compter du jour fixé pour son entrée en possession telle qu'elle est indiquée par ailleurs.

Article cinquième :

BAUX ET LOCATION

L'adjudicataire sera tenu d'exécuter les locations verbales pour le temps qui en restera à courir au moment de l'adjudication, d'après l'usage des lieux et dans les termes des lois et décrets en vigueur, il sera tenu d'exécuter également, pour le temps qui restera à courir, les baux faits par le saisi dans les termes des lois et décrets en vigueur ; toutefois, les baux qui n'auront pas acquis date certaine avant le commandement, ou qui seraient entachés de fraude, pourront être annulés, et ceux postérieurs au commandement devront l'être, si les créanciers ou l'adjudicataire le demandent. L'adjudicataire sera d'ailleurs subrogé aux droits desdits créanciers pour faire annuler s'il y a lieu les baux ainsi faits en fraude des droits de ceux-ci.

L'adjudicataire tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers et dépôts de garantie et toutes autres sommes qu'ils justifieront avoir versés.

Il aura son recours pour ces sommes contre la partie saisie.

Article sixième :

ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE ET ABONNEMENTS DIVERS

L'adjudicataire devra entretenir à ses frais, à partir de son entrée en jouissance et pour tout le temps qui en reste à courir, toute police d'assurances contre l'incendie et la responsabilité civile qui aurait pu être contractée, ainsi que tous abonnements aux eaux, gaz, électricité, colonne montante, entretien d'ascenseur, vidange, etc...

Il en paiera, s'il y a lieu, à partir de la susdite entrée en jouissance, les primes et droits de manière que la partie poursuivante, la partie saisie et les créanciers inscrits ne pourront être aucunement poursuivis, inquiétés ou recherchés.

Et le poursuivant n'ayant pas été en mesure de vérifier si les immeubles sont ou non assurés contre l'incendie, l'adjudicataire sera tenu, à l'expiration des délais de surenchère du dixième, de faire assurer à une compagnie d'assurances française, notoirement solvable, et ce pour une somme égale au montant de son prix d'adjudication.

En cas d'incendie avant le paiement intégral, l'indemnité appartiendra de plein droit à la partie saisie ou aux créanciers à concurrence du solde dû sur le prix en principal et intérêts.

L'adjudicataire sera tenu de justifier au poursuivant de la régularité de cette assurance dans la huitaine de l'adjudication définitive.

Article septième :

FRAIS DE POURSUITE

L'adjudicataire paiera entre les mains et sur la quittance de l'Avocat poursuivant, en sus de son prix et dans les dix jours de son adjudication, la somme à laquelle auront été taxés par le Juge de l'Exécution les frais exposés pour parvenir à la vente et à l'adjudication, ainsi que les émoluments de vente selon le tarif en vigueur.

Le titre de vente n'est délivré à l'adjudicataire que sur justification du paiement de ces frais taxés (Article L.322-11 du CPCE).

Article huitième :

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 d'adjudication définitive.

Article neuvième :

MUTATION ENTRANT DANS LE CHAMP D'APPLICATION DE LA T.V.A.

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 dixième :

LEVÉE ET SIGNIFICATION DU JUGEMENT D'ADJUDICATION

L'adjudicataire sera tenu de se faire délivrer la copie exécutoire du jugement d'adjudication, dont la notification est faite par le Greffe du Juge de l'Exécution au créancier poursuivant, aux parties saisies, aux créanciers inscrits, et à l'adjudicataire, ainsi qu'à toute personne ayant élevé une contestation tranchée par la décision du Juge de l'Exécution.

Seul le jugement d'adjudication qui statue sur une contestation est susceptible d'appel de ce chef, dans un délai de QUINZE JOURS à compter de sa notification.

Article onzième :

TRANSCRIPTION

Le titre de vente consiste dans l'expédition du Cahier des Conditions de la Vente revêtu de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication (Art. R.322-62 du CPCE).

Le titre de vente est publié au Service de la Publicité Foncière, selon les règles prévues pour les ventes judiciaires, à la requête de l'acquéreur, ou à son défaut, du créancier poursuivant la distribution.

A cet effet, le titre de vente est délivré par le Greffier, à sa demande également, au créancier poursuivant, pour procéder aux formalités de publicité du titre, à défaut de diligences par l'adjudicataire.

Dans cette hypothèse, les frais de publication seraient de toute façon à la charge de l'adjudicataire.

DÉLAI POUR TRANSCRIRE

Le titre de vente devra être publié dans le délai de cinq ans de la publication du commandement de payer mentionné ci-dessus.

A défaut de cette publication dans ce délai, le commandement de payer cesse de plein droit de produire effet (Art. R.321-20 du CPCE), et toute partie intéressée peut demander au Juge de l'Exécution de constater la péremption du commandement, et d'ordonner la mention de cette péremption en marge de la copie du commandement publié au Service de la Publicité Foncière (Art. R.322-21 du CPCE).

Toutefois, ce délai peut être suspendu ou prorogé selon le cas, par la mention en marge de la copie du commandement publié d'une décision de justice ordonnant la suspension des procédures d'exécution, le report de la vente, la prorogation des effets du commandement, ou la décision ordonnant la réitération des enchères.

Il est précisé que s'agissant de la prorogation des effets du commandement, le Code des Procédures Civiles d'Exécution ne donne aucune indication des conditions de fond ou de forme pour et dans lesquelles cette prorogation peut être obtenue.

Article douzième :

CHARGES DE COPROPRIÉTÉ

L'adjudicataire aura à régler les charges de copropriété à compter rétroactivement de la date de l'adjudication lorsqu'elle sera devenue définitive. Dans l'hypothèse où un arriéré de charges de copropriété serait dû par le débiteur saisi, il sera fait application des dispositions de l'article 2374-1° bis du Code Civil, dans les termes suivants :

Les créanciers privilégiés sur les immeubles sont :

"1° bis) Conjointement avec le vendeur et, le cas échéant, avec le prêteur de deniers mentionné au 2°, le syndicat des copropriétaires, sur le lot vendu, pour le paiement des charges et travaux mentionnés à l'article 10, au c du II de l'article 24 et à l'article 30 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et des cotisations au fonds de travaux mentionné à l'article 14-2 de la même loi, relatifs à l'année courante et aux quatre dernières années échues ainsi que des dommages et intérêts alloués par les juridictions et des dépens.

Toutefois, le syndicat est préféré au vendeur et au prêteur de deniers pour les créances afférentes aux charges et travaux de l'année courante et des deux dernières années échues".

L'avis de mutation prévu à l'article 20 de la Loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété sera adressé au Syndic, soit par l'Avocat de l'adjudicataire, soit par l'Avocat du créancier poursuivant, et pour permettre à ce dernier d'intervenir utilement, l'adjudicataire devra faire parvenir à l'Avocat la totalité des éléments permettant son identification.

Article treizième :

DISTRIBUTION DU PRIX

LE PRIX D'ADJUDICATION sera distribué à l'initiative du créancier saisissant ou à son défaut, à celle du créancier le plus diligent, ou du débiteur, dans les formes et délais des articles L.331-1 à L.331-4 du CPCE et des dispositions prises pour leur application.

L'adjudicataire délivrera, à première réquisition, le justificatif de la publication du jugement d'adjudication au Service de la Publicité Foncière, ainsi que l'état des inscriptions obtenu sur cette publication.

Article quatorzième :

PAIEMENT DU PRIX

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.

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.

Ce paiement sera réputé extinctif au sens de l'article 2180-1° du Code Civil, à l'encontre de tout autre créancier hypothécaire, privilégié, ou chirographaire, dans la proportion du paiement qui ne sera pas contestée.

L'adjudicataire ne peut, tant que ce paiement n'est pas fait, accomplir un acte de disposition sur le bien, à l'exception d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition du bien.

A défaut de paiement du prix et de paiement des frais, la vente est résolue de plein droit, et il y a lieu à réitération des enchères.

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.

Article quinzisième :

PROHIBITION DE DÉTERIORER LES IMMEUBLES VENDUS

Avant la consignation de l'intégralité du prix, l'adjudicataire ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition, aucune coupe extraordinaire, aucune modification dans le mode de culture des biens mis en vente, ni commettre aucune détérioration des biens.

Article seizième :

TITRE DE PROPRIÉTÉ

Le poursuivant n'ayant pas en sa possession les titres de la propriété saisie, l'adjudicataire ne pourra en exiger aucun, mais il demeurera subrogé dans les droits des précédents propriétaires pour se faire délivrer, à ses frais, par tous dépositaires des dépositions ou extraits des actes concernant la propriété desdits immeubles, sans recours contre le poursuivant, le saisi ou ses créanciers.

Article dix septième :

RÉCEPTION DES ENCHÈRES

Les enchères seront reçues conformément aux prescriptions des articles R. 322-39 à R.322-47.

PROHIBITION D'ENCHÉRIR

Ne peuvent se porter enchérisseurs, ni par eux-mêmes, ni par personnes interposées :

- Le ou les débiteurs saisis,
- Les auxiliaires de justice qui sont intervenus à un titre quelconque dans la procédure,
- Les Magistrats de la juridiction devant laquelle la vente est poursuivie.

MINISTÈRE D'AVOCAT OBLIGATOIRE

Les enchères doivent être portées par le Ministère d'un Avocat, qui doit être inscrit au Barreau du Tribunal Judiciaire de SAINT-MALO

L'Avocat doit 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.

L'Avocat ne peut porter d'enchères pour des personnes qui sont en conflit d'intérêts.

L'Avocat ne peut notamment porter d'enchères pour un même bien pour le compte de plusieurs mandants.

Lorsqu'un Avocat s'est rendu adjudicataire pour le compte d'une personne, il ne peut accepter de former une surenchère au nom d'une autre personne sur cette adjudication, à défaut d'accord écrit de l'adjudicataire initial.

En cas d'adjudication d'un lot en copropriété ou dépendant d'une Association syndicale libre, il appartient à l'Avocat poursuivant de le notifier au syndic de copropriété ou au gérant de l'Association syndicale libre.

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.

CAUTION BANCAIRE OU CHÈQUE DE BANQUE

Avant de porter des enchères, l'Avocat doit se faire remettre, par son mandant, et contre récépissé, une caution bancaire irrévocable, ou un chèque de banque représentant 10 % du montant de la mise à prix, sans que le montant de cette garantie puisse être inférieur à trois mille euro (3.000 €).

Ce chèque est rédigé à l'ordre de : CARPA – COMPTE SÉQUESTRE.

L'Avocat doit récépissé de la caution et du chèque.

La somme encaissée par le séquestre ou le consignataire est restituée à l'issue de l'audience d'adjudication à l'enchérisseur qui n'a pas été déclaré adjudicataire.

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

PORTER DES ENCHÈRES :

Les enchères seront pures et simples, par tranche progressive de 500 € (cinq cents euro).

Chaque enchère doit couvrir l'enchère qui la précède.

Les enchères sont arrêtées lorsque 90 secondes se sont écoulées depuis la dernière enchère.

ÉLECTION DE DOMICILE

Le fait de porter des enchères et de rester adjudicataire emporte élection de domicile au Cabinet de l'Avocat qui a déclaré le nom ou les noms des adjudicataires au sens des articles 682 et 751 du Code de Procédure Civile, ceci notamment pour la validité des significations et notifications qui sont rendues nécessaires par le fait de l'adjudication et ce qui en est la suite : déclaration de surenchère, procédure de réitération d'enchères, signification du jugement, sans cet énoncé soit limitatif.

ABSENCE DE CONDITION SUSPENSIVE EN CAS DE REFUS D'EMPRUNT

Les personnes qui portent des enchères et qui désirent financer leur acquisition au moyen d'un emprunt, sont informées qu'en aucun cas l'adjudication ne peut être constatée sous la condition suspensive de l'obtention de cet emprunt et ce par application de l'article L 312-20 du Code de la Consommation qui exclut des dispositions des articles L 312-15 à L 312-20 dudit Code (section 4 du chapitre II) les ventes par adjudication.

L'Avocat du dernier enchérisseur est tenu de déclarer au Greffe, avant l'issue de l'audience, l'identité de l'adjudicataire.

CONTESTATIONS D'ENCHÈRES,
Article R.322-9 du CPCE

Les contestations relatives à la validité des enchères sont formées verbalement à l'audience, par Ministère d'Avocat. Le Juge statue sur le champ et, le cas échéant, reprend immédiatement les enchères dans les conditions initiales.

Toute nouvelle enchère régulièrement portée couvre la nullité des enchères précédentes.

La nullité de la dernière enchère entraîne de plein droit la nullité de l'adjudication.

Les dispositions rappelées ci-dessus sont contenues aux dispositions des articles R.322-39 à R.322-49 du CPCE et sont prescrites à peine de nullité de l'enchère, laquelle nullité peut être soulevée d'office (Art. R.322-48).

Article dix huitième :

SURENCHÈRE DU DIXIEME

Toute personne intéressée peut faire surenchère. (Art. R.322-50 à R.322-55 du CPCE).

La surenchère est du dixième au moins du prix principal de la vente.

A peine d'irrecevabilité, la surenchère est formée par acte d'Avocat, et déposée au Greffe du Juge de l'Exécution dans les DIX JOURS qui suivent l'adjudication.

Cette surenchère vaut demande de fixation d'une audience de surenchère.

Cette déclaration de surenchère ne peut en aucun cas être rétractée.

Comme pour porter des enchères, l'Avocat doit attester qu'il s'est fait remettre par son mandant une caution bancaire irrévocable, ou bien un chèque de banque du dixième du prix principal de la vente.

Dans les trois jours suivant le dépôt de cette déclaration de surenchère, le surenchérisseur la dénonce par acte d'Huissier de Justice :

- au créancier poursuivant,
 - à l'adjudicataire,
 - au débiteur saisi,
- à peine d'irrecevabilité.

L'acte de dénonciation doit rappeler les dispositions de l'article R.311-6 du CPCE, et l'avertissement que la validité de la surenchère peut être contestée dans les quinze jours de sa dénonciation.

Il doit y être jointe la copie de l'attestation par laquelle l'Avocat confirme s'être fait remettre par son mandant une caution bancaire irrévocable, ou bien un chèque de banque du dixième du prix principal de la vente.

L'audience de surenchère est fixée par le Juge de l'Exécution à une date comprise dans un délai de deux à quatre mois suivant la déclaration de surenchère.

En cas de contestation de la déclaration de surenchère, le délai court à compter de la date de la décision de rejet.

Le(s) débiteur(s) saisi(s), le créancier poursuivant, le(s) créancier(s) inscrit(s), l'adjudicataire, et le surenchérisseur sont avisés par les soins du Greffe de la date de l'audience de surenchère, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Les formalités de publicité seront à l'initiative du surenchérisseur, et sur la mise à prix résultant de la surenchère.

Les frais de cette publicité sont taxés par le Juge de l'Exécution et inclus dans le prix de vente.

Au jour de l'audience, les enchères se tiennent conformément aux dispositions rappelées à l'article précédent, sur la nouvelle mise à prix résultant de la surenchère.

Si la surenchère n'est pas couverte, le surenchérisseur est déclaré adjudicataire.

Une seule surenchère est possible.

Aucune surenchère ne sera reçue sur la seconde adjudication.

Article dix neuvième :

RÉITERATION DES ENCHÈRES,
(FOLLE ENCHÈRE) - (Articles R.322-66 à R.322-72 du CPCE)

A défaut pour l'adjudicataire de payer dans les délais prescrits ci-dessus 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, et ceci aux conditions de la première vente forcée.

Toute personne qui poursuit la réitération des enchères se fait délivrer par le Greffe un certificat constatant que l'adjudicataire n'a pas justifié de la consignation du prix ou du paiement des frais taxés.

La personne qui poursuit la réitération des enchères fait signifier le certificat au saisi, à l'adjudicataire, et le cas échéant au créancier qui a sollicité la vente.

Outre les mentions prescrites pour les actes d'Huissier de Justice, la signification faite à l'acquéreur comporte, à peine de nullité :

- La sommation d'avoir à payer le prix et les frais de la vente dans un délai de huit jours.

- Le rappel des dispositions du second alinéa des articles L.322-12, R.311-6, R.322-56, R.322-58, R.322-68, R.322-69, R.322-72 du CPCE.

L'adjudicataire peut contester le certificat dans un délai de quinze jours suivant sa signification. La décision du Juge de l'Exécution statuant sur cette contestation n'est pas susceptible d'appel.

Faute pour l'adjudicataire de satisfaire à la sommation qui lui a été faite, l'immeuble est remis en vente par la voie d'une nouvelle adjudication.

La nouvelle audience de vente est fixée par le Juge de l'Exécution sur la requête de la partie qui poursuit la réitération des enchères, à une date comprise dans un délai de deux à quatre mois suivant la date de la signification du certificat du Greffe à l'acquéreur.

En cas de contestation du certificat, le délai court à compter de la date de la décision de rejet.

Le débiteur saisi, le créancier poursuivant, les créanciers inscrits et l'adjudicataire défaillant sont avisés par le greffe de la date de l'audience par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

En cas de réitération des enchères, les formalités de publicité seront réitérées dans les formes et conditions des articles R.322-35 et R.322-36 du CPCE.

Ces formalités de publicité comporteront en outre le montant de l'adjudication pour le non-paiement de laquelle la réitération des enchères a été sollicitée.

L'adjudicataire qui sera resté défaillant à la suite de la vente initiale conservera à sa charge les frais taxés lors de cette première adjudication.

Passé un délai de deux mois suivant cette adjudication, il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère jusqu'à la nouvelle vente.

En outre (L.322-12 du CPCE), l'adjudicataire défaillant sera également tenu au paiement de la différence entre son enchère et le prix de la revente si celui-ci est moindre. Il ne pourra non plus prétendre à la répétition des sommes qu'il a déjà réglées.

L'adjudicataire, à l'issue de la seconde adjudication, devra les frais de cette seconde adjudication.

Article vingtième :

DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

L'adjudicataire est informé de ce qu'il existe, au profit de la Commune sur laquelle se trouve l'immeuble mis en adjudication, un droit de préemption urbain, qui s'exerce dans les conditions des articles L 213-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, et ceci en vertu des dispositions de l'article L 213-1 précité, mais aussi de l'article L 616 du Code de la Construction et de l'Habitation.

La Commune doit être prévenue trente jours au moins avant l'adjudication, par les soins du Greffe, et, si elle a l'intention d'exercer son droit de préemption, faire déclaration, par courrier adressé au Greffe du Tribunal, de son intention, dans le délai de trente jours de son adjudication. (Art. R 213-14 et R 213-15 du Code de l'Urbanisme). Le titulaire du droit de préemption peut déléguer son droit à l'Etat, à une collectivité locale, à un Etablissement public y ayant vocation, ou à une société d'économie mixte répondant à certaines conditions. Ce droit de préemption doit être exercé dans l'intérêt général, pour des actions d'opérations d'aménagement ayant pour objet de mettre en oeuvre une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien d'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs, de lutter contre l'insalubrité, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti, ou non bâti, et les espaces naturels.

Dans cette hypothèse, la Commune se substitue purement et simplement à l'adjudicataire, au prix de la dernière enchère constatée par le Tribunal.

La présente adjudication aura donc lieu sous la condition résolutoire que la Commune n'exerce pas son droit de préemption.

En cas d'acquisition par voie de préemption, le prix devra être réglé dans les six mois qui suivent la date du jugement d'adjudication.

Article vingt et unième :

ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Le Tribunal Judiciaire de l'arrondissement de SAINT-MALO, Département d'Ille & Vilaine, sera compétent pour connaître de toutes contestations relatives à l'exécution des conditions de l'adjudication et le lieu du domicile des parties intéressées et notamment pour la procédure de surenchère, sa validité et ses suites, vente sur surenchère notamment.

Article vingt deuxième :

ÉLECTION 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.

Le poursuivant élit domicile au Cabinet de la Société Civile Professionnelle d'Avocats Michel NOUVEL – Henri CHESNAIS – Catherine JEANNESSON, dont le siège est à SAINT-MALO (35400) 10 Avenue Anita CONTI, laquelle société est constituée et continuera d'occuper pour lui sur la poursuite de vente dont s'agit.

Jusqu'à l'exécution pleine et entière des clauses et conditions de l'adjudication et le paiement du prix, les domiciles élus conserveront leurs effets quels que soient les changements qui pourraient survenir dans l'état ou les qualités des parties nonobstant tout décès, révocation et autres circonstances quelconques.

Les dispositions ci-dessus seront applicables aux héritiers, représentants, cessionnaires et à tous autres ayants cause.

Dans le cas où l'une des parties changerait de domicile élu, la nouvelle élection devra toujours être à SAINT-MALO et ne pourra avoir effet que par un dire fait au bas de l'enchère et du jour où déclaration en aura été faite au poursuivant, au domicile de son Avocat.

Les domiciles élus sont attributifs de juridiction même pour le préliminaire de conciliation et les actes d'exécution, ceux de surenchère, ceux sur la folle enchère, les exploits d'offres réelles et d'appel, et de tous ceux qui y seront valablement signifiés.

Article vingt troisième :

FRAIS DE MAINLEVÉE

Si aucune procédure d'ordre ou de distribution du prix d'adjudication n'est ouverte, l'adjudicataire sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions frappant l'immeuble.

Article vingt quatrième :

DROITS DE MUTATION

Si l'immeuble a été construit sous le régime de la taxe à la valeur ajoutée et demeure dans le champ d'application de cette taxe, l'adjudicataire devra supporter, en sus du prix d'adjudication et indépendamment des frais préalables à la vente, la taxe à la valeur ajoutée. Le paiement de cette taxe par l'adjudicataire sera considéré comme ayant été effectué d'ordre et pour le compte du vendeur ou du saisi et compte tenu de ses droits à déduction à faire valoir.

Article vingt cinquième :

MISE A PRIX

Outre les charges, clauses et conditions ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix unique fixée par la partie poursuivante :

**CENT DIX MILLE EURO
(110.000,00 €)**

sauf éventuelle décision rendue ultérieurement par le Juge de l'Exécution.

Dans cette dernière hypothèse toutefois, lorsque le montant de la mise à prix a été modifié par le Juge de l'Exécution, et s'il n'y a pas eu d'enchère, le bien sera immédiatement remis en vente sur baisses successives de ce montant, le cas échéant jusqu'à ce que soit atteint à nouveau le montant de la mise à prix initiale (Article R.322-47 du CPCE).

SAINT MALO, le