CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

AFF : CREDIT AGRICOLE DU FINISTERE /

Audience d'orientation du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de LORIENT du :

JEUDI VINGT TROIS JANVIER DEUX MILLE VINGT
à QUATORZE HEURES

(JEUDI 23.01.2020 à 14 h 00)

Clauses et conditions

Description :

PROCEDURE DE SAISIE :

Un terrain sur lequel se trouve un grand hangar, d'une superficie de 286.85 m2

Le tout cadastré section AK N° 9 pour une contenance de 11 a 61 ca.

(Lesdits biens étant plus amplement désignés en page 8)

Saisie immobilière à l'encontre de :

Aux requêtes, poursuites et diligences de :

La CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DU FINISTERE, Société coopérative à capital variable, agréée en tant qu'établissement de crédit, Société de courtage d'assurance immatriculée au Registre des Intermédiaires en Assurance sous le n° 07 022 973, inscrite au RCS de QUIMPER sous le numéro 778 134 601, dont le Siège social est sis 7 Route du Loch, 29555 QUIMPER CEDEX 9, agissant sur poursuites et diligences de ses dirigeants sociaux domiciliés en cette qualité audit siège.

Ayant pour Avocat **Maître Alain LE MAGUER, représentant la SELARL LE MAGUER-RINCAZAUX-LE GOFF-RAYNAUD, Avocat au Barreau de LORIENT,** y demeurant Centre d'affaires « le Pré aux Clercs », 2-4 rue Abbé Laudrin, 56100 LORIENT, qui se constitue pour **LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DU FINISTERE** sur la présente poursuite de vente et ses suites

Suivant commandement du ministère de la SELARL ABC HUISSIERS J-L ROBIN & J-F TALMONT, Huissiers de justice associés à LORIENT, en date du 30 juillet 2019.

En vertu et pour l'exécution de :

- La copie exécutoire d'un acte au rapport de Maître Olivier HUGUET, Notaire à PLOUAY (56240), contenant trois prêts par la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DU FINISTERE au profit de d'un montant de **7 263 €** en capital à taux zéro, d'un montant de **70 823 €** en capital au taux de 4 % l'an et d'un montant de **14 526 €** en capital à taux zéro.

Pour avoir paiement de :

1/ La somme de QUATRE VINGT TREIZE MILLE QUATRE CENT SOIXANTE QUINZE EUROS et SEPT CENTS..... 93 475.07 €

représentant sa créance, en principal et intérêts contractuels, selon décomptes arrêtés au 3 juin 2019 annexés aux présentes, outre intérêts postérieurs jusqu'à parfait paiement

2/ Le coût du commandement et tous frais conséquents faits ou à faire, susceptibles d'être avancés par le créancier pour le recouvrement de sa créance et la conservation de son gage et sous réserve et sans préjudice de tous autres dus, droits et actions, des intérêts sur intérêts en cours, de tous autres frais et légitimes accessoires, offrant de tous détail et liquidation en cas de règlement immédiat et en tenant compte de tous acomptes qui auraient pu être versés.

Feuil7

DECOMPTE DE CREANCE

Dossier

Prêt n° 253132150 **Mise en demeure avec déchéance du terme** 19/03/19

Principal 65305,70 **Intérêts** 4240,19 **Frais+Indem,**

Date	Versements	Nb Jours	Taux	Intérêts période	Imputation Intérêts+ Frais, Indem	Solde Intérêts + Frais, Indem	Imputation Capital	Solde Capital
19/03/19						4240,19		65305,70
03/06/19		76	4,00%	543,92		4784,11		65305,70
Total				543,92		4784,11		65305,70

Principal dû au	03/06/2019		65305,70
Intérêts + Frais, Indem.	03/06/2019		4784,11
Indemnité Recouvrement 7%	03/06/2019		4900,77
Total dû au	**03/06/2019**		**74990,58**

DECOMPTE DE CREANCE

Dossier

Prêt n° 253132160 **Mise en demeure avec déchéance du terme** 19/03/19

Principal 11482,17 **Intérêts** **Frais+Indem,** 47,95

Date	Versements	Nb Jours	Taux	Intérêts période	Imputation Intérêts+ Frais, Indem	Solde Intérêts + Frais, Indem	Imputation Capital	Solde Capital
19/03/19						47,95		11482,17
03/06/19		76				47,95		11482,17
Total						47,95		11482,17

Principal dû au	03/06/2019		11482,17
Intérêts + Frais, Indem.	03/06/2019		47,95
Indemnité Recouvrement 7%	03/06/2019		803,75
Total dû au	**03/06/2019**		**12333,87**

DECOMPTE DE CREANCE

Dossier

Prêt n° 253132141 **Mise en demeure avec déchéance du terme** 19/03/19

Principal 5729,70 **Intérêts** **Frais+Indem,** 19,84

Date	Versements	Nb Jours	Taux	Intérêts période	Imputation Intérêts+ Frais, Indem	Solde Intérêts + Frais, Indem	Imputation Capital	Solde Capital
19/03/19						19,84		5729,70
03/06/19		76				19,84		5729,70
Total						19,84		5729,70

Principal dû au	03/06/2019		5729,70
Intérêts + Frais, Indem.	03/06/2019		19,84
Indemnité Recouvrement 7%	03/06/2019		401,08
Total dû au	**03/06/2019**		**6150,62**

Ce commandement de payer valant saisie contient les copies et énonciations prescrites par l'article R.321.-3 du Code des procédures Civiles d'Exécution.

C'est-à-dire :

1°) La constitution de **Maître Alain LE MAGUER,** représentant la **SELARL LE MAGUER-RINCAZAUX-LE GOFF-RAYNAUD**, Avocat au Barreau de LORIENT, y demeurant Centre d'Affaires Le Pré aux Clercs, 2-4 Rue Abbé Laudrin, 56100 LORIENT pour **LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DU FINISTERE** avec élection de domicile en son cabinet.

2°) L'indication de la date et de la nature du titre exécutoire en vertu duquel le commandement est délivré.

3°) Le décompte des sommes réclamées en principal, frais et intérêts échus, ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires.

4°) L'avertissement que le débiteur saisi doit payer lesdites sommes dans un délai de 8 jours, qu'à défaut de paiement, la procédure à fin de vente de l'immeuble se poursuivra et qu'à cet effet, le débiteur saisi sera assigné à comparaître à une audience du juge de l'exécution pour voir statuer sur les modalités de la procédure.

5°) La désignation de chacun des biens ou droits sur lesquels porte la saisie immobilière, telle qu'exigée par les règles de la publicité foncière, ainsi qu'une copie de la matrice cadastrale.

6°) L'indication que le commandement vaut saisie de l'immeuble et que le bien est indisponible à l'égard du débiteur à compter de la signification de l'acte et à l'égard des tiers à compter de la publication de celui-ci au Service de la Publicité Foncière de **LORIENT 1.**

7°) L'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que le débiteur en est séquestre.

8°) L'indication que le débiteur garde la possibilité de rechercher un acquéreur de l'immeuble saisi pour procéder à sa vente amiable ou de donner mandat à cet effet et la mention que cette vente ne pourra néanmoins être conclue qu'après autorisation du juge de l'exécution.

9°) La sommation, lorsque le bien fait l'objet d'un bail, d'avoir à indiquer à l'huissier de justice les nom, prénom et adresse du preneur ou, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination et son siège social.

10°) L'indication qu'un huissier de justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble.

11°) L'indication que le juge de l'exécution territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie et des contestations et demandes incidentes y afférentes est celui du Tribunal Judiciaire de LORIENT siégeant au Palais de Justice de ladite ville, Rue Me Esvelin.

12°) L'indication que le débiteur qui en fait préalablement la demande peut bénéficier, pour la procédure de saisie, de l'aide juridictionnelle s'il remplit 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.

13°) L'indication, si le débiteur est une personne physique, que s'il s'estime en situation de surendettement, il a la faculté de saisir la commission de surendettement des particuliers instituée par l'article R.331-11-1 du code de la consommation.

14°) Si le créancier saisissant agit en vertu d'une transmission, à quelque titre que ce soit, de la créance contenue dans le titre exécutoire fondant les poursuites, le commandement vise en outre l'acte de transmission à moins que le débiteur n'en ait été régulièrement avisé au préalable.

Ce commandement n'ayant pas reçu satisfaction, a été publié pour valoir saisie au Service de la Publicité Foncière de LORIENT 1, le 13 septembre 2019 Volume 2019 S N° 34.

Le Service de la Publicité Foncière de LORIENT 1 a délivré le 25 octobre 2019 l'état hypothécaire ci-annexé certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie.

(Cf. Etat Hypothécaire ci-annexé)

De même et par exploit de la SELARL ABC HUISSIERS J-L ROBIN & J-F TALMONT, Huissiers de justice associés à LORIENT, en date du 12 novembre 2019, la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DU FINISTERE a fait délivrer à susnommé, une assignation à comparaître à l'audience d'orientation de Madame le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de LORIENT pour le JEUDI 23 JANVIER 2020 à 14 H 00.

(Cf. assignation ci-annexée)

DESIGNATION DES IMMEUBLES A VENDRE

En conséquence, il sera procédé à la vente aux enchères publiques à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de LORIENT en un seul LOT, des biens et droits immobiliers qui sont désignés comme suit au commandement sus indiqué :

COMMUNE DE CLEGUER (Morbihan)
6 Route de Calan
Lieudit « Kerchopine »

Un terrain sur lequel se trouve :

- Un grand hangar avec deux portes coulissantes, comprenant une grande cabine à usage de bureau et divers murs en parpaings avec des ouvertures, en cours de construction
- Un mobilhome (bien meuble non saisi)

Le tout cadastré section AK N° 9 pour une contenance de 11 a 61 ca.

Selon acte en date du 23 août 2019, la SELARL ABC HUISSIERS J-L ROBIN & J-F TALMONT, Huissiers de justice associés à LORIENT, a procédé à un procès-verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente ci-après annexé.

(Cf. PV Descriptif ci-annexé)

La copie de la matrice cadastrale a été délivrée par le Cadastre de VANNES le 12 juin 2019.

(Cf. copie de matrice annexée)

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens et droits immobiliers ci-dessus désignés appartiennent à [redacted] pour les avoir acquis, en pleine propriété, aux termes d'un acte de vente reçu par Maître HUGUET, Notaire à PLOUAY, en date du 9 mai 2011, publié au SPF de LORIENT 1 le 23 juin 2011 Volume 2011 P N° 4240.

AUDIENCE D'ORIENTATION – MISE A PRIX - ADJUDICATION

L'audience d'orientation aura lieu le :

JEUDI VINGT TROIS JANVIER DEUX MILLE VINGT
à QUATORZE HEURES

(LE JEUDI 23.01.2020 à 14 H 00)

Conformément aux dispositions de l'article R.322-15 du Code des procédures Civiles d'Exécution ci-après reproduit :

Article R.322-15 :

A l'audience d'orientation, le juge de l'exécution, après avoir entendu les parties présentes ou représentées, vérifie que les conditions des articles L.311-2, L.311-4 et L.311-6 du Code des procédures Civiles d'exécution sont réunies, statue sur les éventuelles contestations et demandes incidentes et détermine les modalités de poursuite de la procédure, en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou en ordonnant la vente forcée.

Lorsqu'il autorise la vente amiable, le juge s'assure qu'elle peut être conclue dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la situation du bien, des conditions économiques du marché et des diligences éventuelles du débiteur.

L'adjudication aura lieu en un seul lot pardessus la mise à prix ci-après indiquée :

TRENTE MILLE EUROS (30 000 €)

offerte par le poursuivant, outre les clauses et conditions du présent cahier des conditions de vente.

Enchères : MILLE EUROS (1.000,00 €)

CLAUSES SPECIALES

A. DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE UNIQUE

Conformément à l'article L 271-4-1 du titre 7 du livre II du code de la construction et de l'habitation, il est annexé au présent cahier des conditions de la vente, le dossier de diagnostic technique et autres diagnostics obligatoires

(Cf. dossier de diagnostics ci-annexé)

B. OCCUPATION DES BIENS

Le hangar est occupé par en qualité de garagiste, ainsi que le mobilhome (non saisi s'agissant d'un bien meuble) se trouvant sur le terrain.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de cette occupation, sans recours contre le vendeur poursuivant la vente.

C. TITRES DE PROPRIETE

Le poursuivant n'ayant pas en sa possession les titres de propriétés des biens à vendre, l'adjudicataire n'en pourra exiger aucun ; mais il sera subrogé aux droits de la partie saisie, pour retirer, en en payant le coût, tous extraits ou toutes expéditions des actes établissant la propriété des immeubles adjugés.

D. DIVERS

Toutes les indications qui précèdent ont été réunies par l'Avocat poursuivant, à l'aide de renseignements qu'il a pu se procurer, de notes ou documents desquels ils ont été puisés.

En conséquence, il ne pourra être recherché à l'occasion d'erreurs, inexactitudes ou omissions, qui pourraient s'y trouver malgré tout le soin apporté.

Il appartiendra à l'adjudicataire comme subrogé aux droits du vendeur de se procurer lui-même tous titres établissant la propriété du lot immobilier mis en vente ainsi que de vérifier tous autres éléments.

Selon la loi n° 98-657 du 29 Juillet 1998 :

Article 108 :

Le titre 1°/ du livre 6 du Code de la Construction et de l'Habitation est complété par un chapitre 6 ainsi rédigé :

Dispositions applicables en matière de saisie-immobilière du logement principal.

Article L 616 :

En cas de vente sur saisie-immobilière d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble constituant la résidence principale d'une personne qui remplit les conditions de ressources pour l'attribution d'un logement à loyer modéré, il est institué au bénéfice de la commune un droit de préemption destiné à assurer le maintien dans les lieux du saisi.

Ce droit de préemption est exercé suivant les modalités prévues par le Code de l'Urbanisme en matière de droit de préemption urbain.

En cas de vente par adjudication, lorsque cette procédure est rendue obligatoire de par la loi ou le règlement, la commune peut déléguer ce droit dans les conditions définies à l'article L 213-3 du Code de l'Urbanisme à un Office Public d'Habitation à Loyer Modéré ou Office Public d'Aménagement et de Construction.

CHAPITRE IER : DISPOSITIONS GENERALES

Le présent cahier des ventes constitue un contrat judiciaire auquel sont tenus les candidats adjudicataires, l'ensemble des parties et leur conseil.

La vente aura lieu aux charges, clauses et conditions suivantes :

Article 1 – Cadre juridique

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles L 311-1 à L.334-1 du Code des procédures Civiles d'Exécution relatifs à la procédure de saisie immobilière.

Article 2. – Modalités de la vente

La saisie immobilière tend à la vente forcée de l'immeuble du débiteur ou, le cas échéant, du tiers détenteur en vue de la distribution de son prix.

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

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

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

Article 3 – Etat de l'immeuble

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

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

En vertu des dispositions de l'article 1649 du Code Civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés.

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

Article 4. – Baux, locations et autres conventions

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

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

La preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen.

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

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient payés d'avance ou de tous dépôts de

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

Article 5 – Préemption, substitution et droits assimilés

Les droits de préemption, de substitution 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 préemption, de substitution et assimilés, institués par la loi, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

Article 6 – Assurances et abonnements divers

L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements relatifs à l'immeuble qui auraient pu être souscrits ou qui auraient dû l'être, sans aucun recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur du cahier des conditions de vente.

La responsabilité du poursuivant ne peut en aucun cas être engagée en cas d'absence d'assurance.

L'acquéreur sera tenu de faire assurer l'immeuble dès la vente contre tous les risques, et notamment l'incendie, à une compagnie notoirement solvable et ce pour une somme égale au moins au prix de la vente forcée.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit à la partie saisie ou aux créanciers visés à l'article L.331-1 du Code des Procédures Civiles 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 de grande instance devant lequel la vente est poursuivie.

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état civil ou à la dénomination de ses clients 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 séquestre désigné, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3 000 euros.

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

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

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

Article 10 – Surenchère

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

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

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

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

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

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

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

Article 11 – Réitération des enchères

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

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

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive, 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 forcée décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés entre les mains de Monsieur le Président de la CARPA, désigné en qualité de séquestre par le Bâtonnier de l'Ordre des Avocats du barreau de l'Avocat postulant, pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L.331-1 du Code des Procédures Civiles d'exécution.

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

Les fonds séquestrés produisent intérêts au taux de 105 % de celui servi par la CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS au profit du débiteur et des créanciers, à compter de leur encaissement 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 décidée au préalable par le juge sera contrôlé par lui.

Le prix de vente de l'immeuble, ses intérêts, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente, à quelque titre que ce soit, sont versés entre les mains de la CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS, conformément à l'article R. 322-23 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

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

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

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

Article 15 – Vente forcée

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

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

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

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

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

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

Article 16 – Paiement des frais de poursuites

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

Il 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 notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité ;

Le tout à ses frais.

Lors de cette publication, l'avocat de l'acquéreur sollicitera la délivrance d'états sur formalité. Ces états sont obligatoirement communiqués à l'avocat poursuivant.

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

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

Article 20 – Entrée en jouissance

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

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

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

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

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

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

Article 21 – Contributions et charges

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

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

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

Article 22 – Titres de 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 pas en exiger, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

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

Article 23 – Purge des inscriptions

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

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

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

Article 24 – Paiement provisionnel du créancier de 1er rang

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1er rang pourra, par l'intermédiaire de son avocat, demander au juge de l'exécution, dans la limite des fonds séquestrés, le paiement à titre provisionnel de sa créance en principal.

Les intérêts, frais et accessoires de la créance sont payés une fois le projet de distribution devenu définitif.

Le paiement effectué en vertu de la présente clause est provisionnel et ne confère aucun droit à son bénéficiaire, autre que celui de recevoir provision à charge de faire admettre sa créance à titre définitif dans le cadre de la procédure de distribution, à peine de restitution.

Dans le cas où un créancier serait tenu à restitution de tout ou partie de la somme reçue à titre provisionnel, celle-ci serait productive d'un intérêt au taux légal à compter du jour du règlement opéré par le séquestre.

Article 25 – Distribution du prix de vente

La distribution du prix de l'immeuble, en cas de vente forcée ou de vente amiable sur autorisation judiciaire, sera poursuivie par l'avocat du créancier saisissant ou, à défaut, par l'avocat du créancier le plus diligent ou du débiteur, conformément aux articles R.331-1 à R.334-3 du Code des procédures Civiles d'Exécution.

Les frais de la distribution et de la rétribution de l'Avocat chargé de la distribution, calculés conformément au tarif en vigueur, seront prélevés sur les fonds à répartir.

Article 26 – Election de domicile

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

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

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

CHAPITRE V : CLAUSES SPECIFIQUES

Article 27 – Immeubles en 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 la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994).

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

L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, est

tenu de notifier au syndic dès que la vente sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

Article 28 - Immeubles en lotissement

L'avocat du poursuivant devra notifier au Président de l'Association Syndicale Libre ou de l'Association Syndicale Autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004.

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

FAIT ET REDIGE A LORIENT, le 14 NOVEMBRE 2019

Par **Maître Alain LE MAGUER,** Avocat au Barreau de LORIENT,
Représentant la **SELARL LE MAGUER-RINCAZAUX-LE GOFF-RAYNAUD.**

* *
*

PAR RPVA le 10 DECEMBRE 2019

AFF : CREDIT AGRICOLE DU FINISTERE
RG 19/02343
Audience d'orientation du JEUDI 23 JANVIER 2020 à 14 H 00

DIRE N° 1 A ANNEXER AU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Maître Alain LE MAGUER, Avocat, représentant la **SELARL LE MAGUER-RINCAZAUX-LE GOFF-RAYNAUD,** Avocat au Barreau de LORIENT, demeurant C.A. « Le Pré aux Clercs » 2-4 Rue Abbé Laudrin 56100 LORIENT,
qui est constitué pour LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DU FINISTERE dans le cadre de la procédure de vente forcée engagée à l'encontre de

DIT ET DECLARE QUE :

Elle entend annexer au Cahier des Conditions de Vente déposé au Greffe du Juge de l'Exécution Immobilière du Tribunal de Grande Instance de LORIENT le 14 novembre 2019 :

- **La copie du certificat d'urbanisme délivré par la Mairie de CLEGUER le 4 décembre 2019 sous le numéro CU 056 040 19 L00070.**

Dont acte.

LORIENT, le 10 décembre 2019

A. LE MAGUER

SOCIETE D'AVOCATS
Alain LE MAGUER
Elizabeth RINCAZAUX
Anne LE GOFF
François RAYNAUD
Centre d'affaires " Le Pré aux Clercs "
2-4, Rue Abbé Laudrin
56100 LORIENT

URBA- 2019- 157

COMMUNE DE CLÉGUER

CERTIFICAT D'URBANISME

Délivré par le Maire au nom de la commune

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		Référence dossier
Type de demande :	**Certificat d'urbanisme d'information**	**N° CU 056 040 19 L0070**

Déposée le :	**16/11/2019**
Par :	**Me LE MAGUER ALAIN**
Demeurant à :	**2-4 Rue Abbé Laudrin** **CA Le Pré aux Clercs** **56100 LORIENT**
Sur un terrain sis :	**6 RTE DE CALAN KERCHOPINE** **56620 CLEGUER**
Parcelle(s) :	**AK0009**

TERRAIN DE LA DEMANDE

Superficie du terrain de la demande **(1)** : 1161 m²
(1) *(sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur)*

OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

Demande de certificat d'urbanisme d'information (art. L 410-1-a du code de l'urbanisme)

ACCORDS NECESSAIRES

Sans objet

DROIT DE PREEMPTION, ET BENEFICIAIRE DU DROIT

Terrain soumis au Droit de Préemption Urbain simple, au profit de la commune de Cléguer, institué par délibération du Conseil Municipal du 11 juillet 2016.
(Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une Déclaration d'Intention d'Aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption cité ci-dessus. Elle comportera l'indication du prix et des conditions de la vente projetée.)
***SANCTION** : Nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.*

NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

A5 - Servitude attachée aux canalisations publiques d'eau et d'assainissement
T7 - Servitude établie à l'extérieur des zones de dégagement

NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Disposition d'urbanisme : **Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal du 11/07/2016**

Autres dispositions :
- Règlement sanitaire départemental du 6 juillet 2006 et modifié le 6 juillet 2008.

Sont également applicables les articles L.111-6 à 10, R.111-2, R.111-4, R.111-20 à 27 du code de l'urbanisme.

CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Règlement de la (des) zone(s) **Ub** du Plan Local d'Urbanisme

Intitulé de la (des) zone(s) : **Ub - Secteur habitat et activités compatibles sans caractère central marqué**

Autres dispositions d'urbanisme : Sans objet

TAXES ET PARTICIPATIONS

Les taxes et participations ne peuvent être examinées qu'à l'examen de l'instruction de demande d'autorisation. Les renseignements ci-dessous n'ont qu'un caractère indicatif, valable à la date de délivrance du présent certificat.

Taxes : Les contributions mentionnées ci-dessous seront assises et liquidées après délivrance d'un permis de construire ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable.

Fiscalité applicable aux constructions en date de délivrance du présent certificat :
- Taxe d'aménagement (part communale) : 4 % sur l'ensemble du territoire communal
- Taxe d'aménagement (part départementale) : 1,1 %
- Redevance d'Archéologie Préventive (R.A.P) : 0.4 %

Participations : Les participations pourront être exigées à l'occasion d'un permis de construire ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas, elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la déclaration de non-opposition à une déclaration préalable.

Participation préalablement instaurée par délibération :
- Projet urbain partenarial (article L. 332-11-3 et 4 du Code de l'urbanisme)

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :
- Participation pour équipements publics exceptionnels (article L. 332-8 du Code de l'urbanisme)

OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

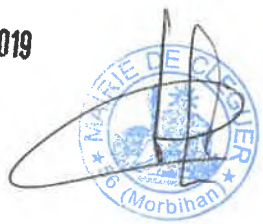
Le terrain est situé en zone de sismicité faible (zone 2 pour le Morbihan) conformément aux décrets n° 2010-1254 et 2010-1255 du 22 octobre 2010. Aussi, toute construction devra respecter les règles constructives correspondantes aux projets concernés.

Le terrain est situé en zone d'aléa potentiellement exposée au phénomène retrait-gonflement des argiles au regard du porter à connaissance du préfet du Morbihan en date du 20/02/2015. Au titre de l'article R111-2 de code de l'urbanisme, toute nouvelle construction doit respecter les dispositions constructives en vigueur.

Le terrain est situé à proximité de voies bruyantes de catégorie 3 (RD 769 et RD 769 bis) nécessitant des dispositions d'isolement acoustique (article R 151-53-5° du Code de l'Urbanisme).

CLÉGUER, le - 4 DEC. 2019

Pour le Maire,
L'Adjoint délégué à l'urbanisme



Pour lui conférer un caractère exécutoire, la présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du Code général des collectivités territoriales.

Dossier transmis en préfecture le : - 4 DEC. 2019

ATTENTION : Le non-respect des formalités d'urbanisme ou l'utilisation du sol en méconnaissance des règles de l'urbanisme est passible des sanctions prévues à l'article L.610-1 du Code de l'urbanisme.
La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

LIRE ATTENTIVEMENT LES INFORMATIONS SUIVANTES

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Durée de validité : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Effets du certificat d'urbanisme : le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.