



## **CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**

**AFF : SOCIETE GENERALE /**

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

**JEUDI QUATORZE FEVRIER DEUX MILLE DIX NEUF**  
**à QUATORZE HEURES**

**(JEUDI 14.02.2019 à 14 h 00)**

### **Clauses et conditions**

#### **Description :**

#### **PROCEDURE DE SAISIE :**

**COMMUNE DE CRAC'H (MORBIHAN)**  
**Lieudit « Plessis Kaër »**

#### **Un domaine comprenant :**

**1/ Un château en pierres datant du 11<sup>ème</sup> siècle**

**2/ Un manoir anglais avec piscine, datant du 18<sup>ème</sup> siècle, rénové en 2015**

**3/ Dépendances.**

Le tout cadastré après remembrement :

- section ZD N° 43, lieudit Poulbenn, pour une contenance de 11 a 18 ca,

- section ZD N° 46, lieudit Mane Er Naid pour une contenance de 1 ha 79 a 41 ca,
- section ZD N° 47, lieudit Mane Er Naid, pour une contenance de 5 ha 63 a 53 ca,
- section ZE N° 17, lieudit Plessis Kaer, pour une contenance de 15 ha 68 a 31 ca,
- section ZM N° 3, lieudit Le Grand Bois, pour une contenance de 30 ha 42 a 77 ca,
- section ZM N° 4, lieudit Le grand Bois, pour une contenance de 3 ha 76 a 09 ca

*(Biens plus amplement désignés en page 10)*

**Saisie immobilière à l'encontre de :**

**Aux requêtes, poursuites et diligences de :**

**La SOCIETE GENERALE, Société Anonyme au capital de 1.009.380.011,25 € inscrite au RCS de Paris sous le n°552 120 222, dont le siège social est 29 boulevard Haussmann à PARIS (75009), 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 SOCIETE GENERALE 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 13 août 2018.**

**En vertu et pour l'exécution de :**

1/ D'un acte au rapport de Maître Xavier CHABRAN, notaire associé, membre de la société Civile professionnelle dénommée « Dominique BOUTEILLER-Catherine MAIRE-Xavier CHABRAN – Pierre Yves BOUTIN, notaires associés », titulaire d'un Office Notarial sis à VANNES (MORBIHAN), 24 Rue des Chanoines, en date du 7 Février 2008 contenant une ouverture de crédit d'un montant de 6.400.000 €, consentie par la SOCIETE GENERALE à \_\_\_\_\_ ci-après nommés,

Suivi d'un protocole transactionnel signé entre la SOCIETE GENERALE et \_\_\_\_\_ en date du 25 Octobre 2012 et d'un avenant au protocole transactionnel en date du 17 Mars 2015

2/ De la copie exécutoire d'un jugement réputé contradictoire rendu par le Tribunal de Commerce de VANNES, en date du 20 Novembre 2015, dûment signifié le 7 décembre 2015 et à ce jour définitif ainsi qu'il en résulte d'un certificat de non-appel délivré par Monsieur le Greffier de la Cour d'Appel de RENNES, en date du 19 Janvier 2016.

**Pour avoir paiement de :**

**En vertu de l'acte au rapport de Maître CHABRAN, en date du 7 Février 2008 suivi d'un protocole transactionnel du 25 Octobre 2012 et d'un avenant au protocole transactionnel du 17 Mars 2015 :**

La somme de..... 6.659.998,33 €  
représentant sa créance, en principal et intérêts au taux de 3 % l'an selon décompte arrêté au 7 août 2018, outre intérêts postérieurs jusqu'à parfait paiement

**En vertu de la copie exécutoire du jugement en date du 20 Novembre 2015 :**

La somme de..... 137.112,07 €  
représentant sa créance, en principal, accessoires et intérêts au taux légal, selon décompte arrêté au 7 août 2018 outre intérêts postérieurs capitalisables annuellement jusqu'à parfait paiement

**SOIT UNE SOMME GLOBALE au 7/08/2018 de SIX MILLIONS SEPT CENT QUATRE VINGT DIX SEPT MILLE CENT DIX EUROS et QUARANTE CENTS.....6.797.110,40 €**

**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.**

## Décompte pour la période du 01/10/2016 au 07/08/2018

Dossier n° 593432 - décompte n° 491565 CREDIT PROMOTEUR )

Engagement n° 000000110300055420005 Crédit habitat

Personnes concernées :

3

Titulaire  
Titulaire  
Titulaire

Opérations réalisées pendant la période				Imputation des règlements		Calcul des intérêts de la période			Sommes dues après opérations	
Date	Libellé	Débit	Crédit	Principal	Intérêts	Taux	Nombre jours	Intérêts	Principal	Intérêts
01/10/2016	Solde à l'origine	5 399 999,99							5 399 999,99	
01/10/2016	SOLDE DEBITEUR COMPTE INTERETS 30/09/16	909 927,05			0,00				6 309 927,04	0,00
07/08/2018	Intérêts du 01/10/2016 au 07/08/2018					3,00	675	350 071,29	6 309 927,04	350 071,29
<b>TOTAL</b>		<b>6 309 927,04</b>	<b>0,00</b>							

Principal :  
Intérêts :  
Intérêts et frais jusqu'à parfait règlement :  
**TOTAL DU :**

Montant restant dû  
6 309 927,04  
350 071,29  
MEMOIRE  
6 659 998,33

## Décompte pour la période du 27/07/2012 au 07/08/2018

(compte n° 463319 Jugement )

Engagement n° 0000000115700026200000 CAV CIL-VUM

Personnes concernées :

Titulaire

Opérations réalisées pendant la période				Imputation des règlements		Calcul des intérêts de la période			Sommes dues après opérations	
Date	Libellé	Débit	Crédit	Principal	Intérêts	Taux	Nombre jours	Intérêts	Principal	Intérêts
27/07/2012	Jugement TC Vannes du 20/11/2015	115 833,96		-115 833,96	0,00				115 833,96	0,00
01/01/2013	Intérêts du 27/07/2012 au 01/01/2013					0,71	158	356,01	115 833,96	356,01
27/07/2013	Intérêts du 01/01/2013 au 27/07/2013					0,04	207	26,28	115 833,96	382,29
27/07/2013	Anatocisme								116 216,25	0,00
27/07/2014	Intérêts du 27/07/2013 au 27/07/2014					0,04	365	46,49	116 216,25	46,49
27/07/2014	Anatocisme								116 262,74	0,00
01/01/2015	Intérêts du 27/07/2014 au 01/01/2015					0,04	158	20,13	116 262,74	20,13
01/07/2015	Intérêts du 01/01/2015 au 01/07/2015					0,93	181	536,18	116 262,74	556,31
27/07/2015	Intérêts du 01/07/2015 au 27/07/2015					0,99	26	81,99	116 262,74	638,30
27/07/2015	Anatocisme								116 901,04	0,00
01/01/2016	Intérêts du 27/07/2015 au 01/01/2016					0,99	158	500,98	116 901,04	500,98
20/01/2016	Intérêts du 01/01/2016 au 20/01/2016					1,01	19	61,46	116 901,04	562,44
27/07/2016	Intérêts du 20/01/2016 au 27/07/2016					6,01	189	3 637,99	116 901,04	4 200,43
27/07/2016	Anatocisme								121 101,47	0,00
01/01/2017	Intérêts du 27/07/2016 au 01/01/2017					6,01	158	3 150,56	121 101,47	3 150,56
02/01/2017	Intérêts du 01/01/2017 au 02/01/2017					6,98	1	23,16	121 101,47	3 173,72
03/01/2017	Intérêts du 02/01/2017 au 03/01/2017					5,99	1	19,87	121 101,47	3 193,59
27/07/2017	Intérêts du 03/01/2017 au 27/07/2017					5,90	205	4 012,94	121 101,47	7 206,53

9

27/07/2017	Anatocisme									
01/01/2018	Intérêts du 27/07/2017 au 01/01/2018					5,90	158	3 276,95	128 308,00	0,00
27/07/2018	Intérêts du 01/01/2018 au 27/07/2018					5,89	207	4 285,94	128 308,00	3 276,95
27/07/2018	Anatocisme								128 308,00	7 562,89
07/08/2018	Intérêts du 27/07/2018 au 07/08/2018					5,89	11	241,18	135 870,89	0,00
	<b>TOTAL</b>	<b>115 833,96</b>	<b>0,00</b>						<b>135 870,89</b>	<b>241,18</b>

Principal :  
Intérêts :  
Frais répétables :  
Intérêts et frais jusqu'à parfait règlement :  
**TOTAL DU :**

Montant restant dû  
135 870,89  
241,18  
1 000,00  
MEMOIRE  
**137 112,07**

+

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 **SOCIETE GENERALE** 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 2**.
- 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 de Grande Instance 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 2 le 28 septembre 2018 Volume 2018 S N° 13.**

**Le Service de la Publicité Foncière de LORIENT 2 a délivré le 2 octobre 2018 l'état hypothécaire ci-annexé certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie, en complément de l'état hors formalité précédemment délivré le 26 janvier 2018.**

*(Cf. États hypothécaires ci-annexés)*

**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 22 novembre 2018, la SOCIETE GENERALE a fait délivrer à ' , une assignation à comparaître à l'audience d'orientation de Madame le Juge de l'Exécution près le Tribunal de Grande Instance de LORIENT pour le JEUDI 14 FEVRIER 2019 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 de Grande Instance de LORIENT en un seul LOT, des biens et droits immobiliers qui sont désignés comme suit au commandement sus indiqué :**

### **COMMUNE DE CRAC'H (MORBIHAN) Lieudit « Plessis Kaër » :**

#### **Un domaine comprenant :**

**1/ Un château en pierres datant du 11<sup>ème</sup> siècle, composé de deux ailes, faisant face à la rivière d'AURAY, comportant 6 tours, comprenant :**

- Dans l'Aile sud-est en retour : Chambre, pigeonnier avec deux réserves extérieures
- Dans l'Aile sud vers le nord : Pièce accueil, bureau régisseur, dégagement, pignon sud; sous-sol, anciennes cuisines, pièce pour le personnel, cage d'escalier, hall, 3 caves, couloir, toilettes, WC, 6 salons
- A l'étage : couloir, 7 chambres dont 2 avec salle de bains, ancienne salle de bains, anciennes toilettes, palier
- Au 2<sup>ème</sup> étage : couloir, WC, 4 chambres, chapelle dans la tour centrale

**2/ Un manoir anglais avec piscine, datant du 18<sup>ème</sup> siècle, rénové en 2015, avec chauffage au sol, comprenant :**

- au rez-de-jardin : hall, couloir, cave, chaufferie, garage double, salle de télévision, appartement avec pièce de vie, WC, salle d'eau et chambre
- au rez-de-chaussée : dégagement, lingerie, WC, suite parentale avec chambre, salle d'eau, cuisine aménagée, salle à manger, salon
- à l'étage : dégagement, 5 chambres dont 4 avec salle d'eau-WC, salle de bains avec WC donnant accès à une autre chambre

**3/ Dépendances** consistant en 4 maisons de gardiens, ancien corps de ferme, ancien poulailler, cour carrée comprenant 3 bâtiments et ancienne cave, bergerie, orangerie avec hangar, grange et cave ; lavoir avec sa fontaine, terres, bois et plan d'eau y attenant, puits, parking goudronné.

Tous droits pouvant être revendiqués sur tous les lais de mer, vasières et rives, droits inaliénables et ininterrompus, confirmés ou reconfirmés, sans exception, dépendant dudit domaine et se trouvant sur la rive droite de la rivière d'AURAY, (56400), lesdits droits tels que confirmés dans l'arrêt du Conseil d'Etat en date du 30 Mars 1853.

Le tout cadastré après remembrement :

- section ZD N° 43, lieudit Poulbenn, pour une contenance de 11 a 18 ca,
- section ZD N° 46, lieudit Mane Er Naid pour une contenance de 1 ha 79 a 41 ca,
- section ZD N° 47, lieudit Mane Er Naid, pour une contenance de 5 ha 63 a 53 ca,
- section ZE N° 17, lieudit Plessis Kaer, pour une contenance de 15 ha 68 a 31 ca,
- section ZM N° 3, lieudit Le Grand Bois, pour une contenance de 30 ha 42 a 77 ca,
- section ZM N° 4, lieudit Le grand Bois, pour une contenance de 3 ha 76 a 09 ca.

**Selon acte en date du 31 août 2018, 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 et l'extrait du plan cadastral ont été délivrés par le Cadastre de VANNES le 12 avril 2018.**

*(Cf. copie de matrice annexée)  
(Cf. Extrait de plan cadastral annexé)*

### **ORIGINE DE PROPRIETE**

Les biens et droits immobiliers ci-dessus désignés appartiennent à pour les avoir acquis aux termes d'un PV de remembrement de la Commune de CRACH en date du **6 juin 2011**, **publié** au Service de la Publicité Foncière de LORIENT 2, le 8 juin 2011 Volume 2011 R1, suivi d'un acte de correction de formalité en date du 23 avril 2013 Volume 2013 D N° 3040.

<b>CLAUSES SPECIALES</b>
--------------------------

**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/ CERTIFICAT D'URBANISME**

Un certificat d'Urbanisme d'Information a été délivré par la Mairie de CRAC'H le 18 octobre 2018 sous le numéro CU 56046 18 T0098.

*(Cf Certificat d'urbanisme d'information ci-annexé)*

**C/ AUTRES CLAUSES**

**Les biens dont il s'agit sont actuellement occupés**

**Une activité de chambre d'hôtes est exercée par dans le manoir anglais.**

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

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<sup>o</sup> 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 Premier**

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 adjudgés.

**Article 2****Audience d'orientation - Mise à prix – Adjudication**

L'audience d'orientation aura lieu le :

**JEUDI QUATORZE FEVRIER DEUX MILLE DIX NEUF**  
**à QUATORZE HEURES**

**(LE JEUDI 14.02.2019 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 :

**UN MILLION DEUX CENT MILLE EUROS (1 200 000 €)**

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

**Enchères : MILLE EUROS (1.000,00 €)**

**Article 3 – 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.

#### **Article 4. – Modalités de la vente**

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 5 – 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.

#### **Article 6. – 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.

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 7 – Prémption, substitution et droits assimilés**

Les droits de prémption, de substitution ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur.

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de prémption, 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 8 – 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 9 – 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, <sup>17</sup> à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre qui que ce soit.

## **Chapitre II : Enchères**

### **Article 10 – 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. (TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE LORIENT).

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état civil ou à la dénomination de ses clients.

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

### **Article 11 – 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 à l'article 13, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 euros.

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

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 12 – Surenchère**

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

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

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

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

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

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

### **Article 13 – 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.

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 14 – Transmission de propriété**

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption.

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 15 – Désignation du séquestre**

Les fonds à provenir de la vente forcée ou de la vente amiable autorisée par le Juge de l'Exécution seront consignés entre les mains de Monsieur le Président de la CARPA, désigné en qualité de séquestre, pour être distribué 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.

#### **Article 16 – 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 fixée au préalable par le juge sera contrôlé par lui.

Le prix de vente de l'immeuble, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente, sont consignés à la CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS, produisent intérêts dans les termes prévus à l'article 13 ci-dessus, et sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon les dispositions de l'article 37 du décret du 2 avril 1960, sont versés directement par l'acquéreur, 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 17 – Versement du prix de la 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.

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

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

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

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 de l'article 1289 et suivants du Code civil.

### **Article 18 – Paiement des frais de poursuites**

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 en fournira justificatif au greffe 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 poursuite, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

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

### **Article 19 – 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 20 – 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 21 – 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 bureau des hypothèques 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 22 – 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, et après paiement du prix d'adjudication.
- b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1<sup>er</sup> jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1<sup>er</sup> jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

S'il se trouve dans les lieux, pour quelque cause que ce soit, un occupant sans droit ni titre, l'acquéreur fera son affaire personnelle de toutes les formalités à accomplir ou action à introduire pour obtenir son expulsion, sans recours quelconque contre les vendeurs ou le poursuivant.

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 23 – 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 24 – 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.

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

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 25 – Purge des inscriptions**

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 26 – Paiement provisionnel du créancier de 1er rang**

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

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

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

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

### **Article 27 – 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.

La rétribution de la personne chargée de la distribution sera prélevée sur les fonds à répartir.

### **Article 28 – 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 spécifiques**

### **Article 29 – Immeubles en copropriété**

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

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

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

### **Article 30 – 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 1<sup>er</sup> juillet 2004.

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

**FAIT ET REDIGE A LORIENT, le 27 novembre 2019**

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

