

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

Affaire : 20250117/XPN//CLA

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés à l'audience des saisies immobilières du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de SAINT-MALO (35400) siégeant au Palais de Justice de ladite ville, 49 avenue Aristide Briand, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur,

SUR SAISIE IMMOBILIERE

Aux requêtes, poursuites et diligences de :

La SELARL PRAXIS, prise en la personne de Maître Bruno DAVID, venant aux droits de la SELARL DAVID GOIC & ASSOCIES, mandataire judiciaire, demeurant 1 rue Ville Pépin – 35400 SAINT-MALO, agissant ès qualités de liquidateur judiciaire de la _____ (911 799 799 RCS Saint-Malo), nommée à cette fonction par jugement du Tribunal judiciaire de Saint-Malo du 11 septembre 2024.

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

ADRESSE DES BIENS VENDUS :

Commune de Dinard (35800)

12, avenue George V

Désignation du bien :

Dans un ensemble situé à **DINARD (ILLE-ET-VILAINE) (35800) 12 Avenue George V.**

Dans un ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété.
Figurant ainsi au cadastre :

SECTION	N°	LIEUDIT	SURFACE
H	131		00 ha 01 a 97 ca
H	552		00 ha 00 a 30 ca
H	556		00 ha 00 a 04 ca

Total surface : 00 ha 02 a 31 ca

Le lot de copropriété suivant :

Lot numéro cinq (5)

Au rez-de-chaussée : la partie centrale et la partie gauche, comprenant :
Salle de restaurant, bar-salle de restaurant, cuisine, cellier, deux caves,
sanitaires et WC ;

Au premier étage : La partie centrale comprenant : Séjour
communiquant avec la cuisine, WC et salle d'eau ;

Au deuxième étage : Deux parties non communicantes, par lesquelles
on accède par deux escaliers distincts. La première partie comprend une
chambre, la seconde partie comprend deux chambres et un palier.

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

Le bien ci-dessus désigné appartient à la _____ pour l'avoir acquis de _____ suivant acte de vente en date du 26 avril 2022, au rapport de Maître COZIC, Notaire associé à la résidence de Dinard, avec la participation de Maître GAUTRON, Notaire à la résidence de Saint-Malo, enregistré au service de la publicité foncière de Rennes 1 le 19 mai 2022 sous les références 3504P01 2022P10271, moyennant le prix de 380 000 € (trois cent quatre-vingt mille euros).

Par jugement en date du 11 septembre 2024, le Tribunal judiciaire de céans a ouvert la liquidation judiciaire de la _____

La SELARL DAVID GOIC & ASSOCIES aux droits de laquelle se trouve la SELARL PRAXIS prise en la personne de Maître Bruno DAVID, mandataire judiciaire a été désignée en qualité de liquidateur judiciaire.

Ce bien, libre d'occupation, dépend des actifs de la procédure.

PROCEDURE

La vente du bien immobilier ci-avant décrit a été ordonnée selon ordonnance du 17 juin 2025 du Juge Commissaire près le Tribunal judiciaire de SAINT-MALO suivant requête en date du 7 mai 2025 de la SELARL PRAXIS, prise en la personne de Maître Bruno DAVID, venant aux droits de la SELARL DAVID GOIC & ASSOCIES, mandataire judiciaire, demeurant 1 rue Ville Pépin – 35400 SAINT-MALO, agissant ès qualités de liquidateur judiciaire de la (911 799 799 RCS Saint-Malo), nommée à cette fonction par jugement du Tribunal judiciaire de Saint-Malo du 11 septembre 2024.

Et ayant pour avocat **la SELARL KERJEAN LE GOFF NADREAU NEYROUD**, Avocat au Barreau de Saint-Malo Dinan, demeurant 36, 38 boulevard Villebois Mareuil - 35400 SAINT-MALO,

L'ordonnance du Juge Commissaire du 17 juin 2025 qui est définitive selon certificat de non appel délivré le 15 octobre 2025, a été publiée au service de la publicité foncière de RENNES 1 le 27 octobre 2025, numéro d'archivage provisoire 3504P01 S00049.

La vente est fixée à **l'audience du Juge de l'exécution du TRIBUNAL JUDICIAIRE DE SAINT-MALO, sis au Palais de Justice, 49 boulevard Aristide Briand, 35400 SAINT-MALO le :**

MERCREDI 25 MARS 2026 A 14 HEURES.

Sur une **mise à prix**, fixée par le Juge Commissaire dans l'ordonnance du 17 juin 2025 de : **200 000 euros (deux cent mille euros)**

En cas de carence d'enchère, il sera procédé à la remise en vente de l'immeuble, après baisse de mise à prix, sur une **mise à prix de 150 000 € (cent cinquante mille euros), sans nouvelle ordonnance.**

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

DESCRIPTION DES BIENS

Commune de Dinard (35800)

12, avenue George V

Désignation du bien :

Dans un ensemble situé à **DINARD (ILLE-ET-VILAINE) (35800) 12 Avenue George V.**

Dans un ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété.
Figurant ainsi au cadastre :

SECTION	N°	LIEUDIT	SURFACE
H	131		00 ha 01 a 97 ca
H	552		00 ha 00 a 30 ca
H	556		00 ha 00 a 04 ca

Total surface : 00 ha 02 a 31 ca

Le lot de copropriété suivant :

Lot numéro cinq (5)

Au rez-de-chaussée : la partie centrale et la partie gauche, comprenant :
Salle de restaurant, bar-salle de restaurant, cuisine, cellier, deux caves,
sanitaires et WC ;

Au premier étage : La partie centrale comprenant : Séjour
communiquant avec la cuisine, WC et salle d'eau ;

Au deuxième étage : Deux parties non communicantes, par lesquelles
on accède par deux escaliers distincts. La première partie comprend une
chambre, la seconde partie comprend deux chambres et un palier.

Ainsi qu'il résulte de l'extrait de matrice cadastrale délivré par le Centre des
Impôts Fonciers de Rennes le 28 février 2025.

PROCES-VERBAL DESCRIPTIF

La description des biens et droits immobiliers mis en vente résulte du procès-verbal descriptif établi par Maître Frédérique BALCOU, Commissaire de Justice à la Résidence de Saint-Malo, membre de la SELARL BH en date du 19 novembre 2025.

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

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

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Il est ajouté en annexe du présent cahier, l'Etat des risques établi sur la base des informations mises à disposition par l'arrêté préfectoral du 21 août 2019 relatif à l'information des acquéreurs et locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs dans le département d'Ille-et-Vilaine, ledit arrêté et son annexe étant également joints au présent cahier, ainsi que le Rapport de risques Géorisques et l'Etat des risques pour l'information des acquéreurs et locataires de les parcelles cadastrées H 131, H 552 et H 556 à Dinard mis à disposition par l'Etat depuis www.georisques.gouv.fr. Le bien est sis dans une zone de sismicité de niveau 2 (faible). Aucun plan de prévention des risques naturels n'a été adopté.

Le territoire communal est concerné par un risque industriel majeur, à travers les établissements suivants :

- KERSIA (SEVESO seuil haut)
- SAFRAN LANDING SYSTEM SERVICES DINARD (SEVESO seuil bas)

ORIGINE DE PROPRIETE

Le bien ci-dessus désigné appartient à la ^{SAVOVENTES.FR} pour l'avoir acquis de

suivant acte de vente en date du 26 avril 2022, au rapport de Maître COZIC, Notaire associé à la résidence de Dinard, avec la participation de Maître GAUTRON, Notaire à la résidence de Saint-Malo, enregistré au service de la publicité foncière de Rennes 1 le 19 mai 2022 sous les références 3504P01 2022P10271, moyennant le prix de 380 000 € (trois cent quatre-vingt mille euros).

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Les renseignements d'urbanisme fournis par la mairie de DINARD (35800) sont annexés au présent cahier.

CONDITIONS DE VENTE

CHAPITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

Article 1^{er} – Cadre juridique

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles L. 642-18 et suivants et les articles R. 642-22 et suivants du code de commerce.

Article 2 – Etat de l'immeuble

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

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 3 – Baux, locations et autres conventions

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

L'acquéreur pourra faire annuler les conventions qui auraient été conclues en fraude des règles du droit des entreprises en difficulté.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient payés d'avance ou de tous dépôts de garantie versés au débiteur et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de celui-ci.

Article 4 – Prémption, substitution et droits assimilés

Les droits de préemption, 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 5 – Assurances et abonnements divers

L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements relatifs à l'immeuble qui auraient pu être souscrits ou qui auraient dû l'être, sans aucun recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur du cahier des 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 sera remise au liquidateur à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

En cas de sinistre non garanti du fait de l'acquéreur, celui-ci n'en sera pas moins tenu de payer son prix outre les accessoires, frais et dépens de la vente.

Article 6 – Servitudes

L'acquéreur jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, qu'elles résultent des lois ou des règlements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur origine ou leur nature ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre qui que ce soit.

CHAPITRE II - ENCHERES

Article 7 – Réception des enchères

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

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

Article 8 – Garantie à fournir par l'acquéreur

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

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

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est remise au liquidateur pour être distribuée avec le prix de l'immeuble.

Article 9 – Surenchère

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

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

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

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

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

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

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

Article 10 – Réitération des enchères

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du poursuivant ou du liquidateur s'il n'est pas poursuivant, 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 à compter du jour où la vente est devenue définitive. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de cinq 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 au liquidateur.

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

CHAPITRE III - VENTE

Article 11 – Transmission de propriété

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

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

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

Article 12 – Versement du prix de la vente forcée

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

L'acquéreur sera redevable d'un intérêt au taux légal à compter de l'adjudication définitive.

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

Article 13 – Paiement des frais de poursuites et des émoluments

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 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 14 – 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 158 – 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 16 - Délivrance et publication du jugement

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans les deux mois de sa date ou, en cas d'appel, dans les deux mois de l'arrêt confirmatif, de le publier au bureau des hypothèques dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, et de notifier au poursuivant l'accomplissement de cette formalité, le tout à ses frais.

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

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

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

Article 17 – 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 seront dues, le tout, sans préjudice pour le liquidateur judiciaire et pour l'adjudicataire qui en tient les droits, ès qualités, de solliciter la nullité du bail sur le fondement de l'article L 632-1, 2°, 3°, ou 4° du Code de commerce ci-dessous rappelés :

« 2° Tout contrat commutatif dans lequel les obligations du débiteur excèdent notablement celles de l'autre partie ;

3° Tout paiement, quel qu'en ait été le mode, pour dettes non échues au jour du paiement ;

4° tout paiement pour dettes échues, fait autrement qu'en espèces, effets de commerce, virement, bordereaux de cession visés par la loi n°81-1 du 2 janvier 1981 facilitant le crédit aux entreprises ou tout autre mode de paiement communément admis dans les relations d'affaires ».

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 débiteur, et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable, à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.

Article 18 – 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 d'adjudication.

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 d'adjudication.

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

Article 19 – Titres de propriété

Le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtu 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

Article 20 – 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 dans les conditions prévues par le Code de commerce en matière de liquidation judiciaire.

L'acquéreur peut alors demander 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 la collocation au liquidateur, au titre des dispositions de l'article 2375, 1° du Code civil.

A défaut, le liquidateur judiciaire doit solliciter la radiation conformément à l'article R 643-8 du Code de commerce.

Article 21 – 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 22 – 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 23 – Immeubles en lotissement

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

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

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

Fait à SAINT-MALO (35400),
Le 16 décembre 2025

PIECES JOINTES AU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

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

1. Attestation d'immatriculation RNE
2. Jugement de LJ du Tribunal judiciaire de Saint Malo du 11/09/2024
3. Procès-verbal d'inventaire de Me LE DROGOFF
4. Acte de vente du 26/04/2022
5. Etat hypothécaire
6. Relevé de propriété
7. Extrait de plan cadastral
8. Certificat d'urbanisme du 14/03/2025
9. Ordonnance sur requête du Juge commissaire du 17 juin 2025
10. Certificat de non-appel
11. Certificat hypothécaire du 28 octobre 2025
12. Procès-verbal descriptif du 19 novembre 2025 et diagnostics
13. Etat des risques
14. Arrêté préfectoral du 21 août 2019 et annexe
15. Rapport de risques Géorisques
16. Etat des risques pour l'information des acquéreurs et locataires