

**SCP ELGHOZI- GEANTY
GAUTIER-PENNEC
Avocats**

1 avenue de la Libération
CS 54421
22044 Saint-Brieuc Cedex 2
T : 02/96/68/50/50
F: 02/96/68/50/51
contact@eggp.fr



CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

AFFAIRE :

De la CAISSE DE CREDIT MUTUEL DE FONTAINEBLEAU-AVON, Société coopérative de crédit immatriculée au R.C.S. de MELUN sous le n°484 276 860, dont le siège social est sis 86 Grande Rue à FONTAINEBLEAU (77300), prise en la personne de son représentant légal en exercice, domicilié en cette qualité audit siège

C/

©AVOVENTES.FR

Date de Dépôt : 18 février 2020
Audience d'Orientation : 05 MAI 2020

MISE A PRIX : QUATRE CENT CINQUANTE MILLE EUROS (450
000.00 €)
Enchères : 200,00 €

**CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés,
à l'audience de vente du Juge de l'Exécution près le
TRIBUNAL JUDICIAIRE de SAINT-BRIEUC
sis en son annexe 2 boulevard de Sévigné en ladite ville
sur saisie immobilière,
au plus offrant et dernier des enchérisseurs :**

Les biens immobiliers suivants :

**En la commune de LOUARGAT (22540)
Au lieudit "Le Cleuziou"**

1- Un MANOIR ancien (13^{ème}, 16^{ème} et 18^{ème} siècles) construit en pierres sous couverture d'ardoises, à usage mixte d'habitation et commercial comprenant un bâtiment principal en L, dont la description est la suivante :

1-1- LE MANOIR bâtiment principal

- Au sous-sol : 2 caves

- Au RDC :

- O salle à manger
- O escalier en colimaçon 1
- O « Prison »
- O Salon « Blanc »
- O Entrée -Escalier central
- O Grand salon
- O Dégagement sortie
- O Dégagement Sanitaires
- O Sanitaire PMR
- O Sanitaire Messieurs
- O Sanitaire Dames
- O Rangement sortie

- Au 1er ETAGE :

- O Chambre 2
- O Couloir nord
- O Chambre 1 (Ouest) (salle de bains)
- O Chambre 3 (Est) (salle de bains)
- O Dégagement
- O Palier escalier en pierre
- O Cage d'escalier en pierre
- O Salon 1er Etage
- O Espace bureau
- O Salle à manger
- O Cuisine
- O Escalier en colimaçon

- Au 2^{ème} ETAGE :

- O Escalier Nord (du 1^{er} au 2^e étage)
- O Couloir Nord (dessert les 4 chambres rénovées du nord du Manoir)
- O Dégagement 2 chambres pignon Nord
- O Chambre Nord-Est (salle de bains)
- O Chambre Nord-Ouest (salle de bains) (53.54.55)
- O Chambre couloir Ouest (salle de bains)
- O Chambre couloir ² (salle de bains)
- O Grand couloir Façade Est en 3 parties

- O Chambre 4 (grand couloir Est) (salle de bains)
- O Chambre 5 (grand couloir Est) (salle de bains)
- O Chambre 6 (grand couloir Est) (salle de bains)
- O Chambre 7 (grand couloir Est) salle de bains + mezzanine

1-2- AILE DU MANOIR

- Au RDC :

- O Cuisines en angle avec le manoir (Sud-Ouest)
 - Passage
 - Cuisine 1
 - Cuisine 2
 - Cuisine rénovée pour chambre d'hôtes
- O Chambre PMR non rénovée (accès direct sur cour)
- O Bureau
- O Dégagement bureau
- O Dégagement escalier
- O Cabinet de toilette
- O Couloir 6.
- O Studio (Kitchenette) (mezzanine) (salle de bains)
- O Accueil (Bar)
- O Pièce désaffectée ou ancien appartement privé (mezzanine) (WC-HS) (salle de bains HS) (pièce séparée)

- Au 1^{ER} ETAGE :

- O Couloir escalier Sud-Ouest (Partie 13^e siècle)
- O Chambre 13^{siècle}
- O Coursive
- O Chambre 1 (coursive) (salle de bains)
- O Chambre 2 (coursive) (salle de bains)
- O Chambre 3 (coursive) (salle de bains)
- O Palier escalier central 3
- O Couloir vers les chambres « Sienne, Indigo et Mandarine »
- O Chambre « Sienne » (salle de bains)
- O Chambre « Indigo » (salle de bains)
- O Placard couloir
- O Suite « Mandarine »
 - Petit salon + salle d'eau
 - Chambre + salle de bains

- Au 2^E ETAGE :

- O Dégagement /escalier / palier
- O Petit salon (13^e siècle)
- O Dégagement « Perle »
- O Cabinet WC
- O Chambre « Perle » (salle de bains)
- O Lingerie
- O Chambre « Framboise » + 5.20 (salle de bains)
- O Cage escalier central

2- Et ses dépendances :

- DEPENDANCE PISCINE

- Au RDC :
 - o salle de réunion,
 - o lingerie,
 - o local technique,
 - o sanitaires piscines (désaffectés),
 - o local technique électricité.

- A l'ETAGE :

- o Couloir
- o Chambre 1
- o Chambre 2
- o Chambre
- o Dégagement
- o Grenier
- o Pièce douche
- o Cabinet WC

- PISCINE
- TENNIS
- LA CHAPELLE
- LA MAISON DU FOUR A PAIN
- PREAU-GARAGE
- HANGAR
- LE CAMPING équipé
- L'ÉTANG
- LE MINI-GOLF

3- la propriété non bâtie comprenant sur 7 hectares, un petit lac, un jardin, un verger, une source et un lavoir, une cour pavée et ornementée, un mini-golf et un camping.

Une allée centrale borde le nord de la parcelle et conduit à la cour d'entrée du Manoir : elle est bordée d'arbres de haute fûtée. Au sud de cette allée, un étang et un parc boisé rejoignent la partie Est du camping sur 2 hectares, complétés par 1 hectare d'emplacements plus à l'Ouest, à proximité du Manoir, de la piscine et du Tennis.

Ledit bien figurant au cadastre de ladite commune Section YV, sous le numéro 27, pour une contenance de 7ha 17a 80ca.

Et tels au surplus que lesdits biens 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.

ORIGINE DE PROPRIETE

©AVOVENTES.FR

RAPPEL DE SERVITUDES :

« Déclaration du vendeur à l'acte du 20/11/2007 :

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Paul INIZAN, notaire à PERROS GUIREC, le 28 Avril 1980, publié au bureau des hypothèques de LANNION, le 20 Juin 1980, volume 2146, n° 1, figurent les stipulations suivantes ci-après littéralement rappelées :

« 1°/ Droit de passage :

Les vendeurs, se réservent expressément, à titre de servitude réelle et perpétuelle, en faveur, pour la fréquentation, l'exploitation et la desserte de la parcelle cadastrée sous le numéro 1351 de la section A, pour une contenance de 37a40ca, un droit de passage uniquement à usage de charroi agricole, en tous temps et à toute heure (de jour), sur l'allée de desserte de la propriété vendue, cadastrée sous le numéro 1083 de la section A, pour accéder à la route.

Ce droit de passage expressément réservé par

l'est tant pour eux-mêmes que pour les membres de leur famille, leurs domestiques et employés, leurs héritiers et représentants, leurs fermiers, puis ultérieurement par les propriétaires successifs de la parcelle cadastrée sous le numéro 1351 de la section A ou acquéreurs éventuels de cette parcelle.

2°1 Droit de source : "

Les immeubles présentement vendus à bénéficient du droit à la source située de l'autre côté de la route, à gauche en allant à LOUARGAT.

3°1 Droit d'écoulement:

Le trop-plein de l'étang et du marais cadastrés sous les numéros 1086 et 1085 de la section A s'effectuera comme par le passé par les parcelles cadastrées sous les numéros 1079 et 1080 de la section A (même origine que la propriété vendue).

4°/ Droit de passage :

Les vendeurs, se réservent également expressément, à titre de servitude réelle et perpétuelle, en faveur, pour la fréquentation,

l'exploitation et la desserte des parcelles cadastrées sous les numéros 1229, 1240 et 1241 de la section A, un droit de passage uniquement à usage de charroi agricole, en tous temps et à toute heure (de jour), sur les deux allées de desserte de la propriété vendue cadastrée sous les numéros 1083 et 1354 de la section A.

Ce droit de passage expressément réservé par

l'est tant pour eux-mêmes que pour les membres de leur famille, leurs domestiques et employés, leurs héritiers et représentants, leurs fermiers puis ultérieurement par les propriétaires successifs des parcelles cadastrées sous les numéros 1229, 1240 et 1241 de la section A ou acquéreurs éventuels de ces parcelles.

Il est ici précisé à ce sujet que les différentes parcelles ci-dessus visées au titres des servitudes et appartenant ont été regroupées sous la parcelle YV, n° 27, visée dans la désignation ci-dessus, par Procès-verbal de remembrement publié à LANNION le 31 Juillet 1985, volume 36, n°5.

Saisis à l'encontre de :

©AVOVENTES.FR

Aux requête, poursuites et diligences de :

De la CAISSE DE CREDIT MUTUEL DE FONTAINEBLEAU-AVON, Société coopérative de crédit immatriculée au R.C.S. de MELUN sous le n°484 276 860, dont le siège social est sis 86 Grande Rue à FONTAINEBLEAU (77300), prise en la personne de son représentant légal en exercice, domicilié en cette qualité audit siège

Pour laquelle domicile est élu au Cabinet de Maître Sandrine GAUTIER, Avocat, Membre de la SCP ELGHOZI-GEANTY-GAUTIER-PENNEC, Avocats Associés au Barreau de SAINT-BRIEUC, y demeurant 1, Avenue de la Libération, qui se constitue sur la présente et ses suites et au Cabinet de laquelle pourront être faites toutes offres et significations y relatives.

En vertu de :

la cople exécutoire d'un acte authentique du 20/11/2006 dressé par Me François, associé de la SCP GROSLAMBERT & FRANÇOIS, notaire à LORREZ LE BOCAGE (77) contenant prêts par la CAISSE DE CREDIT MUTUEL DE FONTAINEBLEAU-AVON au profit de

une somme globale de 999 000 €, pour lequel un bordereau d'inscription d'hypothèque conventionnelle et de privilège de prêteur de deniers a été publié le 03/01/2007 au SPF de GUINGAMP, volume 2007 V n°3 et repris pour ordre le 06/03/2007 volume 2017 D n°1241,

de la SCP BERCIS & CARAVELLA, Huissier de Justice à NEMOURS, en date du 10/12/2019, régulièrement publié au Service de la publicité foncière de GUINGAMP le 26/12/2019, Volume 2019 S n°18,

Pour la créance de :

	Prêt de 999 000 €
<u>Sommes dues à la date de la déchéance du terme :</u>	
• Capital restant du	710 883.43 €
• Échéances en retard	45 156.39 €
• Intérêts courus arrêtés au 18/10/2019	1 466.92 €
• Assurance courue arrêtée au 18/10/2019	232.03 €

Sommes dues à compter de la date de la déchéance du terme :	
• Indemnité conventionnelle de 7%	37 327.47 €
• Intérêt du 19/10/2019 au 05/11/2019	112.29 €
• Intérêts conventionnels courant de la date du 06/11/2019 jusqu'à parfait paiement	MEMOIRE
• Frais de recouvrement jusqu'à parfait paiement	MEMOIRE
TOTAL GENERAL au 05/11/2019:	
795 178.53 €	

Sous réserves et sans préjudice de tous autres dus, droits et actions, frais et accessoires non comptabilisés, des intérêts sur intérêts en cours, de tous autres frais et légitimes accessoires, à parfaire jusqu'au règlement complet des sommes dues, offrant tout détail et liquidation en cas de règlement immédiat, et en tenant compte de tous acomptes qui auraient pu être versés. Cette somme est due pour un paiement immédiat et non fractionné.

A l'audience d'Orientation :

du Juge de l'Exécution près le TRIBUNAL JUDICIAIRE de SAINT-BRIEUC du **Mardi 05 MAI 2020** à 14 Heures à laquelle par exploit en date du 18 février 2020 délivré par le Ministère la SCP BERCIS & CARAVELLA. Huissier de Justice à NEMOURS, a été assignée à comparaître susnommés,

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

" 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 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 sur la mise à prix de : QUATRE CENT CINQUANTE MILLE EUROS (450 000.00 €).

Les enchères ne pourront être moindres de DEUX CENTS EUROS (200,00 €)

CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

CHAPITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1er – Cadre juridique

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles du Code des procédures civiles d'exécution relatifs à la 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.

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 – Prémption et droits assimilés

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

Si l'acquéreur est évincé du fait de l'un de ces droits, 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 : ENCHÈRES

Article 8 – Réception des enchères

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

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

Article 9 – Garantie à fournir par l’acquéreur

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

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 vendeurs et à leurs créanciers ayants droit à la distribution et, le cas échéant, 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 décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'ordre des avocats du barreau de l'avocat postulant pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L.331-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

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

Les fonds séquestrés produisent 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 leur encaissement et jusqu'à leur distribution.

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

Article 14 – Vente amiable sur autorisation judiciaire

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

L'accomplissement des conditions de la vente amiable 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 dépôts 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, 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 et des émoluments

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

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

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

Article 17 – Droits de mutation

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

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

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

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

Article 18 – Obligation solidaire des co-acquéreurs

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

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTÉRIEURES À 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 :

- de le publier Service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;
 - 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 :

- 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.
- Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente sur surenchère.
- 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 sur autorisation judiciaire, 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 – Purgé 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 1^{er} 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 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 SPÉCIFIQUES

Article 27 – Immeubles en copropriété

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

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

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

Article 28 – Immeubles en lotissement

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

CLAUSES ET CONDITIONS PARTICULIERES

1) VENTE D'UN BIEN EN COPROPRIETE :

Dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, il est rappelé qu'en conformité avec le Décret n° 67223 du 17 mars 1967, article 6, l'adjudicataire est tenu de notifier au Syndic dès que la sentence d'adjudication sera définitive, par lettre recommandée avec avis de réception (*article 63 du Décret*), la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur et le cas échéant, le mandataire commun, si cette adjudication est faite au profit de plusieurs personnes ayant constitué une société propriétaire.

Toutes les stipulations du règlement de copropriété et, le cas échéant, de ses avenants ou annexes, s'imposeront à l'adjudicataire, même en cas de divergence avec les stipulations du présent cahier des conditions de la vente.

Indépendamment de la notification ci-dessus, l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la Loi du 10 juillet 1965 (modifié par la Loi 94-624 du 21 juillet 1994) devra être notifié au Syndic de copropriété sous la responsabilité de l'Avocat poursuivant.

Cette notification devra intervenir dès la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle est à signifier au domicile de l'Avocat ayant poursuivi la vente.

S'agissant d'une maison individuelle, l'immeuble à la connaissance du créancier poursuivant, n'est soumis à aucun règlement de copropriété.

2) RENSEIGNEMENTS D'URBANISME :

Les renseignements d'urbanisme sont annexés au présent Cahier des conditions de la vente.

(cf. certificat d'urbanisme CU 022136 19 P0083 du 02/12/2019 avec plans cadastraux ci-annexés)

3) DROIT DE PREEMPTION :

Il résulte du CERTIFICAT D'URBANISME de SIMPLE INFORMATION CU 022136 19 P0083 du 02/12/2019 délivré par la Commune de LOUARGAT que le terrain est soumis au droit de préemption urbain au bénéfice de ladite commune.

(cf. certificat d'urbanisme CU 022136 19 P0083 du 02/12/2019 avec plans cadastraux ci-annexés)

4) DIAGNOSTIC TECHNIQUE :

Conformément à l'article L 271-4-1 du Titre 7 du Livre II du Code de la Construction et de l'Habitation, sera annexé au présent Cahier des conditions de la vente, le dossier diagnostic technique.

Ces renseignements feront l'objet d'un dire ultérieur.

5) OCCUPATION DES LOCAUX :

Aux termes du Procès-verbal de description joint en annexe, « le manoir et ses dépendances sont occupés à titre de résidence secondaire par »

6) CLAUSE SPECIALE RELATIVE AU PAIEMENT DU PRIX ET DES INTERETS

L'adjudicataire ne pourra invoquer un retard dans la délivrance de la grosse du jugement d'adjudication par le greffe pour tenter de se dispenser du paiement du prix et des intérêts tels que prévus dans le présent cahier des conditions de vente.

7) DECHARGE DE RESPONSABILITE :

L'adjudicataire fera son affaire personnelle, sans aucun recours envers qui que soit, de toutes expulsions et indemnités d'occupation qui s'avèreraient nécessaires.

Toutes les dispositions qui précèdent ont été réunies par l'Avocat poursuivant, à l'aide des 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.

Il est rappelé que, conformément aux dispositions de l'article 1649 du Code Civil, la garantie des vices cachés n'est pas due en matière de vente par autorité de justice.

L'immeuble ci-dessus désigné est ainsi mis en vente sous les plus expresses réserves et sans aucune garantie de la part du poursuivant et de son avocat lesquels déclinent toute responsabilité dans le cas d'erreur ou d'inexactitudes de la désignation, n° du plan, contenance, celle-ci excédât-elle 1/20^{ème}, origine de propriété ou autre énonciations; les futurs acquéreurs étant censés connaître les biens pour les avoir vus et visités avant l'adjudication, et en vue de celle-ci, et après avoir pris tous renseignements auprès des services municipaux compétents, et surtout auprès des services de l'urbanisme.

Ainsi, le poursuivant et son avocat ne pourront être recherchés à ce sujet et les futurs acquéreurs, du seul fait de leur acquisition, feront leur affaire personnelle de toutes les contestations qui pourraient ultérieurement survenir pour quelque cause que ce soit.

La présente clause ne pourra en aucune façon être considérée comme une clause de style mais doit être considérée comme une condition imposée à l'adjudicataire

*
**

Ainsi fait et dressé par Sandrine Gautier, Avocat poursuivant.
A SAINT-BRIEUC,
Le 18 février 2020
Sandrine Gautier



SCP D'AVOCATS
ELGHOZI-GEANTY-GAUTIER-PENNEC
1, Avenue de la Libération - BP 4421
22044 SAINT-BRIEUC Cedex 2
Tél. 02 96 68 50 50 - Fax 02 96 68 50 51

ANNEXES

- 1) **Assignation devant le Juge de l'Exécution**
- 2) **Etat hypothécaire levé sur publication du commandement de payer valant saisie**
- 3) **Acte d'achat du 20/11/2006**
- 4) **Procès-verbal de description**
- 5) **Certificat d'urbanisme avec plans cadastraux ci-annexés**