

**AFFAIRE : CMB/
SBR 08095- SG/AV**

**CAHIER DES CONDITIONS
DE LA VENTE**

Clauses et conditions auxquelles seront adjugés, à l'audience de vente du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de SAINT-MALO, au plus offrant des enchérisseurs, les biens et/ou les droits immobiliers dont la désignation suit :

VENTE EN UN SEUL LOT

**COMMUNE DE LA BOUILLIE (22240)
COTES D'ARMOR
Lieu dit « Le Pont Hédé »**

Une maison individuelle à usage d'habitation en pierre et grès de Fréhel couverte en ardoises comprenant :

Au rez-de-chaussée : pièce de vie, chambre indépendante avec salle de bains indépendante et dressing, arrière-cuisine, wc indépendant et laverie
A l'étage : dégagement, trois chambres, salle d'eau, wc, petit couloir menant au grenier
Grenier, dépendance, anciennes soues à cochon.
Double garage

Surface habitable : 108,85 m²

Le tout figurant au cadastre de ladite commune sous les relations suivantes :

Section ZI N° 0158 Lieu dit « Le Pont Hédé » pour une contenance de 31a 25ca.

Section ZI N° 0157 Lieu dit « Courtil de la Maison » pour une contenance de 92ca.

Soit une contenance totale de 32a 17ca.

Saisis à l'encontre de :

Aux requêtes, poursuites et diligences de :

LA CAISSE DE CREDIT MUTUEL DE ERQUY-PLENEUF, société coopérative de crédit à capital variable, dont le siège social est 12 Rue Pasteur à PLENEUF-VAL-ANDRE (22370), immatriculée au RCS de SAINT-BRIEUC (22) sous le n°309 517 670, agissant poursuite et diligence de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité de droit audit siège

Ayant pour Avocat postulant et pour laquelle domicile est élu au cabinet de la **SELARL inter-barreaux NMCG Avocats Associés Ouest, agissant par Maître Nolwen CORNILLET, avocat associé** au Barreau de SAINT-MALO DINAN dont le cabinet est 19 rue de l'Horloge à (22100) DINAN, qui se constitue et occupera pour elle sur l'assignation et ses suites et au cabinet duquel pourront être faites les offres et significations y relatives.

Ayant pour Avocats plaidant la **SELARL « RAVET & ASSOCIES » société inter-barreaux et pour elle Maître Caroline DUFFIN avocat associé**, inscrit au Barreau de SAINT-BRIEUC dont le cabinet est sis 4/6, Rue Saint-Benoît - BP 309- à (22003) SAINT-BRIEUC.

Suivant commandements du ministère de la SELARL BRETAGNE HUISSIERS, Huissiers de Justice à SAINT-BRIEUC, en date du 29 novembre 2022.

En vertu et pour l'exécution de :

1/ La copie exécutoire d'un acte reçu en la forme authentique en l'étude de Maître Bernard DROUVIN notaire membre de la SCP Françoise BLANCHARD – LE ROLLE, Bernard DROUVIN, Soizick TROTEL » notaires associés à ERQUY (22) **le 12 janvier 2016** contenant VENTE et PRETS IMMOBILIERS par la CAISSE DE CREDIT MUTUEL D'ERQUY-PLENEUF au profit de _____ pour un montant global de CENT QUATORZE MILLE TROIS CENT QUARANTE-SIX EUROS (114.346,00€) en trois fractions, destiné à financer une acquisition immobilière, impayés et dénoncés, à savoir :

→ « PRET MODULIMMO DD 06484588 » référencé sous le N° 0866 0629772 04 d'un montant initial de 62.346,00€ pour une durée de 240 mois, avec intérêts au taux contractuel fixe de 2,17% l'an (TAEG 2,32%),

Garanti par une inscription de privilège de prêteurs de deniers publiée le 04 février 2016 Volume 2016 V N° 249.

→ « PRET MODULIMMO DD 064845490 » référencé sous le N° 0866 0629772 06 d'un montant initial de 42.000,00 € pour une durée de 120 mois, avec intérêts au taux contractuel fixe de 1,53% l'an (TAEG 1,90%),

Garanti par une inscription de privilège de prêteurs de deniers publiée le 04 février 2016 Volume 2016 V N° 250 et par une hypothèque conventionnelle publiée le 04 février 2016 Volume 2016 V N° 251.

→ « PRET PRIMO ACCEDANT DD 06484589 » référencé sous le N° 0866 0629772 05 d'un montant initial de 10.000,00 €, pour une durée de 180 mois, avec intérêts au taux contractuel fixe de 0% l'an (TAEG 0,35%),

Garanti par une inscription de privilège de prêteurs de deniers publiée le 04 février 2016 Volume 2016 V N° 248.

2/ La copie exécutoire d'un acte reçu en la forme authentique en l'étude de Maître Bernard DROUVIN notaire membre de la SCP Françoise BLANCHARD – LE ROLLE, Bernard DROUVIN, Soizick TROTEL » notaires associés à ERQUY (22) le **1^{er} décembre 2016** contenant PRET IMMOBILIER par la CAISSE DE CREDIT MUTUEL D'ERQUY-PLENEUF au profit de [REDACTED] pour un montant de SOIXANTE-SEPT MILLE TROIS CENT TRENTE- QUATRE EUROS (67.334,00€), destiné à financer des travaux, impayés et dénoncés, à savoir :

→ « PRET CREDIT A TAUX FIXE DD 08032580 » référencé sous le N° 0866 0629772 07 d'un montant initial de 67.334,00 €, pour une durée de 240 mois, avec intérêts au taux contractuel fixe de 1,87 %l'an (TAEG 2,80%),

Garanti par une inscription d'hypothèque conventionnelle publiée le 19 décembre 2016 Volume 2016 V N° 2990.

Pour avoir paiement de la somme de :

Suivant décomptes de créances arrêtés au 14 juillet 2021 joints au commandement de payer valant saisie.

§ 9 page 1.5 des conditions générales des offres annexées aux contrats de prêts « Défaillance de l'emprunteur »

Intérêts au taux majoré de 3 points - en cas de défaillance de l'emprunteur lorsque le prêteur n'exige pas le remboursement immédiat du capital restant dû
Indemnité de défaillance (7%) des sommes dues : - lorsque le prêteur est amené à se prévaloir de la résiliation du contrat et à exiger le remboursement immédiat du capital dû et le paiement des intérêts.

Intérêts au taux légal sur l'indemnité jusqu'à parfait paiement.

→ « **PRET MODULIMMO** » N° 0866 0629772 04 (montant initial 62.346,00€)

Intérêts au taux contractuel fixe de 2,17% l'an (TAEG 2,32%),

Intérêts de retard au taux majoré de 3 points (5,17% l'an),

Indemnité de défaillance (7%) des sommes dues,

Intérêts au taux légal sur l'indemnité jusqu'à parfait paiement.

Principal	61.215,46€
Intérêts contractuels impayés (2,17%)	433,59€
Intérêts de retard impayés (5,17%)	0,20€
Intérêts contractuels (2,17%) du 03/05/2021 au 14/07/2021	249,12€
Intérêts contractuels (2,17%) postérieurs au 14/07/2021	mémoire
Assurances impayées	328,44€
Indemnité d'exigibilité (7%)	4.309,51€
Intérêts au taux légal sur indemnité	mémoire

Total sauf mémoire : 66.536,32€

→ « **PRET MODULIMMO** » N° 0866 0629772 06 (montant initial 42.000,00€)

Intérêts au taux contractuel fixe de 1,53% l'an (TAEG 1,90%),
Intérêts de retard au taux majoré de 3 points (4,53% l'an),
Indemnité de défaillance (7%) des sommes dues,
Intérêts au taux légal sur l'indemnité jusqu'à parfait paiement.

Principal	23.363,60€
Intérêts contractuels impayés (1,53%)	217,99€
Intérêts de retard impayés (4,53%)	38,42€
Intérêts contractuels (1,53%) du 03/05/2021 au 14/07/2021	66,96€
Intérêts contractuels (1,53%) postérieurs au 14/07/2021	mémoire
Assurances impayées	368,80€
Indemnité d'exigibilité (7%)	1.651,91€
Intérêts au taux légal sur indemnité	mémoire
Total sauf mémoire :	25.707,68€

→ « **PRET PRIMO ACCEDANT** » N° 0866 0629772 05 (montant initial 10.000,00€),

Intérêts au taux contractuel fixe de 0% l'an (TAEG 0,35%),
Intérêt de retard majoré de 3 points (3%)
Indemnité de défaillance (7%)
Intérêts au taux légal sur l'indemnité jusqu'à parfait paiement.

Principal	7.202,56€
Intérêts de retard impayés (3%)	1,19€
Intérêts au taux légal du 03/05/2021 jusqu'à parfait paiement	mémoire
Assurances impayées	42,56€
Indemnité d'exigibilité (7%)	504,26€
Intérêts au taux légal sur indemnité	mémoire
Total sauf mémoire :	7.750,57€

→ « **PRET CREDIT A TAUX FIXE** » N° 0866 0629772 07 (montant initial 67.334,00 €),

Intérêts au taux contractuel fixe de 1,87 % l'an (TAEG 2,80%),
Intérêts de retard au taux majoré de 3 points (4,87% l'an),
Indemnité de défaillance (7%) des sommes dues,
Intérêts au taux légal sur l'indemnité jusqu'à parfait paiement.

Principal	52.478,48€
Intérêts contractuels impayés (1,87%)	703,69€
Intérêts de retard impayés (4,87%)	33,80€
Intérêts contractuels (1,87%) du 03/05/2021 au 14/07/2021	184,93€
Intérêts contractuels (1,87 %) postérieurs au 14/07/2021	mémoire
Assurances impayées	650,32€
Indemnité d'exigibilité (7%)	3.720,84€
Intérêts au taux légal sur indemnité	mémoire
Total sauf mémoire :	57.772,06€

SOIT TOTAL GENERAL sauf mémoire :	157.766,63€
--	--------------------

Le tout sous réserve et sans préjudice de tous autres dus, des intérêts postérieurs au 14 juillet 2021 et des frais notamment de ceux d'exécution.

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.

Ce commandement de payer vaut 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 la SELARL inter-barreaux NMCG Avocats Associés Ouest, et pour elle Maître Nolwen CORNILLET, avocat associé au Barreau de SAINT-MALO DINAN dont le cabinet est 19 rue de l'Horloge à (22100) DINAN ;
- 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 doit payer lesdites sommes dans un délai de huit jours, qu'à défaut de paiement, la procédure à fin de vente de l'immeuble se poursuivra et qu'à cet effet, le débiteur 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 ST BRIEUC.
- 7°) L'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que le débiteur en est séquestre ;
- 8°) L'indication que le débiteur garde la possibilité de rechercher un acquéreur de l'immeuble saisi pour procéder à sa vente amiable ou de donner mandat à cet effet et la mention que cette vente ne pourra néanmoins être conclue qu'après autorisation du juge de l'exécution ;
- 9°) La sommation, lorsque le bien fait l'objet d'un bail, d'avoir à indiquer à l'huissier de justice les nom, prénom et adresse du preneur ou, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination et son siège social ;
- 10°) L'indication qu'un huissier de justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble ;
- 11°) L'indication que le juge de l'exécution territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie et des contestations et demandes incidentes y afférentes est celui du Tribunal Judiciaire de SAINT-MALO siégeant 49 Avenue Aristide BRIAND CS 51731 à SAINT-MALO (35417).
- 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 L. 721-1 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.

Ces commandements n'ayant pas reçu satisfaction, ont été publiés pour valoir saisie au Service de la Publicité Foncière de SAINT-BRIEUC le 12 janvier 2022, Volume 2022 S Numéro 00003 (pour [REDACTED] et S Numéro 00004 (pour [REDACTED]).

Le Service de la Publicité Foncière de SAINT-BRIEUC a délivré le 13 janvier 2022 l'état hypothécaire ci annexé certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie.

[🔗 État hypothécaire sur publication commandement ci-annexé.](#)

De même et par exploit en date du 9 mars 2022 délivré par la SELARL BRETAGNE HUISSIERS, Huissiers de Justice associés à DINAN, LA CAISSE DE CREDIT MUTUEL DE ERQUY-PLENEUF a fait délivrer à [REDACTED] assignation à comparaître par devant Monsieur Le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de SAINT-MALO à l'audience d'orientation qui se tiendra le :

**MERCREDI QUATRE MAI DEUX MILLE VINGT DEUX
A QUATORZE HEURES
(Mercredi 04/05/2022 à 14 heures)**

Salle habituelle de ses audiences.

[🔗 Assignation à l'audience d'orientation ci-annexée.](#)

DESIGNATION DES BIENS ET/OU DROITS IMMOBILIERS A VENDRE

VENTE EN UN SEUL LOT

**COMMUNE DE LA BOUILLIE (22240)
COTES D'ARMOR
Lieu dit « Le Pont Hédé »**

Une maison individuelle à usage d'habitation en pierre et grès de Fréhel couverte en ardoises comprenant :

Au rez-de-chaussée : pièce de vie, chambre indépendante avec salle de bains indépendante et dressing, arrière-cuisine, wc indépendant et laverie
A l'étage : dégagement, trois chambres, salle d'eau, wc, petit couloir menant au grenier
Grenier, dépendance, anciennes soues à cochon.
Double garage

Surface habitable : 108,85 m²

Le tout figurant au cadastre de ladite commune sous les relations suivantes :

Section ZI N° 0158 Lieudit « Le Pont Hédé » pour une contenance de 31a 25ca.

Section ZI N° 0157 Lieudit « Courtil de la Maison » pour une contenance de 92ca.

Soit une contenance totale de 32a 17ca.

→ Il résulte notamment du procès-verbal de description les informations suivantes :

Extérieur :

Sur le terrain, existence d'un hangar ancien et vétuste, structure bois bardé et toiture tôles en métal ondulé

Le jardin, en mauvais état, est rempli de carcasses de voitures et de caravanes

Double garage indépendant en pierre toiture à une pente en tôle fibrociment

Petite terrasse en béton sur le devant de la maison

Huisseries neuves en aluminium ou PVC, double vitrage

Rez-de-chaussée :

Dans la pièce de vie, deux larges baies vitrées avec volets roulants électriques, un poêle à bois, branchements prévus pour la pose d'un radiateur électrique

Partie cuisine équipée

Chambre du rez-de-chaussée : chauffage électrique de marque ACOVA

Douche à l'italienne, baignoire et sèche serviette dans la salle de bains

Cumulus d'eau chaude et tableau électrique dans l'arrière-cuisine

WC suspendu de marque GROHE

Etage :

WC et salle d'eau en cours d'aménagement

Radiateurs de marque ACOVA

Assainissement :

Assainissement privatif, fosse toutes eaux non-conforme.

L'article 160 de la loi GRENELLE II du 12 juillet 2010, et de l'article 271-4 du code de la construction et de l'habitation, prévoit l'obligation de produire un diagnostic d'assainissement pour les immeubles à usage d'habitation d'assainissement non collectif, de moins de 3 ans et en cas de non-conformité de l'installation, l'obligation pour l'acquéreur de faire procéder aux travaux de mise en conformité dans un délai d'un an à compter de la signature de l'acte de vente authentique.

Les ventes publiques étant soumises à ces dispositions, un contrôle de l'assainissement sera effectué par l'organisme compétent, et le rapport sera annexé au présent cahier des conditions de vente, par voie de dire, avant l'audience.

Et tels au surplus que lesdits biens et/ou 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.

Cette désignation résulte d'un procès-verbal de description des biens et droits immobiliers mis en vente établi par la SELARL BRETAGNE HUISSIERS, Huissiers de Justice à DINAN, et pour elle Maître Armand BERTRAND le 24 février 2022 qui est annexé au présent cahier des conditions de vente et dont il fait partie intégrante.

[🔗 Procès-Verbal de description ci-annexé.](#)

Une copie de la matrice cadastrale est également annexée au présent cahier des conditions de vente.

[🔗 Extrait de la matrice cadastrale ci-annexée
& plan cadastral ci-annexé.](#)

ORIGINE DE PROPRIETE

Etant précisé que _____ sont devenus propriétaires suivant acte de vente reçu par Maître Bernard DROUVIN, notaire à ERQUY, en date du 12 janvier 2016, publié au Service de la Publicité Foncière le 4 février 2016, volume 2016 P, numéro 466.

[🔗 Acte de vente ci-annexé](#)

CLAUSES SPECIALES

A/ LOTISSEMENT ET MISE A PRIX :

L'adjudication aura lieu en : UN SEUL LOT,

Sur la Mise à Prix de : CENT CINQ MILLE EUROS (105.000 €)

Montant de l'enchère : MILLE EUROS (1000 €)

Chaque enchère ne pourra être inférieure à MILLE EUROS (1000 €).
Les enchères sont portées exclusivement par ministère d'avocat inscrit au Barreau de SAINT-MALO.

B/ RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Le certificat d'urbanisme délivré par Monsieur le Maire de la Commune de LA BOUILLIE le 3 août 2021 sous les références CU02201221Q0024 est annexé au présent cahier des conditions de vente.

Il en résulte que :

**MAIRIE
DE LA BOUILLIE**

**CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

Demande déposée le 02/08/2021

N° CU02201221Q0024

Par :	SELARL RAVET & ASSOCIES
Demeurant à :	4-6 Rue Saint Benoit 22000 SAINT BRIEUC
Pour :	
Sur un terrain sis à :	4 Le Pont Hédé
Cadastré :	ZI 157, ZI 158

Surface du terrain : 3217 m²

Le maire de LA BOUILLIE,

Vu la demande du certificat d'urbanisme susvisée ;
Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 27/06/2017 ;

CERTIFIE

Article 1

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Article 2

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un *Plan Local d'Urbanisme approuvé le 27/06/2017* ; susvisé.

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :
- art. L.111-6 à L.111-10, art. R.111-2, R.111-4, R.111-26 et R.111-27.

Zone : A (Zone agricole)

Le terrain est bordé par une haie à protéger répertoriée au titre de l'article L.151-23 (ex. L.123-1-5 7°) du code de l'urbanisme.

Le terrain se situe dans une zone où l'exposition au risque gonflement argile est qualifiée de moyenne.

La totalité du département est classée en zone de sismicité faible suite au décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 ; des règles parasismiques s'imposent lors de la construction de nouveaux bâtiments ressortant des catégories d'importance III et IV, conformément aux dispositions de l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de constructions parasismiques applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal ».

Article 3

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable :

- | | |
|--|---------------|
| - Taxe d'aménagement Communale : | taux = 1.00 % |
| - Taxe d'aménagement Départementale : | taux = 2.00 % |
| - Redevance d'archéologie préventive : | taux = 0,40 % |

Article 4

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

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

- PEPE : Participations pour Equipements Publics Exceptionnels (articles L. 332-6-1-2° c) et L. 332-8 du code de l'urbanisme)

Participations préalablement instaurées par délibération :

- PVR : Participations pour Voiries et Réseaux (articles L. 332-6-1-2° d), L. 332-11-1 du code de l'urbanisme)
- PAE : Programme d'Aménagement d'Ensemble

Participation conventionnelle :

- PUP : Participation dans le cadre d'une convention de Projet Urbain partenarial

Fait à LA BOUILLIE, le 3 août 2021



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

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

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

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

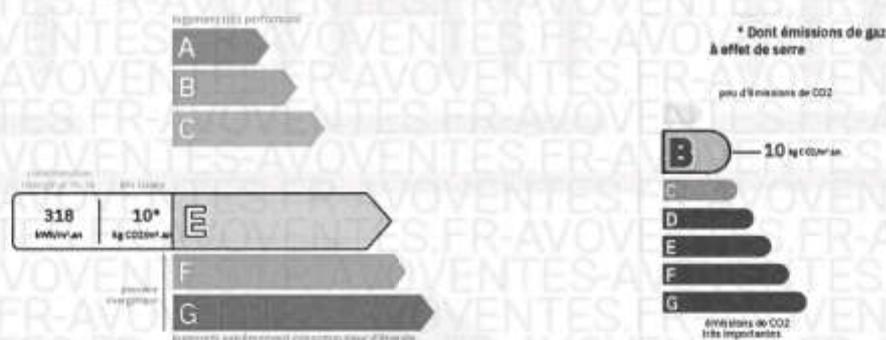
 [Certificat d'urbanisme ci-annexé](#)

C/ DOSSIER DE DIAGNOSTIC

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 un dossier des diagnostics immobiliers préalable à la vente réalisés par la société DIAGNOSTICS PAYS DE RANCE dont le siège est 12 bis le Rocher 22100 TRELIVAN le 24 février 2022.

→ Diagnostic de performance énergétique (DPE)

Performance énergétique et climatique



Le niveau de consommation énergétique dépend de l'isolation du logement et de la performance des équipements.
Pour l'améliorer, voir pages 5 à 6.

Ce logement émet 10 kg de CO₂ par an, soit l'équivalent de 500 km parcourus en voiture.
Le niveau d'émissions dépend principalement des types d'énergie utilisés (gaz, électricité, gas, fuel, etc.).

Estimation des coûts annuels d'énergie du logement

Les coûts sont estimés en fonction des caractéristiques de votre logement et pour une utilisation standard sur 5 usages (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage, audiovisuel) voir p.3 pour voir les détails par poste.



entre **1948€** et **2635€** par an

Prix moyens des énergies indexés au 1^{er} janvier 2023 (abonnements compris)

→ Diagnostic de l'état de l'installation intérieure d'électricité

7 Conclusion relative à l'évaluation des risques relevant du devoir de conseil de professionnel

L'installation intérieure d'électricité ne comporte aucune anomalie.

→ Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante

2. Conclusions du rapport

Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport, il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante.

Remarques particulières :
Néant

2.1 Liste des matériaux ou produits contenant de l'amiante

Il est nécessaire d'avertir de la présence d'amiante toute personne pouvant intervenir sur ou à proximité des matériaux amiantés ou de ceux les recouvrant ou les protégeant.

Selon le jugement personnel de l'opérateur de repérage :

Liste B			
Description	Localisation	Type de recommandation	Recommandations*
Toitures/Plaques fibres-ciment	Garage (RDC)	EP	Évaluation périodique
Autres			
Description	Localisation	Type de recommandation	Recommandations*
Néant			

Obligations* : Cf. obligations réglementaires §2.5

Recommandations* : Cf. mesures d'ordre général §2.6

→ Constat de risque d'exposition au plomb

6. Conclusion

6.1. Classement des unités de diagnostic

Les mesures de concentration en plomb sont regroupées dans le tableau de synthèse suivante :

	Total	Non mesurées	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
Nombre d'unités de diagnostic	128	30	98	0	0	0
%	100%	23%	77%	0%	0%	0%

6.2. Obligations du propriétaire

Le plomb (principalement la céruse) contenu dans les revêtements peut provoquer une intoxication des personnes, en particulier des jeunes enfants, dès lors qu'il est inhalé ou ingéré. Les travaux qui seraient conduits sur les surfaces identifiées comme recouvertes de peinture d'une concentration en plomb égale ou supérieure aux seuils définis devront s'accompagner de mesures de protection collectives et individuelles visant à contrôler la dissémination de poussières toxiques et à éviter toute exposition au plomb tant pour les intervenants que pour les occupants de l'immeuble et la population environnante.

Lors de la présente mission il n'a pas été repéré de revêtements contenant du plomb au delà des seuils en vigueur.

Pour de plus amples informations sur les diagnostics consulter l'entier dossier annexé au cahier des conditions de vente.

[cf. dossier de diagnostic technique ci-annexé](#)

D/ SUPERFICIE :

Il a été établi par la société DIAGNOSTICS PAYS DE RANCE dont le siège est 12 bis le Rocher 22100 TRELIVAN le 24 février 2022 un certificat de mesurage des surfaces habitables.

Il en résulte que :

Superficie totale habitable : 108,85 m²

Superficie des annexes et dépendances : 27,49 m²

[Cf. relevé de surface habitable ci-annexé](#)

E/ OCCUPATION :

Au jour de l'établissement du procès-verbal de description le 24 février 2022 l'immeuble est occupé par la propriétaire et ses deux enfants.

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.

DROITS DE PREEMPTION OU DROITS DE SUBSTITUTION

→ **Le bien mis en vente est situé dans une zone « A » :**

Soumis au DROIT DE PREEMPTION DE LA SAFER BRETAGNE.

Les sociétés d'aménagement foncier et rural (SAFER) bénéficient d'un droit de préemption en cas d'aliénation d'un fonds agricole ou d'un terrain à vocation agricole (*C. rur., art. L.143-1, al 1^{er}*), ce qui s'étend aussi aux bâtiments d'habitation à usage agricole ou de bâtiments d'exploitation (*C. rur., art. L 143-1 al 2*).

Dans le cadre de la présente vente par adjudication, la SAFER doit être convoquée par le Greffier, vingt jours au moins avant la date d'audience (*C. rur. art. L 143-8, L 412-11 et R 143-11*).

La SAFER dispose également, en vue de se substituer à l'adjudicataire, d'un délai d'un mois à compter de l'adjudication (*(C. rur. Art L 143-11)*).

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

Article 108 :

Le titre 1^{er} 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.

CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

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

Chapitre 1er : 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 du 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 de grande instance devant lequel la vente est poursuivie.

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

Article 9 – Garantie À fournir par l'acquéreur

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé **une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé** à l'ordre du séquestre désigné à l'article 13, conformément aux dispositions de l'article R. 322-10-6° du Code des procédures civiles d'exécution **représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3 000 euros.**

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

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

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

Article 10 – Surenchère

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

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

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

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

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

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

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

Article 11 – Réitération des enchères

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

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

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive, conformément aux dispositions de l'article L 313-3 du Code Monétaire et Financier.

En aucun cas, l'enchérisseur défaillant ne pourra prétendre à la répétition des sommes versées.

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra aux créanciers et à la partie saisie.

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

Chapitre III : Vente

Article 12 – Transmission de propriété

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption, ou des droits assimilés conformément à la loi.

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

Avant le paiement intégral du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition ni aucune coupe extraordinaire de bois, ni commettre aucune détérioration dans les biens, à peine d'être contraint

à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réitération des enchères.

Article 13 – Désignation du séquestre

Les fonds à provenir de la vente 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 qui les déposera sur son compte CARPA, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

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

Article 15 – vente forcée

Au plus tard à l'expiration du délai de deux mois à compter de la vente définitive, l'acquéreur sera tenu impérativement et à peine de réitération des enchères de

verser son prix en principal entre les mains du séquestre désigné, qui en délivrera reçu.

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

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

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

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

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

Article 16 – Paiement des frais de poursuites

Conformément à l'article 1593 du Code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur 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 :

- a) de le publier au Service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;
- b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité ;

le tout à ses frais.

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

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

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

Article 20 – Entrée en jouissance

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

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère.
- b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 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.
- c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a) ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b) du présent article

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

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

Article 21 – Contributions et charges

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

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

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

Article 22 – Titres de propriété

En cas de vente forcée, le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtu 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 – Purge des inscriptions

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

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

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

Article 24 – Paiement provisionnel du créancier de 1er rang

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 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 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^{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.

Fait à SAINT-BRIEUC

Le