

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

©AVOVENTES.FR

Audience d'orientation du Juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire de Saint-Brieuc,

MARDI 03 SEPTEMBRE 2024 à 14h.

Le présent cahier des conditions de ventes s'applique à toute vente immobilière faite à la Barre du Tribunal Judiciaire de ST BRIEUC; les candidats adjudicataires, l'ensemble des parties et leur conseils sont tenus de le respecter

CLAUSES ET CONDITIONS PARTICULIERES

Auxquelles seront adjugés à l'audience de vente du Juge de l'exécution près le Tribunal Judiciaire de ST BRIEUC, sur saisie immobilière, au plus offrant et dernier enchérisseur, les biens et droits immobiliers suivants : décrits au paragraphe « désignation des biens saisis »

PROCÉDURE DE SAISIE

SAISIE IMMOBILIERE À L'ENCONTRE DE :

AUX REQUETES, POURSUITES ET DILIGENCES DE :

©AVOVENTES.FR

Ayant pour avocat plaident :

LA SELARLU FORE AVOCAT, agissant par Maître Teddy FORE, avocat au barreau Saint-Brieuc, demeurant 14 Park SPERN, 22 200 Saint Agathon.

Laquelle se constitue et occupera pour elle sur la présente poursuite de vente et ses suites et au cabinet duquel pourront être notifiés les actes d'oppositions, offres et toutes significations relatives à la saisie.

FAITS ET ACTES DE LA PROCEDURE

Suivant commandement du ministère de Me MOREAU Charles Emmanuel, huissier de justices, SCP MOREAU-PASQUET, 11 rue Jean Jacques ROUSSEAU, 22 200 GUINGAMP en date du 28 mars 2024.

(Pièce 1 : Commandement de payer

©AVOVENTES.FR

EN VERTU DE

La seconde copie exécutoire de l'acte notarié de prêt, du 15 juin 2017, autorisée suivant ordonnance sur requête du 14/09/2023 rendue par la présidente du tribunal judiciaire de SAINT-BRIEUC et contenant :

-Un prêt ORDI PRÊT ORDINAIRE AGRICULTURE n°0864 0978348 42 / n°DD07323244 d'un nominal de 197 000,00 € (CENT QUATRE VINGT DIX SEPT MILLE EUROS) sur 144 mensualités au taux de 3,60% l'an.

Accordé par la

Au rapport de Me Nicolas OUVRARD, notaire associé de la SCP « Nicolas OUVRARD et Eric SOUEF notaires associés », titulaire d'un office notarial dont le bureau principal est sis à LOUDEAC, 6 rue Henri LE VEZOUET, ayant des bureaux annexes situés à LA CHEZE (COTES D'ARMOR), 56 rue de la madeleine et à UZEL (COTES D'ARMOR) 3 rue aux chèvres.

(Pièce 2 : Acte notarié de prêt)

Et en suite d'une inscription d'hypothèque conventionnelle :

-hypothèque conventionnelle publiée et enregistrée le 09/08/2017, suivant bordereau rectificatif, références du dépôt 2017 D 2898, publiée et enregistrée le 09/08/2017 volume 2017 V n°902 au service de la publicité foncière de LOUDEAC, prise en garantie du prêt n°DD07323244.

(Pièce 3 : Bordereaux d'hypothèque)

Pour avoir paiement de la somme de :

PRÊT ORDINAIRE AGRICULTURE n°0864 0978348 42 / DD07323244

Capital restant du	140 121,30 €
Dont capital payé.....	140 121,30 €
Intérêts contractuels impayés au taux de 3,60%.....	5 902,11 €
Intérêts de retard impayés au taux de 6,60%.....	1 132,17 €
Intérêts contentieux majorés au taux de 6,60%.....	11 563,69 €
Indemnité d'exigibilité de 7% (art 8.2 des conditions de prêt).....	10 280,30 €
Intérêts contentieux majorés postérieurs au taux de 6,60%.....	MEMOIRE
Frais de procédure, coût des présentes et droit proportionnel.....	MEMOIRE
TOTAL SAUF MEMOIRE.....	168 999,57 €

(CENT SOIXANTE HUIT MILLE NEUF CENT QUATRE VINGT DIX NEUF EUROS et CINQUANTE SEPT CENTIMES).

(Pièce 4 : décomptes de sommes dues)

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 du tout détail et liquidation en cas de règlement immédiat et en tenant compte de tous acomptes qui auraient pu être versés.

Sous réserve de meilleur liquidation et tous autres dus.

Ce commandement délivré satisfait aux exigences posées par les articles R. 321-1 à R. 321-5 du Code des procédures civiles d'exécution et contient l'ensemble des mentions prescrites par la loi suivant les dispositions de l'article R.321-3 du code des procédures civiles d'exécution.

A savoir :

1° La constitution de l'avocat du créancier poursuivant, la SELARLU FORE AVOCAT agissant par l'intermédiaire de Me Teddy FORE avocat au barreau de ST BRIEUC, laquelle emporte élection de domicile ;

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 ces 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

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 fichier immobilier ;

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 du juge de l'exécution territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie et des contestations et demandes incidentes y afférentes, le juge de l'exécution du Tribunal judiciaire de ST BRIEUC, sis 2 boulevard Sévigné, 22 000 ST BRIEUC.

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 cette 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. 712-1 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 l'acte de transmission à moins que le débiteur n'en ait été régulièrement avisé au préalable.

Ce commandement de payer valant saisie, n'ayant pas reçu satisfaction, a été publié le 03 mai 2024 au fichier immobilier de ST BRIEUC, sous les références D16337, n°2204P01 S00017.

Le service de la publicité foncière de ST BRIEUC a délivré le 03 mai 2024 l'état hypothécaire ci-annexé certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie.

(Pièce 5 : Etat hypothécaire sur formalité)

De même, la SCP MOREAU-PASQUET, huissiers de justice à GUINGAMP, a fait délivrer en date du 27 juin 2024 à une assignation à comparaître à l'audience d'orientation du Juge de l'exécution près le Tribunal Judiciaire de ST BRIEUC, pour le MARDI 03 SEPTEMBRE 2024 à 14H00, l'acte comportant les mentions prescrites par l'article R322-5 du code de procédure civile d'exécution.

(Pièce 6 : Assignation)

L'affaire sera examinée à cette audience d'orientation du juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire de ST BRIEUC en date du MARDI 03 SEPTEMBRE 2024 à 14H00, au cours de laquelle le juge vérifiera que les conditions des articles L311-2, L311-4 et L311-6 du code des procédures civiles d'exécution et 2486 du code civil sont réunies, statuera sur les éventuelles contestations et demandes incidentes, déterminera les modalités de poursuite de la procédure en autorisant la vente amiable à la demande des débiteurs ou la vente forcée.

DÉSIGNATION DES BIENS ET DROIT IMMOBILIERS SAISIS

Il sera procédé à la vente aux enchères publiques à l'audience des ventes du Juge de l'exécution près le Tribunal Judiciaire de ST BRIEUC en un seul lot :

Des bien et droits immobiliers dont la désignation suit, tels qu'il s'étendent, se poursuivent, se comportent, avec toutes leurs aisances et dépendances, droits et facultés y attachés, sans aucune exception ni réserve, désignés au commandement sus-indiqué, savoir :

Communi

Divers bâtiments à usage agricole destinés à la production porcine et un hangar

Le tout cadastré :

Section ZK n°6, lieudit les Evignac pour une contenance de 3ha05a70ca
et

Section ZK n°7, lieudit les Evignac pour une contenance de 31a26ca

Et tels au surplus que lesdits biens et droit mobiliers et 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 attachés et toute augmentation et amélioration à y survenir, sans exception ni réserve.

Le procès-verbal de description des lieux dressé, le 13 juin 2024, par Maître MOREAU Charles Emmanuel, est annexé au présent cahier des conditions de vente.

(Pièce 7 : PV de description)

Il a, en outre, été dressé, en conformité avec les dispositions de l'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, les états ou constats, annexés au présent cahier des conditions de vente, savoir :

- l'état amiante
- l'état parasitaire
- l'état des risques et pollutions
- le certificat de mesurage de la superficie

(Pièce 8 : Dossier des diagnostics immobiliers)

INDICATIONS CADASTRALES

L'immeuble ci-dessus désigné figure à la matrice cadastrale de la commune de PLUMIEUX, ainsi qu'il résulte d'un extrait délivré par le cadastre de ST BRIEUC et dont copie demeurera annexée aux présentes.

Et tels au surplus que lesdits bien et droit immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, appartenances, dépendances, ensemble de tous immeubles par destination et en particuliers 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.

(Pièce 9 : Extrait cadastral)

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Les renseignements ci-dessous donnés, concernant l'origine de propriété sont donnés sans aucune garantie et sans que le poursuivant ou le rédacteur du cahier des conditions de vente puisse en aucune façon être inquiétés pour quelque cause que ce soit.

Les biens immobiliers visés supra appartiennent à la société dénommée
 > à savoir :

I – Acquisition du 17 juillet 1997

-Le terrain par suite de l'acquisition faite des consorts suivant acte reçu par Me Pierre MORILLE, notaire à LOUDEAC le 17 juillet 1997, cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de 60 000,00 frs soit 9 146,94 €. Cette somme a été payée comptant et quittancée dans l'acte sans deniers d'emprunts. Audit acte LE VENDEUR a déclaré qu'il n'état frappé d'aucune mesure restreignant son pouvoir de disposer librement du bien vendu. Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de LOUDEAC le 05 août 1997, volume 1997P, n°2523.

-Les constructions pour les avoirs faites édifier sur le terrain ci-dessus, sans n'avoir conféré ni laissé prendre aucun privilège d'entrepreneur, d'architecte ou d'ouvrier.

II – Dépôt d'extrait KBIS et transfert de propriété

Au terme d'un acte reçu par Me Nicolas OUVARD, il a été constaté le transfert de propriété des immeubles oblets appartenant au
 au profit de et le dépôt de l'extrait KBIS de ladite société.

En ce qui concerne l'origine antérieure, l'adjudicataire en fera son affaire personnelle et il est d'ores et déjà autorisé à se procurer à ses frais exclusifs tous actes de propriété antérieure qu'il avisera, toutes autorisations lui étant données par le poursuivant, lequel ne pourra en aucun cas être inquiété ou recherché à ce sujet.
 (Pièce 10 : relevé de propriété)

OCCUPATION DES LIEUX

Au jour de l'établissement du procès verbal de description, les lieux sont occupés par
 L'Adjudicataire fera son affaire personnel de cette occupation sans recours possible contre le vendeur poursuivant la vente.

TITRE DE PROPRIETE

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

URBANISME

Ce chapitre fera l'objet d'un dire d'annexion qui sera déposé en suite du présent cahier des conditions de vente.

En tout état de cause, l'adjudicataire fera son affaire personnelle du coût et des mesures à prendre pour remédier à la situation si besoin était et renonce à toute réclamation de ce chef à l'encontre du poursuivant.

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

Le procès-verbal de description des lieux est annexé au présent cahier des conditions de vente.

SERVITUDES

Il n'est pas fait état dans l'acte notarié de prêts, de servitude, toutefois le poursuivant n'ayant pas en sa possession les titres de propriété des biens à vendre, l'adjudicataire en fera son affaire personnelle à ses frais exclusifs, ni le poursuivant, ni son avocat ne pourront être inquiétés ou recherchés sur ce point.

DECHARGE DE RESPONSABILITE

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

Toutes les dispositions 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 tout titre 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 aucun garantie de la part du poursuivant et de son avocat, lesquels déclinent toute responsabilité dans le cas d'erreur ou d'inexactitude de la présente désignation, n° du plan, contenance, celle-ci excédât-elle 1/20, vente parfaite non publiée, division, division parcellaire postérieure, origine de propriété ou autres énonciations.

Les futurs acquéreurs étant censés connaître les biens pour les avoirs 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 faire 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 par l'adjudicataire.

AUDIENCE D'ORIENTATION

L'audience d'orientation aura lieu le : **MARDI 03 SEPTEMBRE 2024 à 14h,**

devant le juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire de ST BRIEUC, 2 boulevard de Sévigné, 22 000 ST BRIEUC.

Conformément aux dispositions de l'article R322-15 du code de procédure civile d'exécution ci-après reproduit :

Article R322-15

A l'audience d'orientation, le juge de l'exécution, après avoir entendu les parties présentes ou représentées, vérifie que les conditions des articles L. 311-2 L. 311-4 et L. 311-6 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.

MISE A PRIX D'ADJUDICATION

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

SOIXANTE MILLE EUROS
(60 000,00 €)

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

Le montant de l'enchère ne pourra être inférieur à :

DEUX CENT EUROS
(200,00 €)

PIÈCES JOINTES AU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Afin de satisfaire aux exigences posées par l'article R. 322-10, alinéa 1er, *in fine* du Code des procédures civiles d'exécution, sont joints au présent cahier des conditions de vente :

Pièce 1 : Commandement de payer fait à

Pièce 2 : Acte de notarié de prêt.

Pièce 3 : Bordereaux d'hypothèque

Pièce 4 : Décompte des sommes dues.

Pièce 5 : Etat hypothécaire sur formalité à date de la publication du commandement.

Pièce 6 : Assignment à l'audience d'orientation.

Pièce 7 : PV de description.

Pièce 8 : Dossier des diagnostics immobiliers

Pièce 9 : Etat cadastral.

Pièce 10 : Relevé de propriété

CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES DE VENTE

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 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.

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

Article 3. - État 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 opposables 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 pavés 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 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 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 vendeurs et à leurs créanciers ayant 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. À 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

À 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 de la CARPA OUEST ATLANTIQUE BRETAGNE, désignée en qualité de séquestre, pour être distribué entre les créanciers visés à l'article L. 331-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

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

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 fixée 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 R322-23 du code des procédure civile 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. À 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 la quittance de l'avocat poursuivant, en sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

Il en fournira justificatif au greffe 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 d cela 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.

À 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.

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

Article 20. - Entrée en jouissance

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

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

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

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

L'acquéreur fera son affaire personnelle sans recours envers qui que ce soit, de toute 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. - 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 premier rang

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de premier 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 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. - Élection 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 la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 ainsi que par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000).

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

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

Article 28. - Immeubles en lotissement

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

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

Ainsi fait et dressé par Maître Teddy FORE, avocat au barreau de ST BRIEUC.
SELARLU FORE AVOCAT, 14 rue Park spern, 22 200 ST AGATHON, avocat plaissant du
créancier poursuivant.

A ST AGATHON

Le 1er Juillet 2024

Maître Teddy FORE

