

[REDACTED]

Tribunal judiciaire de Rennes
Juge de l'exécution



Audience d'orientation du 5 octobre 2023 à 10 heures 00

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

AFFERENT A LA SAISIE IMMOBILIERE DE L'IMMEUBLE SIS :

Commune de BREAL SOUS MONTFORT (35310), 33 B rue de Montfort,
Appartement de type 2 et deux places de parking
Lots n° 14, 42 et 43
Figurant au cadastre sous les références AS 109 et AS 112

À la requête de :

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Ayant pour avocat constitué et au cabinet duquel domicile est élu :
La SELARL CRESSARD LE GOFF, AVOCATS,
Représentée par Monsieur le Bâtonnier Bruno CRESSARD,
Avocat au Barreau de Rennes,
Demeurant 1 rue de l'Alma CS 91222 35012 RENNES,

À l'encontre de :

[REDACTED]

[REDACTED]

DISPOSITIONS LIMINAIRES

Le présent cahier des conditions de vente détaille les clauses et conditions auxquelles seront adjudgées en l'audience de vente du Juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire de Rennes (35000), au plus offrant et dernier enchérisseur, les biens et droits immobiliers décrits sous le titre « DESIGNATION DES IMMEUBLES SAISIS ».

Les candidats adjudicataires, l'ensemble des parties et leurs conseils sont tenus de le respecter.

Il comprend les conditions particulières (I) et des dispositions applicables au niveau national (II).

En cas de conflit entre les dispositions applicables au niveau national et les autres clauses des conditions particulières, ce sont les dispositions applicables au niveau national qui s'appliqueront.

Toutefois, si les clauses des conditions particulières sont plus précises, plus restrictives ou plus rigoureuses que les dispositions applicables au niveau national, notamment en matière de consignation, pour enchérir, elles s'appliqueront alors, les dispositions applicables au niveau national ne constituant qu'un minimum commun pouvant être complété par des dispositions spéciales.

I – CONDITIONS PARTICULIERES DE VENTE

PROCEDURE DE SAISIE

En vertu de la grosse en forme exécutoire d'un acte authentique reçu

Et selon acte du 3 mai 2023 dressé par la SELARL NEDELLEC-LE BOURHIS-LETEXIER-VETIER-ROUBY,
Commissaire de justice à Rennes,

Le créancier poursuivant a fait délivrer au débiteur saisi un commandement de payer valant saisie immobilière de l'immeuble ci-après désigné,

Pour avoir paiement de la somme de :

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] le due
s[REDACTED] serve et
sans préjudice de tous autres dus, droits et actions, et de tous autres intérêts, frais et accessoires,
notamment des frais judiciaires et de ceux d'exécution.

Le commandement délivré satisfait aux exigences posées, selon le cas, 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.

Ce commandement de payer n'ayant pas reçu satisfaction, il a été publié pour valoir saisie au service de la publicité foncière de Rennes le 21 juin 2023 sous les références 2023 S 20.

AUDIENCE D'ORIENTATION

Selon acte de la SELARL NEDELLEC-LE BOURHIS-LETExIER-VETIER-ROUBY, Commissaire de justice à Rennes, le créancier poursuivant a fait assigner le débiteur saisi à comparaître le :

5 OCTOBRE 2023 À 10 HEURES 00

À l'audience d'orientation se tenant devant Madame ou Monsieur le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de Rennes, siégeant et jugeant au Palais de Justice de ladite ville, 7, rue Pierre Abélard CS 73127 – 35000 Rennes, Salle 317,

DESIGNATION DE L'IMMEUBLE SAISI

Il sera procédé à la vente aux enchères publiques à l'audience des ventes du Juge de l'exécution près le Tribunal judiciaire de Rennes, en un lot, des biens et droits immobiliers dont la désignation suit :

**Commune de BREAL SOUS MONTFORT (35310), 33 B rue de Montfort
Appartement de type 2 et deux places de parking
Lots n°14, 42 et 43**

LOT NUMERO QUATORZE (14)

Dans le Bâtiment B, au rez-de-chaussée, un appartement de 2 pièces principales, d'une surface habitable d'environ 47,82 m² et comprenant une entrée avec placard, une salle d'eau, un W-C, une chambre, un séjour-cuisine, une terrasse avec jardin,
Et les trente-cinq/millièmes (35/1000èmes) des parties communes générales,

LOT NUMERO QUARANTE DEUX (42)

À l'extérieur des bâtiments, un emplacement de stationnement identifié par le constructeur sous le numéro 6,
Et le un/millièmes (1/1000èmes) des parties communes générales,

LOT NUMERO QUARANTE TROIS (43)

À l'extérieur des bâtiments, un emplacement de stationnement identifié par le constructeur sous le numéro 7,
Et le un/millièmes (1/1000èmes) des parties communes générales,

L'ensemble figurant au cadastre sous les références :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
AS	109	rue de Montfort	27 a 39 ca
AS	112	rue de Montfort	07 a 95 ca
Contenance totale			35 a 34 ca

Ainsi qu'il résulte de l'extrait de matrice cadastrale délivré par le Pôle de Topographie et de Gestion Cadastre de Rennes le 9 novembre 2022 et annexé aux présentes.

Tel au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent avec toutes leurs aisances, appartenances et dépendances, communauté et mitoyenneté, droits de jour, vue, passage et autres droits actifs quelconques y attachés, 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.

Une plus ample description des droits et biens immobiliers figure au procès-verbal descriptif établi par Maître Jean-Marc LE BOURHIS, de la SELARL NEDELLEC-LE BOURHIS-LETExIER-VETIER-ROUBY, Commissaire de Justice à Rennes, le 12 mai 2023, comportant tous renseignements et diagnostics techniques utiles concernant l'immeuble et annexé aux présentes.

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, un dossier de diagnostic technique lui-même joint au présent cahier des conditions de vente, et comprenant :

- un rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante,
- un rapport de risque d'exposition au plomb,
- un certificat de superficie,
- un diagnostic de performance énergétique,
- un rapport de l'état de l'installation intérieure d'électricité,
- un état des risques et pollutions.

REGLEMENT DE COPROPRIETE – ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

S'agissant d'un immeuble soumis au régime de la copropriété institué par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, l'état descriptif de division et règlement de copropriété a été dressé par le Cabinet BOURGES GAUDRY MAILLARD, géomètres experts à RENNES, déposé au rang des minutes de Maître LE BOLLOCH, notaire à Bruz, le 21 octobre 2005, et publié au Service de Publicité Foncière de Rennes 1 le 22 novembre 2005, sous les références 3504P02 2005P8140.

ORIGINE DE PROPRIETE

La partie saisie est devenue propriétaire desdits biens suivant acte de vente en l'état de futur achèvement reçu par Maître LE BOLLOCH, notaire à Bruz, le 8 novembre 2005, publié au Service de la Publicité Foncière de Rennes 1 le 3 janvier 2016, sous les références 3504P02 2006P1.

Ces renseignements concernant l'origine de propriété des biens sont donnés sans aucune garantie et sans que le poursuivant ou le rédacteur des présentes puisse en aucune façon être inquiété, ni recherché pour quelque cause que ce soit.

OCCUPATION

Lors de l'établissement du procès-verbal de description le 12 mai 2023, l'huissier de justice instrumentaire a précisé que l'immeuble était occupé par son propriétaire.

SERVITUDES

L'acquéreur souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, qui peuvent grever les biens vendus, y compris celles résultant de la situation naturelle des lieux, des projets d'aménagement communaux et d'urbanisme, du règlement de copropriété.

Il est rappelé qu'aux termes de l'acte de vente en l'état de futur achèvement les servitudes suivantes ont été rapportées :

- aux termes d'un acte reçu par Maître SAILLARD, Notaire associé à BRUZ, le 18 mars 1978 publié au second bureau des hypothèques de RENNES, le 24 avril 1978, volume 1480 numéro 5, il a été constitué une servitude passage sur la parcelle cadastrée section AS numéro 112 et 111 (partie du lot 4 du lotissement) au profit de la parcelle cadastrée section AS numéro 105 (lot 2 du lotissement) ;
- aux termes d'un acte reçu par Maître SAILLARD, Notaire associé à BRUZ, le 24 juillet 1979, publié au second bureau des hypothèques de RENNES, le 19 décembre 1979, volume 1873, numéro 22, il a été constitué une servitude de passage de canalisation sur la parcelle cadastrée AS numéro 111 et 112 au profit de la parcelle cadastrée section AS numéro 110 (lot 3 du lotissement) ;
- aux termes d'un acte reçu par Maître PERRAULT, notaire associé à RENNES, le 23 avril 2002, publié au second bureau des hypothèques de RENNES, le 15 mai 2002, avec publicité valant reprise pour ordre du 20 août 2022, volume 2002 P numéro 2933, il a été constitué sur les parcelles cadastrées AS numéros 9 et 112, une convention de servitude entre GAZ DE FRANCE et les époux JAFFRES.

Par suite, selon les renseignements hypothécaires actualisés à la date de délivrance du commandement et joints aux présentes, les servitudes suivantes ont été constituées, aux termes d'un acte reçu par Maître MOINS, notaire à MONTFORT SUR MEU, le 29 avril 2014, publié au Service de la publicité foncière de Rennes 2 (3504P02), le 23 mai 2014, volume 2014 P numéro 3095 :

- une servitude de raccordement au réseau d'eaux usées sur la parcelle cadastrée AS 112 au profit des parcelles cadastrées AS 402 et 403 ;
- une servitude de raccordement au réseau d'eau pluviale sur la parcelle cadastrée AS 112 au profit des parcelles AS 402 et 403 ;
- une servitude de canalisation d'eaux pluviales sur la parcelle cadastrée AS 112 au profit des parcelles cadastrées AS 402 et 403 ;
- une servitude de raccordement au réseau électrique et France Télécom sur la parcelle cadastrée AS 112 au profit des parcelles cadastrées AS 402 et 403 ;
- une servitude de raccordement au réseau d'eaux usées sur la parcelle cadastrée AS 112 au profit des parcelles cadastrées AS 401 et 404 ;
- une servitude de raccordement au réseau d'eau potable sur la parcelle cadastrée AS 112 au profit des parcelles cadastrées AS 401 et 404 ;
- une servitude de canalisation d'eaux pluviales sur la parcelle cadastrée AS 112 au profit des parcelles cadastrées AS 401 et 404 ;
- une servitude de raccordement au réseau électrique et France Télécom sur la parcelle cadastrée AS 112 au profit des parcelles cadastrées AS 401 et 404 ;
- une servitude de raccordement au gaz sur la parcelle cadastrée AS 112 au profit des parcelles cadastrées AS 401 et 404.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Il est précisé que le bien est situé dans une zone soumise à droit de préemption urbain.

Une copie du certificat d'urbanisme d'information est annexée aux présentes.

MISE À PRIX

À défaut pour le débiteur d'avoir sollicité l'autorisation de vente amiable ou si la vente amiable, précédemment autorisée, n'a pas abouti, l'adjudication de l'immeuble aura lieu aux enchères publiques à l'audience que fixera le Juge de l'exécution, dans un délai compris entre deux et quatre mois à compter du prononcé de sa décision.

Le Juge déterminera les modalités de visite de l'immeuble à la demande du créancier poursuivant.

L'adjudication aura lieu, en un seul lot, sur la mise à prix de :

50 000 € (CINQUANTE MILLE EUROS)

Avec un montant minimum d'enchères de 200 € (DEUX CENT EUROS).

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'avèreraient nécessaires.

Toutes les dispositions qui précèdent ont été réunies par l'avocat du créancier poursuivant, à l'aide des renseignements qu'il a pu se procurer, de notes ou documents desquels ils ont été puisés. En conséquence, il ne pourra être recherché à l'occasion d'erreurs, inexactitudes ou omissions, qui pourraient s'y trouver malgré tout le soin apporté.

Il appartiendra à l'adjudicataire comme subrogé aux droits du vendeur de se procurer lui-même tous titres établissant la propriété du lot immobilier mis en vente ainsi que de vérifier tous autres éléments.

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

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

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

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

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 :



Y sont également joints :



- 
- une copie du bordereau d'inscription de l'hypothèque conventionnelle,
 - une copie du procès-verbal de description et ses annexes,
 - un extrait de matrice cadastrale,
 - un extrait de plan de situation,
 - une copie du certificat d'urbanisme d'information délivré par la commune de BREAL-SOUS-MONTFORT en date du 29 novembre 2022,
 - une copie du titre de propriété,
 - une copie de l'état descriptif de division et règlement de copropriété,

II – CONDITIONS GENERALES DE VENTE

CHAPITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 — 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 — MODALITES DE LA VENTE

La saisie immobilière tend à la vente forcée de l'immeuble du débiteur ou, le cas échéant, du tiers détenteur en vue de la distribution de son prix.

Le saisi peut solliciter à l'audience d'orientation l'autorisation de vendre à l'amiable le bien dont il est propriétaire.

Le juge peut autoriser la vente amiable selon des conditions particulières qu'il fixe et à un montant en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu.

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

ARTICLE 3 — ETAT DE L'IMMEUBLE

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

L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit.

En vertu des dispositions de l'article 1649 du Code civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés. L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit.

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 — PREEMPTION ET DROITS ASSIMILES

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 – ENCHERES

ARTICLE 8 — RECEPTION DES ENCHERES

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 A FOURNIR A L'ACQUEREUR

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 euros.

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

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

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

ARTICLE 10 — SURENCHERE

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 — REITERATION DES ENCHERES

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 PROPRIETE

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 — DESIGNATION DU SEQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'ordre des avocats du barreau de l'avocat postulant pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L.331-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

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

Les fonds séquestrés produisent intérêts au taux de 105% de celui servi par la Caisse des dépôts et consignations au profit du débiteur et des créanciers, à compter de leur encaissement et jusqu'à leur distribution.

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

ARTICLE 14 — VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE

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

L'accomplissement des conditions de la vente amiable décidée au préalable par le juge sera contrôlé par lui.

Le prix de vente de l'immeuble, ses intérêts, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente à quelque titre que ce soit, sont versés entre les mains de la Caisse des dépôts et consignations conformément à l'article R. 322-23 du Code des procédures civiles d'exécution. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Toutefois, les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon le tarif en vigueur sont versés directement par l'acquéreur, conformément à l'article 1593 du Code civil, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

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

ARTICLE 15 — VENTE FORCEE

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 EMOLUMENTS

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-ACQUEREURS

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

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

ARTICLE 19 — DELIVRANCE 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 — ENTREE 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 premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier 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 PROPRIETE

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 CREANCIER DE 1ER 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 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 SPECIFIQUES

ARTICLE 27 — IMMEUBLES EN COPROPRIETE

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

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

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

ARTICLE 28 — IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

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

La SELARL CRESSARD LE GOFF, AVOCATS,
Représentée par Monsieur le Bâtonnier Bruno CRESSARD,
Avocat au Barreau de Rennes,
Demeurant 1 rue de l'Alma CS 91222 35012 RENNES,

À Rennes,

Le 18 août 2023



