

**SELARL BRITANNIA**  
**Avocats**  
**15, Rue Boussingault**  
**29200 Brest**  
**Tél. 02 98 46 70 70 – FAX. 02 98 43 64 90**  
**Email : britannia@avocatline.com**

## **CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**

**1<sup>ère</sup> partie : conditions particulières**

**2<sup>ème</sup> partie : cahier normalisé des conditions de vente sur saisie immobilière établi par le Conseil National des Barreaux (décision n°2018-002 portant modification de l'article 12.2 du RIN)**

### **CREANCIER POURSUIVANT :**

La **CAISSE DE CREDIT MUTUEL DE BREST RIVE DROITE**, venant aux droits de la **CAISSE DE CREDIT MUTUEL DE BREST RECOUVRANCE-QUELIVERZAN**, société coopérative de crédit à capital variable, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BREST sous le numéro 309 408 870 dont le siège social est à BREST (29200), 165 Boulevard de Plymouth, représentée par son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

### **SAISIS**

**Madame Monique PRIGENT**, née le 21 novembre 1963 à BREST (29), de nationalité française, divorcée en premières noces de Monsieur André MORVAN et veuve en secondes noces de Monsieur Gilles MANAC'H domiciliée 2870 Route de Sainte-Anne du Portzic à BREST (29200),

Audience d'orientation du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de BREST, Quai Ouest, 150 rue Ernest Hemingway à BREST (29200) le :

**MARDI QUINZE JUIN DEUX MILLE VINGT-ET-UN**  
**A QUATORZE HEURES**  
**(Mardi 15 juin 2021 à 14h00)**

## **DESCRIPTION**

### **LOT UNIQUE :**

En la ville de BREST (29200), Lieudit « *Maison Blanche* », 2870 Route de Sainte-Anne du Portzic, une maison d'habitation et jardin.

**MISE A PRIX : 75.000,00 €**

### **PROCÉDURE DE SAISIE :**

*Saisie immobilière à l'encontre de :*

**Madame Monique PRIGENT**, née le 21 novembre 1963 à BREST (29), de nationalité française, divorcée en premières noces de Monsieur André MORVAN et veuve en secondes noces de Monsieur Gilles MANAC'H domiciliée 2870 Route de Sainte-Anne du Portzic à BREST (29200),

*Aux requête, poursuites et diligences de :*

La **CAISSE DE CREDIT MUTUEL DE BREST RIVE DROITE**, venant aux droits de la CAISSE DE CREDIT MUTUEL DE BREST RECOUVRANCE-QUELIVERZAN, société coopérative de crédit à capital variable, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BREST sous le numéro 309 408 870 dont le siège social est à BREST (29200), 165 Boulevard de Plymouth, représentée par son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

Pour qui domicile est élu à BREST (29200), 15 rue Boussingault, au cabinet de la SELARL BRITANNIA, représentée par Maître Cyril LAURENT, téléphone 02.98.46.70.70., mail britannia@avocatline.fr, Avocats au Barreau de BREST, laquelle se constitue sur la présente poursuite de vente.

Suivant commandement du ministère de la SELARL ACTIAJURIS, Huissiers de Justice à BREST (29200), 5 rue Colbert, en date du 6 janvier 2021,

*En vertu et pour l'exécution de :*

D'un acte de prêt notarié en forme exécutoire au rapport de Maître Anne-Sophie QUEINNEC, Notaire Associé de la SCP Yann JAMAULT, Pierre-Yves MEROUR, Anne-Sophie QUEINNEC, Pierre THUBERT,

Notaires Associés, titulaire d'un Office Notarial à BREST (29200), 24 rue Boussingault, en date du 8 juillet 2010.

*Pour avoir paiement de la somme de :*

Prêt n°0742332671201 – Taux d'intérêts : 3,50 %

Capital restant dû au 30.07.2020.....	64.339,39 €
Intérêts contractuels impayés au 30.07.2020.....	1.655,06 €
Intérêts de retard impayés au 30.07.2020.....	184,42 €
Intérêts contentieux au taux de 3,50 % au 30.07.2020.....	1.467,76 €
Indemnité d'exigibilité au 30.07.2020.....	4.627,25 €
Frais et intérêts au taux de 3,50 % à compter du 31.07.2020 jusqu'au paiement.....	MEMOIRE
Droit proportionnel.....	25,39 €
Coût du commandement.....	490,21 €
<b>TOTAL SAUF MEMOIRE.....</b>	<b>72.789,48 €</b>

Le 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.

Ce commandement n'ayant pas reçu satisfaction, a été publié pour valoir saisie au Service de la Publicité Foncière de BREST le 26 février 2021 sous les références 2021 S n°8.

**La partie saisie a été régulièrement assignée à comparaître à l'audience du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de BREST (29200) en vue de l'audience du**

**MARDI QUINZE JUIN DEUX MILLE VINGT-ET-UN**  
**A QUATORZE HEURES**  
**(Mardi 15 juin 2021 à 14h00)**

**l'acte comportant les mentions prescrites par l'article R 322-5 du Code des procédures civiles d'exécution.**

L'affaire doit être examinée à l'audience d'orientation du Juge de l'Exécution, au cours de laquelle le Juge vérifiera que les conditions des articles L 311-2, L 311-4 et L 311-6 du Code des procédures civiles d'exécution 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 du débiteur ou en ordonnant la vente forcée.

## **PIÈCES JOINTES AU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE :**

Afin de satisfaire aux exigences posées par l'article R 322-10 du Code des procédures civiles d'exécution, alinéa 1er, in fine du décret n° 2006-636 du 27 Juillet 2006, sont joints au présent cahier des conditions de vente la copie du commandement de payer et l'assignation délivrée au débiteur et un état hypothécaire certifié à la date de la publication du commandement.

## **DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS A VENDRE**

En conséquence, il sera procédé à la vente aux enchères publiques à l'audience des ventes du juge de l'exécution du Tribunal judiciaire de BREST en **un lot, sur la mise à prix sus-indiquée**, des biens et droits immobiliers qui sont désignés comme suit (les enchères seront portées par ministère d'avocat inscrit au Barreau du Tribunal Judiciaire de BREST, d'un montant minimum de 200 €) :

### **EN LA VILLE DE BREST (29200),**

Lieudit « Maison Blanche » - 2870 Route de Sainte-Anne du Portzic, une maison d'habitation et un terrain cadastrés sous les références suivantes :

<b>Section</b>	<b>Numéro</b>	<b>Contenance</b>
DO	570	4a 49ca
DO	573	95ca

Une maison comprenant :

- au rez-de-chaussée : entrée/couloir, placard, salon ouvert sur l'entrée et la salle à manger, salle à manger ouverte sur la cuisine et le salon, cuisine ouverte sur la salle à manger et le couloir, une chambre, un garage, une salle d'eau, W.C.,
- à l'étage : 3 chambres, dégagement, salle d'eau avec W.C. .
- Jardin ,

Etant précisé que la parcelle cadastrée section DO n°570 provient de la division de la parcelle cadastrée section DO n°204, suite à un acte de Maître QUEINNEC, Notaire à BREST, en date du 6 juillet 2010, publié au Service de la Publicité Foncière de BREST le 25 août 2010 sous les références 2904P03 Volume 2010 P n°5052.

Etant précisé que la parcelle cadastrée section DO n°573 provient de la division de la parcelle cadastrée section DO n°205, suite à un acte du CDIF de BREST en date du 16 septembre 2010, publié au

Service de la Publicité Foncière de BREST le 17 septembre 2010 sous les références 2904P03 Volume 2010 P n°5539.

Etant précisé qu'une constitution de servitude de passage a été créée par acte de BREST METROPOLE OCEANE le 6 décembre 2011 avec comme fonds servant la parcelle cadastrée section DO n°572 et comme fonds dominant les parcelles cadastrées section DO n°570 et section DO n°573, acte publié auprès du Service de la Publicité Foncière de BREST le 12 décembre 2011 sous les références 2904P03 Volume 2011 P n°8582.

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

Selon acte en date du 20 avril 2021, la SELARL ACTIAJURIS, Huissiers de Justice à BREST (29), a procédé à un procès-verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente ci-après (cf. PV descriptif ci-annexé).

Une copie de la matrice cadastrale a été délivrée et annexée ci-après. (cf. extraits cadastraux ci-annexés)

### **ORIGINE DE PROPRIETE**

Lesdits biens appartiennent à Madame PRIGENT veuve MANAC'H pour les avoir acquis :

- Pour la parcelle cadastrée section DO n°570 : acquisition suivant acte reçu par Maître QUEINNEC, Notaire à BREST (29), en date du 6 juillet 2010, publié au Service de la Publicité Foncière de BREST le 25 août 2010 sous les références 2904P03 Volume 2010 P n°5052.
- Pour la parcelle cadastrée section DO n°573 : acquisition suivant acte de BREST METROPOLE OCEANE en date du 25 janvier 2011, publié au Service de la Publicité Foncière de BREST le 4 février 2011 sous les références 2904P03 Volume 2011 P n°840 et suivant infirmation de mise en instance de rejet de la formalité initiale publiée au Service de la Publicité Foncière de BREST le 15 mars 2011 sous les références 2904P03 Volume 2011 D n°3103.

## **CLAUSES SPÉCIALES**

### **IMMEUBLE SOUMIS AU RÉGIME DE LA COPROPRIÉTÉ**

Dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, il est rappelé qu'afin de satisfaire aux dispositions prescrites par l'article 6 du Décret n° 67-223 du 17 Mars 1967, l'adjudicataire est tenu de :

- notifier au Syndic de la copropriété (soit par lui-même, soit par le notaire qui a établi l'acte, soit par l'avocat qui a obtenu la décision judiciaire), l'acte ou décision qui, suivant les cas, réalise, atteste, constate ce transfert.

En conséquence, l'adjudicataire devra notifier au Syndic, dès qu'elle sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception (D., art. 63), en y portant la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire du droit et, le cas échéant, le mandataire commun, si cette adjudication est faite au profit de plusieurs personnes ayant constitué une société propriétaire ;

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

## **RENSEIGNEMENTS D'URBANISME**

Un certificat d'urbanisme d'information délivré le 30 septembre 2020 est annexé aux présentes.

## **CONDITIONS GÉNÉRALES**

La vente aura lieu aux charges, clauses et conditions suivantes figurant au cahier normalisé des conditions de vente sur saisie immobilière établi par le Conseil National des Barreaux qui fait partie intégrante du présent cahier des conditions de la vente :

EXTRAIT DU REGLEMENT INTERIEUR NATIONAL DE LA  
PROFESSION D'AVOCAT :

Décision à caractère normatif N°2018-002 portant modification de l'article 12.2 du Règlement intérieur national (R.I.N.) de la profession d'avocat et publication au J.O. des cahiers des conditions de vente et du cahier des charges applicables en matière de ventes immobilières judiciaires annexés à l'article 12 du RIN (adoptée par l'Assemblée Générale des 16 et 17 novembre 2018)

## « ARTICLE 1

*L'article 12.2. « Enchères » du RIN est modifié comme suit :*

### **12.2 Enchères**

*L'avocat doit 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.*

*L'avocat ne peut porter d'enchères pour des personnes qui sont en conflit d'intérêts.*

*L'avocat ne peut notamment porter d'enchères pour un même bien pour le compte de plusieurs mandants.*

*Lorsqu'un avocat s'est rendu adjudicataire pour le compte d'une personne, il ne peut accepter de former une surenchère au nom d'une autre personne sur cette adjudication, à défaut d'accord écrit de l'adjudicataire initial.*

*En cas d'adjudication d'un lot en copropriété ou dépendant d'une Association Syndicale Libre, il appartient à l'avocat poursuivant de le notifier au syndic de copropriété ou au gérant de l'Association syndicale Libre.*

## ARTICLE 2

*Le cahier des conditions de vente sur saisie immobilière, annexe 1 de l'article 12 du RIN, est rédigé comme suit :*

### **Chapitre Ier : Dispositions générales**

#### **ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE**

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

#### **Article 2 – Modalités de la vente**

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

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

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

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

### **ARTICLE 3 – 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 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, SUBSTITUTION 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 : Enchères**

### **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 À FOURNIR PAR 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 €.*

*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 – 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 intérêt 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 AMIALE 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, 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.*

*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 postérieures à 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 1<sup>er</sup> jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1<sup>er</sup> 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 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 CREANCIER DE 1ER RANG**

*Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1<sup>er</sup> 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 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 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<sup>er</sup> 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 BRITANNIA, représentée par Maître Cyril LAURENT, avocat poursuivant,

À BREST, le 28 avril 2021

**Pour la SELARL BRITANNIA**  
**Cyril LAURENT**

## **PIECES JOINTES**

- Copie du commandement du 6 janvier 2021 publié le 26 février 2021 sous les références Volume 2021 S n°8
- Copie de l'assignation délivrée au débiteur
- Copie de l'état hypothécaire certifié à la date de la publication du commandement
- Copie du procès-verbal descriptif et diagnostics
- Matrice cadastrale
- Copie du certificat d'urbanisme