

217104
HDA/JF

CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE

I – CLAUSES ET CONDITIONS

Auxquelles seront adjugées à l'audience de vente du juge de l'Exécution près le TRIBUNAL JUDICIAIRE de BREST, au plus offrant des enchérisseurs, les biens et droits immobiliers suivants :

Sur la commune de BREST (29200) – 4, rue Albert Yvinec – département du Finistère cadastré :

Section DX numéro 232 pour une contenance de 02a 25ca

Constituant le lot numéro 33 du « Lotissement Fontaine Margot » consistant en :

Une maison à usage d'habitation comprenant :

- Au sous-sol : une cave ;
- Au rez-de-chaussée : un garage, un hall d'entrée, une cuisine aménagée ouverte sur un séjour, un wc ;
- Au 1^{er} étage : trois chambres dont une mansardée, une salle de bains avec wc ;
- Au 2^{ème} étage : une chambre ;
- Jardin avec terrasse

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 augmentation et amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve.

Saisi à l'encontre de :

1°) Monsieur David Didier Stéphane KERHORNOU

né le 29 juillet 1978 à BREST (29200)

de nationalité française, célibataire, non soumis à un pacte de solidarité civile
demeurant 4, rue Albert Yvinec 29200 BREST

2°) Madame Laurie-Anne CREN

née le 5 avril 1977 à BREST (29200)

de nationalité française, célibataire, non soumis à un pacte de solidarité civile,
demeurant 4, rue Albert Yvinec 29200 BREST

Aux requête, poursuites et diligences de :

La CAISSE DE CREDIT MUTUEL DE BREST KERINOUE – UNIVERSITE,
société coopérative de crédit à capital variable, dont le siège social est situé 156/158
rue Robespierre, 29200 BREST, immatriculée au RCS de BREST sous le
N°309 409 399, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux
domiciliés en cette qualité audit siège.

Pour laquelle domicile est élu au Cabinet de la SCP DU PONANT, avocats au
Barreau de BREST (29200), représentée par Maître Julie FAGE, demeurant en
ladite ville, 9 rue Alain Fournier, avocate, inscrite au Barreau de BREST,

Laquelle se constitue sur la présente poursuite de vente et ses suites.

- Suivant commandement de payer valant saisie délivré le 24 août 2021, par la
SELARL ACTIAJURIS (Maîtres LE GALL – GUEGUANTON – DEUFF –
RIOU), Huissiers de Justice associés à BREST (29200) – 5 Rue Colbert,
publié au Service de la publicité foncière de BREST 1er le 13 octobre 2021
Volume 2904P03 2021S N°36.
- De la copie exécutoire du jugement rendu le 10 juillet 2019 par le Tribunal
de Grande Instance de BREST (RG n°17/01687– Minute n°230), définitif au
vu du certificat de non appel délivré par le Greffe de la Cour d'Appel de
RENNES le 10 janvier 2020, emportant condamnation solidaire de
Monsieur David KERHORNOU et de Madame Laurie-Anne CREN à régler
à la Caisse de CRÉDIT MUTUEL DE BREST KERINOUE UNIVERSITE :
 - la somme de 106 607,81 € au titre du prêt *EQUILIBRIMMO*, avec
intérêts au taux de 4,55 % sur la somme de 102 917,42 € à compter du
2 août 2017 et jusqu'à la date effective de paiement outre 2 000 € à titre
de clause pénale réduite ;
 - la somme de 27 511,43 € au titre du prêt *MODULIMMO* n°08, outre les
intérêts au taux contractuel de 3,85 % sur la somme de 26 727,00 € à

compter du 2 août 2017 et jusqu'à parfait paiement outre 800 € de clause pénale réduite ;

- la somme de 13 991,63 € au titre du prêt à taux zéro, outre les intérêts au taux légal sur cette somme à compter du 12 septembre 2017 et jusqu'à la date effective de paiement ;
- la somme de 1 677,96 € au titre du prêt MODULIMMO n°10, outre les intérêts au taux contractuel de 4,20 % sur la somme de 1 527,06 € à compter du 2 août 2017 et jusqu'à parfait paiement (...)
- aux dépens

Jugement garanti par une hypothèque judiciaire définitive publiée au Service de la Publicité Foncière de BREST 1 le 24 janvier 2020, volume 2904 P 03 2020 V N°421 (2904P03 2020 D N°1265) se substituant à l'hypothèque judiciaire provisoire publiée au SPF de BREST 1 le 20 octobre 2017, volume 2017 V N°3604 (2017 D N°10492).

Pour avoir paiement de la somme ci-après :

✓ **En vertu du jugement du Tribunal de Grande Instance de BREST du 10/07/2019 :**

➔ Au titre du prêt EQUILIBRIMMO N°0770 3182966 07

- Principal : 106 607,81 €
- Intérêts :
 - Intérêts au taux contractuel de 4.55% sur la somme de 102 917,42 € du 2 août 2017 jusqu'au 3 juin 2021 : 17 986,86 €
 - Intérêts au taux contractuel de 4.55% sur la somme de 102 917,42 € du 4 juin 2021 jusqu'à parfait paiement : mémoire
- Clause pénale : 2 000 €

SOUT TOTAL, sauf mémoire	126 594,67 €
---------------------------------	---------------------

➔ Au titre du prêt MODULIMMO N°0770 3182966 08

- Principal : 27 511,43 €
- Intérêts :
 - Intérêts au taux contractuel de 3.85% sur la somme de 26 727,00 € du 2 août 2017 jusqu'au 3 juin 2021 : 3 952,45 €

- Intérêts au taux contractuel de 3.85% sur la somme de 26 727,00 € du 4 juin 2021 jusqu'à parfait paiement : mémoire
- Clause pénale : 800,00 €

SOUT TOTAL, sauf mémoire	32 263,88 €
---------------------------------	--------------------

➤ Au titre du prêt A TAUX ZERO N°0770 3182966 09

- Principal : 13 991,63 €
- Intérêts :
 - Intérêts au taux légal sur la somme de 13 991,63 € à compter du 12 septembre 2017 jusqu'au 3 juin 2021 : 456,56 €
 - Intérêts au taux légal sur la somme de 13 991,63 € à compter du 4 juin 2021 jusqu'à parfait paiement : mémoire

SOUT TOTAL, sauf mémoire	14 448,19 €
---------------------------------	--------------------

➤ Au titre du prêt MODULIMMO N°0770 3182966 10

- Principal : 1 677,96 €
- Intérêts :
 - Intérêts au taux contractuel de 4.20 % sur la somme de 1 527,06 € à compter du 2 août 2017 jusqu'au 3 juin 2021 : 246,35 €
 - Intérêts au taux légal sur la somme de 1 527,06 € à compter du 4 juin 2021 jusqu'à parfait paiement : mémoire

SOUT TOTAL, sauf mémoire	1 924,31 €
---------------------------------	-------------------

- Frais de justice sauf mémoire : 157,62 €

TOTAL GENERAL, sauf mémoire	175 388,67 €
------------------------------------	---------------------

ous 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.

Le coût du commandement et tous frais conséquents faits ou à faire, susceptibles d'être avancés par le créancier pour le recouvrement de sa créance et la conservation de son gage et sous réserve et sans préjudice de tous autres dus, droits et actions, des intérêts sur intérêts en cours, de tous autres frais et légitimes accessoires, offrant de tous détail et liquidation en cas de règlement immédiat et en tenant compte de tous acomptes qui auraient pu être versés.

Ce commandement de payer valant saisie contient les copies et énonciations prescrites par l'article R321-3 du Code des procédures civiles d'exécution, à savoir :

1) La constitution de la SCP AVOCATS DU PONANT, représentée par Maître Julie FAGE, Avocate au Barreau de BREST, y demeurant à BREST (29200), 9 rue Alain Fournier, **pour LA CAISSE DE CREDIT MUTUEL DE BREST KERINOU – UNIVERSITE**, avec élection de domicile en son Cabinet.

2) L'indication de la date et de la nature du titre exécutoire en vertu duquel le commandement est délivré.

3) Le décompte des sommes réclamées en principal, frais et intérêts échus, ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires.

4) L'avertissement que le débiteur doit payer lesdites sommes dans un délai de huit jours, qu'à défaut de paiement, la procédure à fin de vente de l'immeuble se poursuivra et qu'à cet effet, le débiteur sera assigné à comparaître à une audience du Juge de l'Exécution pour voir statuer sur les modalités de la procédure.

5) La désignation de chacun des biens et droits sur lesquels porte la saisie immobilière, telle qu'exigée par les règles de la publicité foncière, ainsi qu'une copie de la matrice cadastrale.

6) L'indication que le commandement vaut saisie des immeubles et que les biens sont indisponibles à l'égard du débiteur à compter de la signification de l'acte et à l'égard des tiers à compter de la publication de celui-ci au Service de la publicité foncière.

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 des immeubles saisis pour procéder à leur vente amiable ou de donner mandat à cet effet et la mention que cette vente ne pourra néanmoins être conclue qu'après autorisation du Juge de l'Exécution.

9) La sommation, lorsque le bien fait l'objet d'un bail, d'avoir à indiquer à l'huissier de Justice les nom, prénom et adresse du preneur ou, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination et son siège social.

10) L'indication qu'un Huissier de Justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble.

11) L'indication que le Juge de l'Exécution territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie et des contestations et demandes incidentes y afférentes est celui du Tribunal Judiciaire de BREST (29200), siégeant, Annexe Quai Ouest – 150 rue Ernest Hemingway, 29200 BREST.

12) L'indication que le débiteur qui en fait préalablement la demande peut bénéficier, pour la procédure de saisie, de l'aide juridictionnelle s'il remplit les conditions de ressources prévues par la Loi n° 91-647 du 10 Juillet 1991 relative à l'aide juridique et le Décret n° 91-1266 du 19 Décembre 1991 portant application de ladite Loi.

13) L'indication, si le débiteur est une personne physique, que s'il s'estime en situation de surendettement, il a la faculté de saisir la Commission de Surendettement des particuliers instituée par l'article L.712-4 du Code de la Consommation (ancien article 331-1 du Code de la Consommation).

14) Si le créancier saisissant agit en vertu d'une transmission, à quelque titre que ce soit, de la créance contenue dans le titre exécutoire fondant les poursuites, le commandement vise en outre l'acte de transmission à moins que le débiteur n'en ait été régulièrement avisé au préalable.

Ce commandement n'ayant pas reçu satisfaction, a été publié pour valoir saisie au Service de la Publicité Foncière de BREST 1^{er} Bureau le 27 juillet 2021 Volume 2904P03 2021S N°20.

Le Service de la Publicité Foncière de BREST 1^{er} Bureau a délivré le 14 octobre 2021 l'état hypothécaire ci-annexé certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie. (*cf. état hypothécaire ci-annexé*).

De même et par exploit en date du 10 décembre 2021 délivré par la SELARL ACTIAJURIS, Huissiers de Justice à BREST (29200) – 5 rue Colbert – CS 61918 – 29219 BREST CEDEX 1 a fait délivrer à **Monsieur David KERHORNOU et Madame Laurie-Anne CRENN** une assignation à comparaître à l'audience d'orientation de Madame le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de BREST, du mardi premier février deux mille vingt-deux à quatorze heures – **mardi 1^{er} février 2022 à 14h00**.

Et par exploit en date du 10 décembre 2021 délivré par la SELARL ACTIAJURIS, Huissiers de Justice à BREST (29200) – 5 rue Colbert – CS 61918 – 29219 BREST CEDEX 1 a fait délivrer aux créanciers inscrits une dénonciation à créancier inscrit avec assignation à comparaître à l'audience d'orientation de Madame le Juge de

l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de BREST, du mardi premier février deux mille vingt-deux à quatorze heures – **mardi 1^{er} février 2022 à 14h00.** (*cf. assignation et dénonciation à créancier inscrit ci-annexées*).

Sur la commune de BREST (29200) – 4, rue Albert Yvinec – département du Finistère cadastré :

Section DX numéro 232 pour une contenance de 02a 25ca

Constituant le lot numéro 33 du « Lotissement Fontaine Margot » consistant en :

Une maison à usage d'habitation comprenant :

- Au sous-sol : une cave ;
- Au rez-de-chaussée : un garage, un hall d'entrée, une cuisine aménagée ouverte sur un séjour, un wc ;
- Au 1^{er} étage : trois chambres dont une mansardée, une salle de bains avec wc ;
- Au 2^{ème} étage : une chambre ;
- Jardin avec terrasse

Ayant fait l'objet d'un dépôt de pièces de lotissement par la société « Centrale construction Bretagne » au rapport de Maître COLCAMAP, notaire à BREST le 14/08/1979 enregistré le 23/10/1979 volume 1913 numéro 19.

Provenant de la division des parcelles DX 199 et DX 206 suivant PV du cadastre n°4031 du 28/06/1979 enregistré le 23/10/1979 volume 1913 n°20.

Selon acte en date du 15 novembre 2021, Maître RIOU Huissier de Justice membre de la SELARL ACTIAJURIS Huissier de Justice à BREST (29200) – 5 rue Colbert-a établi un procès-verbal de description des biens et droits immobiliers mis en vente (*cf. : PV de description ci-annexé*).

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

Matrice cadastrale :

Extrait cadastral modèle 1 – Relations Publiques BREST – SF 2103423542

Département : 029 – Commune : 019 : BREST

Section DX 232

Adresse : 4, rue Albert Yvinec – Contenance : 00ha 02a 25ca

Délivrée le 2 juillet 2021

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 toutes augmentation et amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ :

Les biens et droits immobiliers appartiennent pour moitié indivise à Monsieur David KERHORNOU et Madame Laurie-Anne CREN pour les avoir acquis suivant acte au rapport de Maître Anne-Sophie QUEINNEC, Notaire Associé de la SCP « Yann JAMAULT, Anne-Sophie QUEINNEC, Pierre THUBERT » notaires à BREST, en date du 1^{er} août 2011, publié au Service de la Publicité Foncière de BREST 1^{er} Bureau le 16 septembre 2011 sous les références Volume (2904 P 03) 2011P n°6326.

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Compte tenu de la rigueur des délais de la procédure de saisie immobilière, difficilement compatible avec les délais de délivrance des renseignements d'urbanisme, tout enchérisseur devra avoir fait son affaire personnelle de la situation des biens vendus au regard des règles de l'urbanisme : un certificat d'urbanisme délivré en application de l'article L410-1-a du Code de l'Urbanisme par la Mairie de BREST le 1^{er} juillet 2021 est joint au présent cahier.

OCCUPATION DES BIENS SAISIS

Le bien est occupé par ses propriétaires en tant que résidence principale.

AUDIENCE D'ORIENTATION – MISE A PRIX

✓ L'audience d'orientation aura lieu devant le Juge de l'exécution du Tribunal judiciaire de BREST, Annexe Quai Ouest - 150 rue Ernest Hemingway le :

MARDI PREMIER FEVRIER DEUX MILLE VINGT-DEUX DEUX

A QUATORZE HEURES

(Mardi 01/02/2022 à 14h00)

Conformément aux dispositions de l'article R 322-15 du Décret n°2012-783 du 30.5.2012 du Code des procédures civiles d'exécution, ci-après reproduit :

« A l'audience d'orientation, le Juge de l'Exécution, après avoir entendu les parties présentes ou représentées, vérifie que les conditions des articles L.311-2, L.311-4 et L. 311-6 sont réunies, statue sur les éventuelles contestations et demandes incidentes et détermine les modalités de poursuite de la procédure, en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou en ordonnant la vente forcée.

Lorsqu'il autorise la vente amiable, le Juge s'assure qu'elle peut être conclue dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la situation du bien, des conditions économiques du marché et des diligences éventuelles du débiteur ».

✓ L'adjudication aura lieu, après accomplissement des formalités prescrites par la Loi en **un seul lot** sur la mise à prix de :

QUATRE VINGT-MILLE EUROS (80 000 €)

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

ENCHERES

Les enchères d'un montant d'au moins 200 € doivent être portées par le Ministère d'un avocat. L'Avocat doit être inscrit au Barreau du Tribunal Judiciaire de BREST devant lequel la vente est poursuivie. Il ne peut être porteur que d'un seul mandat.

- Election de domicile – Titre de propriété – Réserve générale

Domicile reste élu, pour le poursuivant, au Cabinet de l'Avocat par lui constitué dans la présente poursuite.

L'adjudicataire sera tenu d'élire domicile à BREST pour l'exécution des charges et conditions de l'adjudication, sinon et par le fait seul de l'adjudication ce domicile sera élu de droit en l'étude de l'avocat qui se sera rendu adjudicataire pour lui.

Ces domiciles élus sont attributifs de juridiction. Toutes significations et notamment celles relatives à la réitération des enchères, aux offres réelles, à l'appel, et tous actes d'exécution, pourront y être faits aussi valablement qu'aux domiciles réels.

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

Les immeubles désignés au présent cahier des charges sont mis en vente sous les plus expresses réserves. Le poursuivant décline toute responsabilité tant du point de vue confronts que de la contenance de la propriété.

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.

En aucun cas le poursuivant ne pourra être recherché relativement à des demandes en distraction, revendication de tout ou partie des immeubles mis en vente qui pourraient se produire.

En conséquence, en cas d'action dirigée contre lui l'adjudicataire futur, par le seul fait de son adjudication, s'engage à soutenir tout procès à ses risques et périls et

d'interdit de rechercher pour quelque cause que ce soit le poursuivant ou son avocat et de les mettre en cause aux fins de le relever et garantir de tous dommages intérêts et des condamnations qui pourraient intervenir contre lui ou des demandes, indemnités ou dommages intérêts pour privation de jouissance ou dépossession.

Sont ici rappelées les clauses et conditions destinées à dégager les responsabilités du poursuivant ou de son avocat insérées aux clauses et conditions générales du présent cahier notamment pour le cas où il y aurait erreur ou omission des propriétaires ou copropriétaires.

II – CLAUSES SPECIALES

A – VENTE DANS UN IMMEUBLE EN COPROPRIETE

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

Toutes les stipulations du règlement de copropriété, le cas échéant, des avenants ou annexes, s'imposeront à l'adjudicataire, en cas de divergence avec les stipulations du présent cahier des charges.

Indépendamment de la notification, l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la Loi du 10 juillet 1965 (modifié par la Loi n°94-624 du 21 juillet 1994, ainsi que par la Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000) devra être notifié au syndic de copropriété sous la responsabilité de l'avocat poursuivant.

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

B – RENSEIGNEMENT D'URBANISME

La mairie de BREST a délivré un certificat d'urbanisme le 01/07/2021 faisant état des renseignements suivants :

L'immeuble est situé dans une zone UC.

Les articles R.111-2, R.111-4, R.111-26 et R.111-27 du code de l'urbanisme sont applicables.

T7 : servitudes aéronautiques à l'extérieur des zones de dégagement.

(Cf. certificat annexé)

C - DROIT DE PREEMPTION

Une déclaration d'intention d'aliéner sera déposée par le greffe du tribunal auprès de la mairie de BREST.

Les droits de préemption, de substitution ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur.

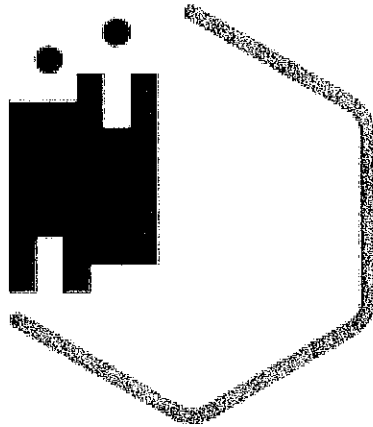
Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de préemption, de substitution et assimilés, institués par la loi, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versés ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

D – ABSENCE D'ENCHERISSEUR

En l'absence d'enchérisseur lors de l'audience d'adjudication et si le créancier poursuivant, en l'espèce la CAISSE DE CREDIT MUTUEL DE BREST KERINOU UNIVERSITE, est déclarée adjudicataire de l'immeuble saisi, cette dernière sera dispensée de régler le prix de vente de l'immeuble.

E – DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Le dossier de diagnostics fera l'objet d'un dire pour annexion ultérieurement.



Conseil National des Barreaux

Extrait du Règlement Intérieur National de la profession d'avocat Article 12 et
Annexe n°2

*Annexe créée par DCN n°2008-002, AG du Conseil national du 12-12-2008,
publiée par décision du 24-04-2009 - JO 12 mai 2009*

*Modifiée lors de l'assemblée générale du Conseil National des Barreaux des 14 et
15 septembre 2012*

*Annexe modifiée par DCN n°2018-002, AG du Conseil National des Barreaux du
17-11-2018, Publiée par Décision du 13-02-2019 - JO 7 mars 2019*

Article 12 - Déontologie et pratique de l'avocat en matière de ventes judiciaires

12.1 Dispositions communes

L'avocat amené à rédiger un cahier des conditions de vente (saisie immobilière) ou un cahier des charges et conditions de vente (licitation), ou en matière de liquidation judiciaire, en vue de son dépôt au greffe, doit utiliser les clauses type ci-après annexées portant dispositions générales pour ces actes, sous réserve d'une modification qui serait nécessitée par une particularité tenant à la nature de l'affaire, le statut des parties, ou la situation des biens.

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.

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE SUR SAISIE IMMOBILIERE
--

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 – 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.

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 : 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 de grande instance devant lequel la vente est poursuivie.

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

ARTICLE 9 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'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 de grande instance 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 de Monsieur le 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 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 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 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 passée 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 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 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 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.

* *

PIECES JOINTES AU CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE

- Procès-verbal descriptif de constat en date du 15 novembre 2021 ;
- Extrait cadastral modèle 1 et relevé de propriété ;
- Certificat d'urbanisme
- Titre de propriété en date du 1^{er} août 2011
- Commandement de payer valant saisie immobilière signifié le 24 août 2021
- Etat hypothécaire sur formalités certifié à la date de la publication du commandement de payer valant saisie ;
- Copie de l'assignation délivrée au débiteur le 10/12/2021 ;
- Copie de l'acte de dénonciation aux créanciers inscrits délivré le 10/12/2021
- Décomptes de créances arrêtés au 03/06/2021 ;

**

Ainsi fait et dressé par Maître Julie Fage, Avocate au Barreau de BREST, avocate du créancier poursuivant ;

A Brest le 10 décembre 2021

P/la S.C.P. Me Julie FAGE

AVOCATS DU PONANT
SOCIETE D'AVOCATS
9 rue Alain Fournier – 29200 BREST
Tél. 02 98 44 33 53 – Fax 02 98 44 50 27
contact@avocatsduponant.fr