

SCP NOUVEL – CHESNAIS - JEANNESSON

Avocats

10 Avenue Anita CONTI - BP 40919

35409 SAINT MALO CEDEX

CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE

clauses et conditions auxquelles seront adjugés, à l'audience des criées du Tribunal de Grande Instance de SAINT-MALO, sur saisie immobilière, au plus offrant et dernier enchérisseur, les biens dont la désignation suit :

DÉSIGNATION

Commune de TRANS LA FORET (35610)

16 rue de Villecartier

Une maison d'habitation construite en pierres et couverte en ardoises, comprenant :

- Au sous-sol : Cave.
 - Au rez-de-chaussée : Entrée, atelier, séjour/cuisine, cellier, WC, salle de bains.
 - Premier étage : Palier, trois chambres, WC, salle de douche.
 - Deuxième étage : Palier, deux chambres avec dressing, chambre.
- Jardin non entretenu.

Le tout figurant au cadastre de la Commune de TRANS LA FORET :
Section AB numéro 263, 16 rue de Villecartier pour : 3a 20ca

Tels que lesdits biens se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, dépendances et tous droits et facultés quelconques y attachés, sans aucune exception ni réserve et sont vendus en une seule et unique mise à prix.

Thomas DESHAYES et Nicolas COBUS

Huissiers de Justice Associés

18, Avenue Jean Jaurès

35400 SAINT-MALO

☎ : 02.99.56.63.52 - 📠 : 02.99.56.36.04 – ✉ : deshayes.cobus@orange.fr

###EXPEDITION###**PROCES -VERBAL DE DESCRIPTION D'IMMEUBLE****L'AN DEUX MILLE DIX-SEPT et le DIX AOUT
À 14 Heures****A la requête de :**

- CREDIT FONCIER DE FRANCE, SA au capital de 1.331.400.718,80 Euros, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 542 029 848, dont le siège social est situé 19, rue des Capucines à PARIS 75001, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège.

Pour qui domicile est élu au Cabinet de la Société Civile Professionnelle d'Avocats Michel NOUVEL – Henri CHESNAIS – Catherine JEANNESSON, du Barreau de SAINT-MALO, dont le siège social est situé dite ville, 10, Avenue Anita CONTI.

Agissant en vertu :

- De la copie exécutoire d'un acte notarié au rapport de Maître Sandra DEVE, Notaire à PLEINE-FOUGERES en date du 31 mars 2011, contenant prêts par le CREDIT FONCIER DE FRANCE au profit de Monsieur Yves SMAJ et Madame Myriam PERTEL son épouse, des sommes suivantes :
- Prêt à taux 0 plus n° 2565402 d'un montant de 4.565 Euros, remboursable en 240 mensualités, après une période de préfinancement de 12 mois.
- Prêt « PASS LIBERTE » numéro 2565403 au taux fixe de 4,35% d'un montant de 85.875 Euros, remboursable en 360 mensualités, après une période de préfinancement de 36 mois.

- Et d'inscriptions de privilèges de prêteur de deniers et d'hypothèque conventionnelle publiée et enregistrées le 19 mai 2011, Volume 2011 V N°1251 et 1252.
- Et d'inscriptions rectificatives publiée et enregistrée le 25 août 2011, Volume 2011 V N°1994 et 1995.

Laquelle me requiert aux fins d'établir le procès-verbal de description de l'immeuble appartenant à Monsieur Yves SMAJ et à Madame Myriam SMAJ, sis 16, rue de Villecartier à TRANS LA FORET (35610).

Déférant à cette réquisition,

Je, Nicolas COBUS, huissier de justice associé, membre de la société civile professionnelle « Thomas DESHAYES et Nicolas COBUS, huissiers de justice associés » domiciliée à SAINT-MALO, 18, avenue Jean Jaurès, Centre Bureaux République, soussigné,

Me suis transporté ce jour à TRANS LA FORET (35610), 16, rue de Villecartier, en présence Monsieur et Madame SMAJ et de Monsieur Bruno TERMET, diagnostiqueur, gérant de la Société DIAGNOSTICS PAYS DE RANCE, pour l'établissement du diagnostic performance énergétique,

Où étant, j'ai fait aussitôt les constatations suivantes :

CONSTATATIONS :

Je constate depuis la voie publique que l'immeuble objet du présent procès-verbal de description est un immeuble construit en pierre avec une couverture en ardoise. *(Photographie n°1)*

REZ-DE-CHAUSSEE

- ENTREE : *(Photographie n°2)*

- Accès depuis la rue par une porte vitrée PVC.
- Au sol, parquet en état d'usage
- Aux murs, toile de verre peinte en violet en état d'usage
- Au plafond, lambris bois en état d'usage
- Présence d'étagères de rangement dans un petit renfoncement
- Un point lumineux au plafond.

- **ATELIER** : (*Photographie n°3*)

- Présence d'une porte vitrée PVC et d'une baie vitrée PVC côté rue, l'ensemble est en bon état d'usage
- Au sol, carrelage en état d'usage
- Aux murs, toile de verre peinte et peinture, l'ensemble est en état d'usage.
- Au plafond, peinture en état d'usage
- Une porte en bois permettant d'accéder à l'entrée
- Un point lumineux au plafond
- Un radiateur électrique.

- **SEJOUR** : (*Photographies n°4 et n°5*)

- Au sol, parquet identique à celui de l'entrée et carrelage l'ensemble est en état d'usage
- Aux murs, peinture usagée
- Au plafond, lambris bois peint en blanc en état d'usage
- Un radiateur électrique
- Un bar en bois séparant le séjour de la cuisine
- Une cheminée avec insert
- Une fenêtre PVC à deux vantaux donnant sur le jardin avec volets PVC manuels

- **CUISINE**: (*Photographie n°6*)

- La cuisine est ouverte sur le séjour
- Au sol, dallage en état d'usage
- Aux murs, faïence murale et peinture l'ensemble en état d'usage
- Une fenêtre PVC à deux vantaux donnant sur la rue. Pas de volet.
- Un plan de travail carrelage
- Meubles hauts et bas en bois l'ensemble en état d'usage
- Un évier faïence à deux bacs avec robinet col de cygne.
- Au plafond lambris bois

- **CELLIER**: (*Photographie n°7*)

A noter dans un premier temps que la pièce en travaux, rendant difficile le descriptif.

- Accès depuis l'extérieure par une porte vitrée en bois usagée
- Au sol, dalle béton brute
- Plinthes bois en état d'usage
- Aux murs, pierre avec enduit.
- Au plafond, tôle apparente
- Un point lumineux au plafond.

- **WC : (Photographie n°8)**

- Porte d'accès isoplane en état d'usage
- Au sol, carrelage en bon état d'usage
- Sur les murs faïence et toile de verre peinte, l'ensemble est en bon état d'usage
- Au plafond dalles polystyrène
- Un W.C. avec chasse d'eau dorsale et double abattant.
- Un point lumineux.

- **SALLE DE BAINS : (Photographies n°9 et n°10)**

A noter dans un premier temps que la pièce est en travaux, rendant difficile le descriptif.

- Pas de porte condamnant l'entrée
- Au sol, carrelage en état d'usage
- Aux murs, faïence et toile de verre peinte, l'ensemble est en bon état d'usage
- Au plafond plaques d'isolation apparentes avec quatre spots lumineux encastrés
- Une baignoire acrylique en bon état d'usage
- Deux lavabos avec robinets col de cygne en bon état d'usage
- Une fenêtre PVC à un vantail située côté jardin

PREMIER ETAGE

Accès à l'étage par un escalier en bois usagé avec rampe en bois. Les murs de la cage d'escalier sont recouverts d'un papier peint usagé. Présence d'un point lumineux.

- **PALIER : (Photographie n°11)**

- Au sol, moquette usagée
- Aux murs, papier peint usagé
- Au plafond, peinture en état d'usage

- **CHAMBRE N°1 : (Photographie n°12)**

- Porte d'entrée en bois usagée
- Au sol, parquet flottant ancien et marqué
- Aux murs papier peint usagé
- Au plafond, peinture en état d'usage
- Un radiateur électrique ancien
- Un point lumineux au plafond
- Une fenêtre en bois à deux vantaux située côté jardin, pas de volet.

- **CHAMBRE N°2 : (Photographie n°13)**

- Porte d'entrée en bois usagée
- Au sol, parquet flottant ancien et marqué
- Aux murs papier peint usagé
- Au plafond, peinture en état d'usage
- Un radiateur électrique ancien
- Un point lumineux au plafond
- Un radiateur électrique
- Deux fenêtres PVC à deux vantaux, pas de volet.

- **CHAMBRE N°3 : (Photographie n°14)**

- Porte d'entrée en bois usagée
- Au sol, parquet flottant ancien et marqué
- Aux murs papier peint usagé
- Au plafond, peinture en état d'usage
- Un radiateur électrique ancien
- Un point lumineux au plafond
- Un radiateur électrique
- Une fenêtre PVC à deux vantaux, pas de volet.

- **WC :**

- Porte d'accès en bois usagée
- Au sol, moquette usagée
- Sur les murs papier peint usagé
- Un W.C. avec chasse d'eau dorsale
- Un point lumineux.

- **SALLE DE DOUCHE : (Photographie n°15)**

- Porte d'accès vitrée en bois usagée
- Au sol, linoléum usagé

- Murs papier peint et lambris bois usagé, faïence murale autour du bac de douche usagée. A noter la présence de traces d'humidité sur les murs et le plafond
- Au plafond dalles polystyrène.
- Un point lumineux
- Une fenêtre en bois usagée située côté jardin.
- Une cabine de douche et un lavabo l'ensemble en état d'usage avancé

DEUXIEME ETAGE

Accès au 2^{ème} étage par un escalier en bois usagé avec rampe en bois. Les murs de la cage d'escalier sont recouverts d'un papier peint usagé. Présence d'un point lumineux.

- **PALIER** : *(Photographie n°16)*

- Au sol, parquet bois ancien
- Aux murs, placo non habillé
- Au plafond, placo non habillé

- **CHAMBRE N°4** : *(Photographie n°17)*

- Au sol, parquet flottant en état d'usage
- Aux murs, peinture et chaux sur le mur en pierre apparente, l'ensemble en état d'usage
- Au plafond, peinture et poutre apparente en état d'usage
- Porte d'entrée en bois en état d'usage
- Un radiateur électrique
- Un point lumineux au plafond
- Un dressing non aménagé attenant
- Une fenêtre de toit type VELUX avec store

- **CHAMBRE N°5** : *(Photographie n°18)*

- Au sol, parquet flottant en état d'usage
- Aux murs, peinture et poutres apparentes, l'ensemble en état d'usage
- Au plafond, peinture et poutre apparente en état d'usage
- Porte d'entrée en bois en état d'usage
- Un radiateur électrique
- Un point lumineux au plafond
- Une fenêtre PVC à deux vantaux

- **CHAMBRE N°6 : (Photographie n°19)**

- Au sol, parquet flottant en état d'usage
- Aux murs, peinture et chaux sur le mur en pierre apparente, l'ensemble en état d'usage
- Au plafond, peinture et poutre apparente en état d'usage
- Un radiateur électrique
- Un point lumineux au plafond, deux points lumineux sur les murs
- Un dressing non aménagé adossé
- Une fenêtre de toit type VELUX avec store

- **JARDIN : (Photographies n°20 et n°21)**

- Présence d'un abri de jardin sommairement agencé.

Tels sont les résultats de mes constatations, qui se sont terminées sur place à 16 heures 30 minutes.

Et de tout ce que dessus j'ai fait et dressé le présent procès-verbal de description d'immeuble.

Coût (Tarif Code de Commerce) : 559,22 euros (*Cinq cent cinquante-neuf euros et vingt-deux centimes d'euros*)

Emoluments (Art.R444-3)	220,94
Vacation (Art.A444-18)	225,00
Frais de Déplacement	7,67
Total H.T.	453,61
T.V.A. 20 %	90,72
Taxe Forfaitaire (Art.302 bis Y CGI)	14,89
Affranchissement	
Total T.T.C.	559,22



Nicolas COBUS
Huissier de Justice Associé

Lesdits biens saisis à la requête de :

CRÉDIT FONCIER DE FRANCE, SA au capital de 1.331.400.718,80 €, RCS PARIS 542 029 848, dont le siège social est 19 rue des Capucines 75001 PARIS, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège.

A l'encontre de :

1/ Monsieur Yves Jacques Louis SMAJ, né le 25 mars 1964 à CHERBOURG (50100), de nationalité française, demeurant 16 rue de Villecarter 35610 TRANS LA FORET.

2/ Madame Myriam Rachel Estelle PERTEL épouse de Monsieur Yves SMAJ, née le 8 octobre 1968 à HAGUENAU (67500), de nationalité française, demeurant 16 rue de Villecarter 35610 TRANS LA FORET.

Suivant commandement délivré le 4 juillet 2017, suivant acte de la SCP DESHAYES-COBUS, Huissier de Justice à SAINT-MALO, publié au Service de la Publicité Foncière de SAINT-MALO le 1^{er} septembre 2017, Volume 2017 S N° 35.

ÉNONCIATIONS PRÉLIMINAIRES

En vertu :

- De la copie exécutoire d'un acte notarié au rapport de Maître Sandra DEVÉ, Notaire à PLEINE-FOUGERES en date du 31 mars 2011, contenant prêts par le CRÉDIT FONCIER DE FRANCE au profit de Monsieur Yves SMAJ et de Madame Myriam PERTEL son épouse, Prêt à taux zéro plus n° 2565402 d'un montant de 4.565 €, remboursable en 240 mensualités, après une période de préfinancement de 12 mois, Prêt "PAS LIBERTE" n° 2565403 au taux fixe de 4,35 % d'un montant de 85.875 €, remboursable en 360 mensualités, après une période de préfinancement de 36 mois.
- D'inscriptions de privilège de prêteur de deniers et d'hypothèque conventionnelle publiées et enregistrées le 19 mai 2011, Volume 2011 V N° 1251 et 1252.
- D'inscriptions rectificatives publiées et enregistrées le 25 août 2011, Volume 2011 V N° 1994 et 1995.

CRÉDIT FONCIER DE FRANCE a fait commandement à :

1/ Monsieur Yves Jacques Louis SMAJ, né le 25 mars 1964 à CHERBOURG (50100), de nationalité française, demeurant 16 rue de Villecartier 35610 TRANS LA FORET.

2/ Madame Myriam Rachel Estelle PERTEL épouse de Monsieur Yves SMAJ, née le 8 octobre 1968 à HAGUENAU (67500), de nationalité française, demeurant 16 rue de Villecartier 35610 TRANS LA FORET.

DE, PRESEMENT, payer au requérant ou à l'Huissier de Justice porteur des pièces et ordres, et ayant charge et pouvoir de recevoir les fonds et de donner bonne et valable quittance, DANS UN DELAI DE HUIT JOURS, les sommes suivantes :

Suivant décompte arrêté au 31 mars 2017 :

Au titre du prêt n° 2565402 :

- Echéances impayées au 10/03/2017 :	187,32 €
- Capital restant dû au 10/03/2017 :	3 385,76 €
TOTAL 1 au 31/03/2017	<u>3 573,08 €</u>

Observation : Les intérêts de chaque période mensuelle sont calculés au taux du prêt de 0 % sur la base du solde principal de la période précédente.

Au titre du prêt n° 2565403 :

- Solde débiteur au 10/03/2017 :	4 689,38 €
- Capital restant dû au 10/03/2017 :	78 080,73 €
SOMME DUE À LA DATE D'EXIGIBILITÉ :	<u>82 770,11 €</u>

- Indemnité d'exigibilité 7 % sur 82.770,11 € :	5 793,91 €
- Cotisations d'assurances :	77,24 €
- Intérêts au 31/03/2017 :	210,03 €
- Intérêts au taux moratoire 4,35 % jusqu'à parfait règlement :	Mémoire

TOTAL 2 au 31/03/17 sauf intérêts cotisations d'assurance : 88 851,29 €

TOTAL 1 + 2 **92 424,37 €**

Observation : Les intérêts de chaque période mensuelle sont calculés au taux du prêt de 4,35 % sur la base du solde principal de la période précédente.

Sauf mémoire, erreur ou omission, et sous réserve des sommes
À devoir jusqu'au jour du remboursement définitif, notamment
Des intérêts et primes d'assurances
- le droit proportionnel complémentaire dû à l'Huissier :
- le coût du présent suivant marque au pied

Les avertissant que faute de payer les sommes sus indiquées, le présent
commandement serait publié, dans le délai de la Loi, au Service de la
Publicité Foncière de SAINT-MALO, et vaudrait saisie réelle à partir de sa
publication des biens suivants :

**Commune de TRANS LA FORET (35610)
16 rue de Villegartier**

Une maison d'habitation construite en pierres et couverte en ardoises,
comprenant :
- Au sous-sol : Cave
- Au rez-de-chaussée : Entrée, atelier, séjour/cuisine, cellier, WC, salle
de bains.
- Premier étage : Palier, trois chambres, WC, salle de douche
- Deuxième étage : Palier, deux chambres avec dressing, chambre.
Jardin non entretenu.

Le tout figurant au cadastre de la Commune de TRANS LA FORET
Section AB numéro 263, 16 rue de Villegartier pour : 3a 20ca

Tels que lesdits biens se poursuivent et comportent, avec toutes leurs
aisances, dépendances et tous droits et facultés quelconques y attachés,
sans aucune exception ni réserve et sont vendus en une seule et unique
mise à prix.

Ce commandement contenait les énonciations suivantes :

1) Mention de la copie exécutoire d'un acte notarié reçu par Maître
Sandra DEVÉ Notaire, en date du 31 mars 2011.

Et d'inscriptions de privilège de prêteur de deniers et d'hypothèque
conventionnelle du 19 mai 2011, Volume 2011 V N° 1251 et 1252 et
inscriptions rectificatives du 25 août 2011, Volume 2011 V N° 1994 et
1995.

2) Les avertissement que faute de payer dans un délai de huit jours, la
procédure aux fins de vente de l'immeuble se poursuivrait, et qu'à cet
effet ils seraient assignés à comparaître à une audience du Juge de
l'Exécution, pour voir statuer sur les modalités de la procédure.

3) L'indication des biens sur lesquels porte la saisie,

4) L'indication que l'expropriation serait poursuivie par-devant le Juge
de l'Exécution près le Tribunal de Grande Instance de SAINT MALO.

5) La constitution de la Société Civile Professionnelle d'Avocats "Michel NOUVEL - Henri CHESNAIS - Catherine JEANNESSON" pour lui, chez laquelle il fait élection de domicile de droit, et au Cabinet de laquelle pourront être notifiés les actes d'opposition au commandement ou offres réelles, et toutes significations relatives à la saisie.

6) L'origine de propriété du bien saisi, dont le détail est donné ci-après au paragraphe "ORIGINE DE PROPRIÉTÉ".

Et pour satisfaire au vœu de la Loi il était rappelé au commandement :

1 - La possibilité de **rechercher un acquéreur** de l'immeuble saisi pour procéder à sa vente amiable, ou de donner mandat à cet effet, mais que cette vente ne pourra néanmoins être conclue qu'après autorisation du Juge de l'Exécution.

2 - Que si la propriété fait l'objet d'un **bail de location : il est sommé** de faire connaître à l'Huissier les nom, prénoms et adresse du ou des preneurs, et, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination et son siège social.

3 - Qu'un Huissier de Justice pourra pénétrer dans les lieux **huit jours** après la délivrance de ce commandement, afin de dresser **procès-verbal de description** de la propriété.

4 - Que le Juge de l'Exécution territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie et des contestations et demandes incidentes y afférentes est **le Juge de l'Exécution près le Tribunal de Grande Instance de SAINT MALO (35400), 1 Place Saint Aaron à SAINT MALO.**

5 - La possibilité, si la demande en est faite au préalable, de bénéficier, pour la procédure de saisie, de l'**aide juridictionnelle**, si 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 sont remplies.

6 - La faculté de saisir la Commission de **Surendettement** des particuliers instituée par l'article L 331-1 du Code de la Consommation, s'ils s'estiment en situation de surendettement.

Monsieur Yves SMAJ et Madame Myriam PERTEL épouse SMAJ n'ayant pas satisfait audit commandement, celui-ci a été publié au Service de la Publicité Foncière de SAINT-MALO le 1^{er} septembre 2017, Volume 2017 S N° 35, et assignation a été délivrée d'avoir à comparaître par-devant le Juge de l'Exécution.

En conséquence, il sera procédé à l'audience du Juge de l'Exécution près le Tribunal de Grande Instance de SAINT-MALO, au Palais de Justice, après que celui-ci ait rendu sa décision et ordonné la vente forcée, dans les formes prescrites aux dispositions du Chapitre II du Titre II du Livre III de la partie réglementaire du Code des Procédures Civiles d'Exécution, après l'audience d'orientation qui se sera tenue conformément aux dispositions des articles R 322-15 à R 322-19 du même Code, à la vente aux enchères publiques au plus offrant et dernier enchérisseur, des immeubles ci-dessus désignés.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Les biens ci-dessus désignés appartiennent à :

Monsieur Yves SMAJ et à Madame Myriam PERTEL épouse SMAJ,

pour les avoir acquis suivant acte reçu par Maîtres FEISTHAMMEL-RENOULT Notaires à ERCE-PRES-LIFFRE en date du 31 mars 2011, publié le 25 mai 2011, référence d'enlissement 2011P3798, au Bureau des Hypothèques de SAINT-MALO.

LOCATION - OCCUPATION

Les biens saisis n'ont pas d'autre occupant que son/ses propriétaire(s).

NOTA : La mention, en cet endroit, des conditions d'occupation des biens est donnée à titre de simple renseignement, pour le moment où elle a été constatée. Elle ne saurait être constitutive pour quiconque de la reconnaissance d'un droit quelconque juridiquement protégé, ni engager la responsabilité du créancier poursuivant ou de la SCP NOUVEL-CESNAIS-JEANNESSON. L'adjudicataire devra se convaincre par lui-même de la réalité de la situation locative au moment de l'adjudication.

DISPOSITIONS SUR L'AMIANTE

Application des dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation :

Article L 271-4 : En cas de vente publique de tout ou partie d'un immeuble bâti, un dossier de diagnostic technique est annexé au Cahier des Conditions de la Vente.

Application des dispositions du Code de la Santé Publique : articles R 1334-14 et R 1334-15.

A l'exception des immeubles à usage d'habitation comportant un seul logement, les propriétaires doivent rechercher les présences des flocages contenant de l'amiante, lorsque le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} janvier 1980. Lorsque le permis de construire a été délivré avant le 29 juillet 1996, ils doivent également rechercher la présence de calorifugeages contenant de l'amiante. Lorsque le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997, ils doivent rechercher encore la présence de faux plafonds contenant de l'amiante.

L'adjudicataire reconnaît avoir été informé du constat au travers d'un rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante qui n'est pas joint au présent Cahier des Conditions de la Vente, mais qui est déposé, en annexe de ce Cahier, au Greffe du Juge de l'Exécution de SAINT-MALO, ceci pour sa complète information. (DIAGNOSTICS PAYS DE RANCE - 22 Bis Avenue de l'Aublette - 22100 QUEVERT).

**PROTECTION CONTRE LES TERMITES
ET AUTRES INSECTES XYLOPHAGES**

Application des dispositions de la Loi n° 99-471 du 08 juin 1999 et de son Décret d'application n° 2000/613 du 03 juillet 2000, tendant à protéger les acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites et autres insectes xylophages.

L'arrêté préfectoral prévu à la Loi du 8 juin 1999, pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux intéressés et délimitant les zones contaminées par les termites ou susceptibles de l'être à court terme, est affiché pendant trois mois dans les mairies des zones concernées, ainsi qu'à la Préfecture.

A la connaissance du poursuivant, aucune déclaration ne semble avoir été faite en Mairie.

L'adjudicataire, informé de ces dispositions législatives, devra lui-même interroger la Mairie et/ou la Préfecture.

Il ne pourra rechercher la responsabilité du poursuivant de ce chef.

**PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS ET
TECHNOLOGIQUES ARTICLE L 125-5
DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT**

Article L125-5

Modifié par Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 1

I.- Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par Décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce Décret.

A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le Préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L 271-4 et L 271-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Aucun plan de prévention des risques technologiques n'a été encore prescrit dans le département d'Ille et Vilaine.

RISQUES SISMIQUES

Le Décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention des risques sismiques répond au nouveau Code Européen de Construction Parasismique – EUROCODE 8 – et améliore la prévention du risque sismique.

S'agissant du risque Séisme, le Département d'Ille et Vilaine est classé en risque faible (zone 2).

DIAGNOSTICS TECHNIQUES INFORMATION DE L'ADJUDICATAIRE

L'adjudicataire reconnaît avoir été informé du Constat de Risque d'Exposition au PLOMB, du Diagnostic de performance énergétique, de l'État de l'Installation Intérieure d'électricité, de la propriété vendue qui ne sont pas joints au présent Cahier des Conditions de la Vente, mais qui sont déposés en annexe de ce Cahier des Conditions de la Vente, au Greffe du Juge de l'Exécution de SAINT-MALO, ceci pour sa complète information. (Rapport DIAGNOSTICS PAYS DE RANCE – 22 Bis Avenue de l'Aublette – 22100 QUEVERT).

CHARGES - CLAUSES ET CONDITIONS DE LA VENTE

Article premier :

GARANTIE : L'adjudicataire prendra les biens dans l'état où ils seront au jour de la vente sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ou garantie contre la partie poursuivante, la partie saisie ou ses créanciers, ni à aucune diminution de prix pour surenchère, dégradations, réparations, erreurs dans la désignation, dans la consistance ou dans la contenance, cette erreur fût-elle de plus du vingtième, ni même à raison de la mitoyenneté ou de la surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines.

Article deuxième :

SERVITUDE : L'adjudicataire, qu'il y en ait ou non déclaration, jouira des servitudes actives et souffrira des servitudes passives, occultes ou apparentes quelles que soient leurs origines, y compris les servitudes de zone militaire, ou de zone sanitaire de visibilité, celles créées dans l'intérêt de la navigation aérienne et celles résultant des plans d'aménagement de circonscription d'urbanisme, ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes ou se défendre des autres à ses risques et périls et fortune, sans aucun recours contre la poursuivante, le saisi ou ses créanciers et sans que la présente clause puisse attribuer aux adjudicataires, ni aux tiers, d'autres et plus amples droits que ceux résultant des titres ou de la Loi.

Article troisième :ENTRÉE EN JOUISSANCE.

LIBÉRATION DES LIEUX : L'adjudicataire, bien que propriétaire par le seul fait de l'adjudication, n'entrera en jouissance, soit par lui-même, soit par la perception des loyers, que quinze jours après l'adjudication et, en cas de surenchère, à partir du jour du terme qui suivra l'adjudication définitive.

Le débiteur saisi n'a aucun droit au maintien dans les lieux, ni pour lui-même ni pour aucune autre personne qui occuperait par son fait. Il devra, en conséquence, libérer l'immeuble au plus tard au jour de l'entrée en jouissance, à partir duquel il sera redevable d'une indemnité d'occupation équivalente à la valeur locative, si l'adjudicataire la demande.

Le jugement d'adjudication constitue un titre d'expulsion à l'encontre du saisi (C. Civ. 2210).

Article quatrième :

CONTRIBUTIONS ET TAXES : Conformément à l'article 1400-1 du Code Général des Impôts, la taxe foncière doit être imposée au nom du propriétaire actuel : l'adjudicataire ne règlera l'impôt foncier que pour l'année civile qui suivra la date effective de l'adjudication. Il n'y aura pas de partage au prorata du temps.

L'adjudication emporte vente forcée du bien saisi et en transmet la propriété à l'adjudicataire.

Elle ne confère à l'adjudicataire d'autres droits que ceux appartenant au saisi.

Ce dernier est tenu à la délivrance du bien et à la garantie d'éviction.

Il en ira de même de la taxe d'habitation qui sera due par l'occupant au premier janvier au titre de l'année civile, sans qu'il y ait lieu à un calcul de prorata, même en cas de libération des lieux dans le courant de l'année civile.

L'adjudicataire supportera les contributions et charges de toute nature, dont les biens sont ou seront grevés, à compter du jour fixé pour son entrée en possession telle qu'elle est indiquée par ailleurs.

Article cinquième :

BAUX ET LOCATION : L'adjudicataire sera tenu d'exécuter les locations verbales pour le temps qui en restera à courir au moment de l'adjudication, d'après l'usage des lieux et dans les termes des lois et décrets en vigueur, il sera tenu d'exécuter également, pour le temps qui restera à courir, les baux faits par le saisi dans les termes des lois et décrets en vigueur ; toutefois, les baux qui n'auront pas acquis date certaine avant le commandement, ou qui seraient entachés de fraude, pourront être annulés, et ceux postérieurs au commandement devront l'être, si les créanciers ou l'adjudicataire le demandent. L'adjudicataire sera d'ailleurs subrogé aux droits desdits créanciers pour faire annuler s'il y a lieu les baux ainsi faits en fraude des droits de ceux-ci.

L'adjudicataire tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers et dépôts de garantie et toutes autres sommes qu'ils justifieront avoir versés.

Il aura son recours pour ces sommes contre la partie saisie.

Article sixième :

ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE ET ABONNEMENTS DIVERS : L'adjudicataire devra entretenir à ses frais, à partir de son entrée en jouissance et pour tout le temps qui en reste à courir, toute police d'assurances contre l'incendie et la responsabilité civile qui aurait pu être contractée, ainsi que tous abonnements aux eaux, gaz, électricité, colonne montante, entretien d'ascenseur, vidange, etc...

Il en paiera, s'il y a lieu, à partir de la susdite entrée en jouissance, les primes et droits de manière que la partie poursuivante, la partie saisie et les créanciers inscrits ne pourront être aucunement poursuivis, inquiétés ou recherchés.

Et le poursuivant n'ayant pas été en mesure de vérifier si les immeubles sont ou non assurés contre l'incendie, l'adjudicataire sera tenu, à l'expiration des délais de surenchère du dixième, de faire assurer à une compagnie d'assurances française, notoirement solvable, et ce pour une somme égale au montant de son prix d'adjudication.

En cas d'incendie avant le paiement intégral, l'indemnité appartiendra de plein droit à la partie saisie ou aux créanciers à concurrence du solde dû sur le prix en principal et intérêts. L'adjudicataire sera tenu de justifier au poursuivant de la régularité de cette assurance dans la huitaine de l'adjudication définitive.

Article septième :

FRAIS DE POURSUITE : L'adjudicataire paiera entre les mains et sur la quittance de l'Avocat poursuivant, en sus de son prix et dans les dix jours de son adjudication, la somme à laquelle auront été taxés par le Juge de l'Exécution les frais exposés pour parvenir à la vente et à l'adjudication.

L'adjudicataire paiera également dans le même délai, entre les mains et sur la quittance de l'Avocat poursuivant et en sus du prix de l'adjudication, le montant du droit fixe et du droit proportionnel fixés par le Décret du 30 avril 1946, modifié par celui du 9 mai 1947, et des taxes subséquentes sur les bases du prix d'adjudication, le tout au marc le franc des lots vendus.

Le titre de vente n'est délivré à l'adjudicataire que sur justification du paiement de ces frais taxés (Article L.322-11 du CPCE).

Article huitième :

DROITS D'ENREGISTREMENT & AUTRES : L'adjudicataire sera tenu d'acquitter, en sus et sans diminution de son prix, les droits d'enregistrement, de Greffe et autres auxquels l'adjudication donnera ouverture, les droits qui pourront être dus ou perçus à l'occasion des locations ne seront à la charge de l'adjudicataire que pour le temps postérieur à son entrée en jouissance, sauf s'il y a lieu de recours contre le locataire.

La portion des droits applicables au temps antérieur à son entrée en jouissance, dans le cas où ils auraient été avancés par l'adjudicataire, sera retenue par lui sur le prix principal de son adjudication.

Article neuvième :

MUTATION ENTRANT DANS LE CHAMP D'APPLICATION DE LA T.V.A. : Si l'immeuble a été construit sous le régime de la taxe à la valeur ajoutée et demeure dans le champ d'application de cette taxe, l'adjudicataire devra supporter, en sus du prix d'adjudication et indépendamment des frais préalables à la vente, la taxe à la valeur ajoutée.

Le paiement de cette taxe par l'adjudicataire sera considéré comme ayant été effectué d'ordre et pour le compte du vendeur ou du saisi et compte tenu de ses droits à déduction à faire valoir.

Article dixième :LEVÉE ET SIGNIFICATION DU JUGEMENT D'ADJUDICATION :

L'adjudicataire sera tenu de se faire délivrer la copie exécutoire du jugement d'adjudication, dont la notification est faite par le Greffe du Juge de l'Exécution au créancier poursuivant, aux parties saisies, aux créanciers inscrits, et à l'adjudicataire, ainsi qu'à toute personne ayant élevé une contestation tranchée par la décision du Juge de l'Exécution.

Seul le jugement d'adjudication qui statue sur une contestation est susceptible d'appel de ce chef, dans un délai de QUINZE JOURS à compter de sa notification.

Article onzième :

TRANSCRIPTION : Le titre de vente consiste dans l'expédition du Cahier des Conditions de la Vente revêtu de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication (Art. R.322-62 du CPCE).

Le titre de vente est publié au Service de la Publicité Foncière, selon les règles prévues pour les ventes judiciaires, à la requête de l'acquéreur, ou à son défaut, du créancier poursuivant la distribution.

A cet effet, le titre de vente est délivré par le Greffier, à sa demande également, au créancier poursuivant, pour procéder aux formalités de publicité du titre, à défaut de diligences par l'adjudicataire.

Dans cette hypothèse, les frais de publication seraient de toute façon à la charge de l'adjudicataire.

DÉLAI POUR TRANSCRIRE : Le titre de vente devra être publié dans le délai de deux ans de la publication du commandement de payer mentionné ci-dessus.

A défaut de cette publication dans ce délai, le commandement de payer cesse de plein droit de produire effet (Art. R.321-20 du CPCE), et toute partie intéressée peut demander au Juge de l'Exécution de constater la péremption du commandement, et d'ordonner la mention de cette péremption en marge de la copie du commandement publié au Service de la Publicité Foncière (Art. R.322-21 du CPCE).

Toutefois, ce délai peut être suspendu ou prorogé selon le cas, par la mention en marge de la copie du commandement publié d'une décision de justice ordonnant la suspension des procédures d'exécution, le report de la vente, la prorogation des effets du commandement, ou la décision ordonnant la réitération des enchères.

Il est précisé que s'agissant de la prorogation des effets du commandement, le Code des Procédures Civiles d'Exécution ne donne aucune indication des conditions de fond ou de forme pour et dans lesquelles cette prorogation peut être obtenue.

Article douzième :

CHARGES DE COPROPRIÉTÉ : L'adjudicataire aura à régler les charges de copropriété à compter rétroactivement de la date de l'adjudication lorsqu'elle sera devenue définitive. Dans l'hypothèse où un arriéré de charges de copropriété serait dû par le débiteur saisi, il sera fait application des dispositions de l'article 2374-1° bis du Code Civil, dans les termes suivants :

Les créanciers privilégiés sur les immeubles sont :

« 1°bis) Conjointement avec le vendeur, et le cas échéant, avec le prêteur de deniers mentionné au 2°, le syndicat des copropriétaires, sur le lot vendu, pour le paiement des charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis relatifs à l'année courante et aux quatre dernières années échues.

Toutefois, le syndicat est préféré au vendeur et au prêteur de deniers pour les créances afférentes aux charges et travaux de l'année courante et des deux dernières années échues ».

L'avis de mutation prévu à l'article 20 de la Loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété sera adressé au Syndic, soit par l'Avocat de l'adjudicataire, soit par l'Avocat du créancier poursuivant, et pour permettre à ce dernier d'intervenir utilement, l'adjudicataire devra faire parvenir à l'Avocat la totalité des éléments permettant son identification.

Article treizième :

DISTRIBUTION DU PRIX : LE PRIX D'ADJUDICATION sera distribué à l'initiative du créancier saisissant ou à son défaut, à celle du créancier le plus diligent, ou du débiteur, dans les formes et délais des articles L.331-1 à L.331-4 du CPCE et des dispositions prises pour leur application.

L'adjudicataire délivrera, à première réquisition, le justificatif de la publication du jugement d'adjudication au Service de la Publicité Foncière, ainsi que l'état des inscriptions obtenu sur cette publication.

Article quatorzième :DÉSIGNATION D'UN SÉQUESTRE

PAIEMENT PAR PROVISION : L'acquéreur sera tenu, dans un délai de deux mois à compter de la date d'adjudication définitive, de consigner le prix sur un compte séquestre ouvert auprès de la CARPA, où il produira intérêt au même taux que celui servi par la CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS, à peine de réitération des enchères (= folle enchère).

Passé ce délai, le prix de vente est augmenté de plein droit des intérêts au taux légal jusqu'à la consignation complète du prix (Art. R.322-56 du CPCE).

Ces intérêts sont acquis au créancier, et le cas échéant au débiteur, pour leur être distribués avec le prix de l'immeuble.

Ce paiement sera réputé extinctif au sens de l'article 2180-1° du Code Civil, à l'encontre de tout autre créancier hypothécaire, privilégié, ou chirographaire, dans la proportion du paiement qui ne sera pas contestée.

L'adjudicataire ne peut, tant que cette consignation n'est pas faite, accomplir un acte de disposition sur le bien, à l'exception d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition du bien.

A défaut de consignation du prix et de paiement des frais, la vente est résolue de plein droit, et il y a lieu à réitération des enchères.

Article quinzième :

PROHIBITION DE DÉTÉRIORER LES IMMEUBLES VENDUS : Avant la consignation de l'intégralité du prix, l'adjudicataire ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition, aucune coupe extraordinaire, aucune modification dans le mode de culture des biens mis en vente, ni commettre aucune détérioration des biens.

Article seizième :

TITRE DE PROPRIÉTÉ : Le poursuivant n'ayant pas en sa possession les titres de la propriété saisie, l'adjudicataire ne pourra en exiger aucun, mais il demeurera subrogé dans les droits des précédents propriétaires pour se faire délivrer, à ses frais, par tous dépositaires des dépositions ou extraits des actes concernant la propriété desdits immeubles, sans recours contre le poursuivant, le saisi ou ses créanciers.

Article dix septième :

RÉCEPTION DES ENCHÈRES : Les enchères seront reçues conformément aux prescriptions des articles R. 322-39 à R.322-47.

PROHIBITION D'ENCHÉRIR :

Ne peuvent se porter enchérisseurs, ni par eux-mêmes, ni par personnes interposées :

- Le ou les débiteurs saisis,
- Les auxiliaires de justice qui sont intervenus à un titre quelconque dans la procédure,
- Les Magistrats de la juridiction devant laquelle la vente est poursuivie.

MINISTÈRE D'AVOCAT OBLIGATOIRE :

Les enchères doivent être portées par le Ministère d'un Avocat, qui doit être inscrit au Barreau du Tribunal de Grande Instance de SAINT-MALO DINAN.

Chaque Avocat ne peut être porteur que d'un seul mandat.

CAUTION BANCAIRE OU CHÈQUE DE BANQUE :

Avant de porter des enchères, l'Avocat doit se faire remettre, par son mandant, et contre récépissé, une caution bancaire irrévocable, ou un chèque de banque représentant 10 % du montant de la mise à prix, sans que le montant de cette garantie puisse être inférieur à trois mille euro (3.000 €).

Ce chèque est rédigé à l'ordre de : ORDRE DES AVOCATS - COMPTE SÉQUESTRE.

L'Avocat doit récépissé de la caution et du chèque.

La somme encaissée par le séquestre ou le consignataire est restituée à l'issue de l'audience d'adjudication à l'enchérisseur qui n'a pas été déclaré adjudicataire.

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

PORTER DES ENCHÈRES :

Les enchères seront pures et simples, par tranche progressive de 200 € (deux cents euro).

Chaque enchère doit couvrir l'enchère qui la précède.

Les enchères sont arrêtées lorsque 90 secondes se sont écoulées depuis la dernière enchère.

ABSENCE DE CONDITION SUSPENSIVE EN CAS DE REFUS D'EMPRUNT :

Les personnes qui portent des enchères et qui désirent financer leur acquisition au moyen d'un emprunt, sont informées qu'en aucun cas l'adjudication ne peut être constatée sous la condition suspensive de l'obtention de cet emprunt et ce par application de l'article L 312-20 du Code de la Consommation qui exclut des dispositions des articles L 312-15 à L 312-20 dudit Code (section 4 du chapitre II) les ventes par adjudication.

L'Avocat du dernier enchérisseur est tenu de déclarer au Greffe, avant l'issue de l'audience, l'identité de l'adjudicataire.

CONTESTATIONS D'ENCHÈRES :

Article R.322-9 du CPCE : Les contestations relatives à la validité des enchères sont formées verbalement à l'audience, par Ministère d'Avocat. Le Juge statue sur le champ et, le cas échéant, reprend immédiatement les enchères dans les conditions initiales.

Toute nouvelle enchère régulièrement portée couvre la nullité des enchères précédentes.

La nullité de la dernière enchère entraîne de plein droit la nullité de l'adjudication.

Les dispositions rappelées ci-dessus sont contenues aux dispositions des articles R.322-39 à R.322-49 du CPCE et sont prescrites à peine de nullité de l'enchère, laquelle nullité peut être soulevée d'office (Art. R.322-48).

Article dix huitième :

SURENCHÈRE DU DIXIÈME : Toute personne intéressée peut faire surenchère. (Art. R.322-50 à R.322-55 du CPCE).

La surenchère est du dixième au moins du prix principal de la vente.

A peine d'irrecevabilité, la surenchère est formée par acte d'Avocat, et déposée au Greffe du Juge de l'Exécution dans les DIX JOURS qui suivent l'adjudication.

Cette surenchère vaut demande de fixation d'une audience de surenchère.

Cette déclaration de surenchère ne peut en aucun cas être rétractée.

Comme pour porter des enchères, l'Avocat doit attester qu'il s'est fait remettre par son mandant une caution bancaire irrévocable, ou bien un chèque de banque du dixième du prix principal de la vente.

Dans les trois jours suivant le dépôt de cette déclaration de surenchère, le surenchérisseur la dénonce par acte d'Huissier de Justice :

- au créancier poursuivant,
 - à l'adjudicataire,
 - au débiteur saisi,
- à peine d'irrecevabilité.

L'acte de dénonciation doit rappeler les dispositions de l'article R.311-6 du CPCE, et l'avertissement que la validité de la surenchère peut être contestée dans les quinze jours de sa dénonciation.

Il doit y être jointe la copie de l'attestation par laquelle l'Avocat confirme s'être fait remettre par son mandant une caution bancaire irrévocable, ou bien un chèque de banque du dixième du prix principal de la vente.

L'audience de surenchère est fixée par le Juge de l'Exécution à une date comprise dans un délai de deux à quatre mois suivant la déclaration de surenchère.

En cas de contestation de la déclaration de surenchère, le délai court à compter de la date de la décision de rejet.

Le(s) débiteur(s) saisi(s), le créancier poursuivant, le(s) créancier(s) inscrit(s), l'adjudicataire, et le surenchérisseur sont avisés par les soins du greffe de la date de l'audience de surenchère, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Les formalités de publicité seront à l'initiative du surenchérisseur, et sur la mise à prix résultant de la surenchère.

Les frais de cette publicité sont taxés par le Juge de l'Exécution et inclus dans le prix de vente.

Au jour de l'audience, les enchères se tiennent conformément aux dispositions rappelées à l'article précédent, sur la nouvelle mise à prix résultant de la surenchère.

Si la surenchère n'est pas couverte, le surenchérisseur est déclaré adjudicataire.

Une seule surenchère est possible.

Aucune surenchère ne sera reçue sur la seconde adjudication.

Article dix neuvième :

RÉITERATION DES ENCHÈRES

(FOLLE ENCHÈRE) - (Articles R.322-66 à R.322-72 du CPCE) :

A défaut pour l'adjudicataire de payer dans les délais prescrits ci-dessus 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, et ceci aux conditions de la première vente forcée.

Toute personne qui poursuit la réitération des enchères se fait délivrer par le Greffe un certificat constatant que l'adjudicataire n'a pas justifié de la consignation du prix ou du paiement des frais taxés.

La personne qui poursuit la réitération des enchères fait signifier le certificat au saisi, à l'adjudicataire, et le cas échéant au créancier qui a sollicité la vente.

Outre les mentions prescrites pour les actes d'Huissier de Justice, la signification faite à l'acquéreur comporte, à peine de nullité :

- La sommation d'avoir à payer le prix et les frais de la vente dans un délai de huit jours.

- Le rappel des dispositions du second alinéa des articles L.322-12, R.311-6, R.322-56, R.322-58, R.322-68, R.322-69, R.322-72 du CPCE.

L'adjudicataire peut contester le certificat dans un délai de quinze jours suivant sa signification. La décision du Juge de l'Exécution statuant sur cette contestation n'est pas susceptible d'appel.

Faute pour l'adjudicataire de satisfaire à la sommation qui lui a été faite, l'immeuble est remis en vente par la voie d'une nouvelle adjudication.

La nouvelle audience de vente est fixée par le Juge de l'Exécution sur la requête de la partie qui poursuit la réitération des enchères, à une date comprise dans un délai de deux à quatre mois suivant la date de la signification du certificat du Greffe à l'acquéreur.

En cas de contestation du certificat, le délai court à compter de la date de la décision de rejet.

Le débiteur saisi, le créancier poursuivant, les créanciers inscrits et l'adjudicataire défaillant sont avisés par le greffe de la date de l'audience par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

En cas de réitération des enchères, les formalités de publicité seront réitérées dans les formes et conditions des articles R.322-35 et R.322-36 du CPCE.

Ces formalités de publicité comporteront en outre le montant de l'adjudication pour le non-paiement de laquelle la réitération des enchères a été sollicitée.

L'adjudicataire qui sera resté défaillant à la suite de la vente initiale conservera à sa charge les frais taxés lors de cette première adjudicataire.

Passé un délai de deux mois suivant cette adjudication, il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère jusqu'à la nouvelle vente.

En outre (L.322-12 du CPCE), l'adjudicataire défaillant sera également tenu au paiement de la différence entre son enchère et le prix de la revente si celui-ci est moindre. Il ne pourra non plus prétendre à la répétition des sommes qu'il a déjà réglées.

L'adjudicataire, à l'issue de la seconde adjudication, devra les frais de cette seconde adjudication.

Article vingtième :

DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN : L'adjudicataire est informé de ce qu'il existe, au profit de la Commune sur laquelle se trouve l'immeuble mis en adjudication, un droit de préemption urbain, qui s'exerce dans les conditions des articles L 213-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, et ceci en vertu des dispositions de l'article L 213-1 précité, mais aussi de l'article L 616 du Code de la Construction et de l'Habitation.

La Commune doit être prévenue trente jours au moins avant l'adjudication, par les soins du Greffe, et, si elle a l'intention d'exercer son droit de préemption, faire déclaration, par courrier adressé au Greffe du Tribunal, de son intention, dans le délai de trente jours de son adjudication. (Art. R 213-14 et R 213-15 du Code de l'Urbanisme). Le titulaire du droit de préemption peut déléguer son droit à l'Etat, à une collectivité locale, à un Etablissement public y ayant vocation, ou à une société d'économie mixte répondant à certaines conditions. Ce droit de préemption doit être exercé dans l'intérêt général, pour des actions d'opérations d'aménagement ayant pour objet de mettre en oeuvre une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien d'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs, de lutter contre l'insalubrité, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti, ou non bâti, et les espaces naturels.

Dans cette hypothèse, la Commune se substitue purement et simplement à l'adjudicataire, au prix de la dernière enchère constatée par le Tribunal.

La présente adjudication aura donc lieu sous la condition résolutoire que la Commune n'exerce pas son droit de préemption.

En cas d'acquisition par voie de préemption, le prix devra être réglé dans les six mois qui suivent la date du jugement d'adjudication.

Article vingt et unième :

ATTRIBUTION DE JURIDICTION : Le Tribunal de Grande Instance de l'arrondissement de SAINT-MALO, Département d'Ille & Vilaine, sera compétent pour connaître de toutes contestations relatives à l'exécution des conditions de l'adjudication et le lieu du domicile des parties intéressées et notamment pour la procédure de surenchère, sa validité et ses suites, vente sur surenchère notamment.

Article vingt deuxième :

ÉLECTION DE DOMICILE : L'adjudicataire sera tenu d'élire domicile à SAINT-MALO, 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.

Le poursuivant élit domicile au Cabinet de la Société Civile Professionnelle d'Avocats Michel NOUVEL – Henri CHESNAIS – Catherine JEANNESSON, dont le siège est à SAINT-MALO (35400) 10 Avenue Anita CONTI, laquelle société est constituée et continuera d'occuper pour lui sur la poursuite de vente dont s'agit.

Jusqu'à l'exécution pleine et entière des clauses et conditions de l'adjudication et le paiement du prix, les domiciles élus conserveront leurs effets quels que soient les changements qui pourraient survenir dans l'état ou les qualités des parties nonobstant tout décès, révocation et autres circonstances quelconques.

Les dispositions ci-dessus seront applicables aux héritiers, représentants, cessionnaires et à tous autres ayants cause.

Dans le cas où l'une des parties changerait de domicile élu, la nouvelle élection devra toujours être à SAINT-MALO et ne pourra avoir effet que par un dire fait au bas de l'enchère et du jour où déclaration en aura été faite au poursuivant, au domicile de son Avocat.

Les domiciles élus sont attributifs de juridiction même pour le préliminaire de conciliation et les actes d'exécution, ceux de surenchère, ceux sur la folle enchère, les exploits d'offres réelles et d'appel, et de tous ceux qui y seront valablement signifiés.

Article vingt troisième :

FRAIS DE MAINLEVÉE : Si aucune procédure d'ordre ou de distribution du prix d'adjudication n'est ouverte, l'adjudicataire sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions frappant l'immeuble.

Article vingt quatrième :

DROITS DE MUTATION : Si l'immeuble a été construit sous le régime de la taxe à la valeur ajoutée et demeure dans le champ d'application de cette taxe, l'adjudicataire devra supporter, en sus du prix d'adjudication et indépendamment des frais préalables à la vente, la taxe à la valeur ajoutée. Le paiement de cette taxe par l'adjudicataire sera considéré comme ayant été effectué d'ordre et pour le compte du vendeur ou du saisi et compte tenu de ses droits à déduction à faire valoir.

Article vingt cinquième :

MISE A PRIX : Outre les charges, clauses et conditions ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix unique fixée par la partie poursuivante :

**TRENTE DEUX MILLE EURO
(32.000,00 €)**

et à défaut s'il y a eu contestation sur la mise à prix fixée par la décision rendue par le Juge de l'Exécution.

Dans cette dernière hypothèse toutefois, lorsque le montant de la mise à prix a été modifié par le Juge de l'Exécution, et s'il n'y a pas eu d'enchère, le bien sera immédiatement remis en vente sur baisses successives de ce montant, le cas échéant jusqu'à ce que soit atteint à nouveau le montant de la mise à prix initiale (Article R.322-47 du CPCE).

SAINT MALO, le

**Michel NOUVEL
Henri CHESNAIS
Catherine JEANNESSON
Avocats Associés
10 avenue Anita Conti - BP 40919
35409 ST-MALO CEDEX
Tél. 02.99.40.87.78 - Fax 02.99.40.45.46**