

**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 Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de SAINT-MALO, sur saisie immobilière, au plus offrant et dernier enchérisseur, les biens dont la désignation suit :

**DÉSIGNATION**

**Commune de COMBOURG (35270)**  
**53 Avenue de la Libération**

Une maison d'habitation en pierre sur sous-sol, couverte en ardoise se décomposant ainsi :

- Rez-de-chaussée : Garage, cave à vin, cellier.
  - A l'étage : Entrée, séjour, cuisine, chambre, salle d'eau, véranda. Grenier perdu.
- Jardin et atelier en panneaux préfabriqués.

Le tout figurant au cadastre de la Commune :

Section AE numéro 58, 53 Avenue de la Libération pour : 05a 69ca

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.

02



# BRETAGNE HUISSIERS

SAINT-BRIEUC . DINAN . SAINT-MALO

Office de DINAN  
8, rue Deroyer  
22100 DINAN

Tel: 02.96.39.25.21  
Fax: 02.96.39.30.64

## PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS

ET LE SEIZE FEVRIER



**DEMANDEUR :**

S.A. CREDIT FONCIER ET COMMUNAL D'ALSACE ET DE LORRAINE BANQUE, au capital de 5 582 797.00 euros inscrite au registre du commerce et des sociétés de STRASBOURG sous le numéro 568 501 282 dont le siège social est situé 1, rue du Dôme, BP 102 à STRASBOURG CEDEX (67003), agissant poursuites et diligences de son représentant légal, domicilié en cette qualité audit siège social

Je soussigné, Maître Armand BERTRAND, Commissaire de Justice Associé, membre de la SELARL BRETAGNE HUISSIERS, Commissaires de Justice Associés à la résidence de DINAN (22100), y demeurant es qualité 8, rue Deroyer, ai établi le présent procès-verbal de description, les causes du commandement de payer valant saisie immobilière signifié le 5 janvier 2023 n'ayant pas été couvertes.

**DESCRIPTION DES BIENS****GENERALITES**

Le bien est situé à COMBOURG, commune d'Ille et Vilaine située au centre du département entre RENNES et SAINT MALO, 6.000 habitants.

La commune dispose de tous les services et commerces, d'une commune de cette importance.

La commune est desservie par une gare située sur l'axe RENNES/SAINT MALO, elle dispose d'un lycée, d'une piscine, d'hypermarché, d'un hôpital.

**LE BIEN DANS LA COMMUNE :**

Le bien est situé au 53 rue de la Libération COMBOURG (Ille et Vilaine). A proximité du centre-ville et des commodités.



|                     |
|---------------------|
| DESCRIPTION DU BIEN |
|---------------------|

Maison en pierre sur sous-sol, couverte en ardoise, toiture quatre pans en très mauvais état, percée sur la face Est côté rue.

Le pignon Est est sous enduit soufflé, le pignon Ouest est sous ardoises.

Terrain à l'entour rectangulaire, tout en longueur, au fond duquel se trouve un garage atelier en préfabriqué, couvert en tôles fibrociment et bac acier.

L'ouverture de porte a été réalisée en présence du policier municipal mandaté et avec ouverture de porte forcée par Monsieur Pascal MERCIER serrurier.

Les diagnostics ont été réalisés ce jour.

Accès depuis la rue au sous-sol par un portail en fer forgé double vantail rouillé et corrodé, en très mauvais état.

L'accès au garage s'effectue par une porte triple vantail en bois avec partie supérieure en verre simple, le tout sous une peinture en très mauvais état.

Accès à la partie habitation par le perron par un petit escalier sous carrelage en très mauvais état donnant accès tant au jardin qu'à la maison. Petit perron dont le sol est carrelé, petit banc donnant sur la rue.

L'habitation est composée d'une entrée, d'une salle de séjour-salon, d'une cuisine-pièce de vie, d'une chambre, d'une salle d'eau indépendante, d'une véranda sur l'arrière.

Entrée :

Petite entrée dont le sol est carrelé, carrelage ancien, en mauvais état.  
Murs carrelés toute hauteur.  
Plafond sous lambbris dans lequel se trouvent deux spots intégrés.

Séjour-salon (sur droite):

Porte en bois sous vernis, petits carreaux fumés.  
Le sol est en parquet d'origine non entretenu, traces de passage.  
Murs sous papier peint d'origine vétuste.  
Plafond sous peinture, une sortie de fils avec douille et ampoule au plafond, traces d'humidité au plafond.  
Fenêtre sur façade Sud donnant sur la rue en bois, double vitrage, avec volet roulant à manivelle, le tout en très mauvais état, sous laquelle se trouve un radiateur de chauffage central en fonte avec thermostatique.



Cuisine :

Accès sur gauche depuis l'entrée à la cuisine par une ouverture sans porte.  
 Le sol est carrelé identique à celui de l'entrée.  
 Les murs sont faïencés sur toute hauteur.  
 Plafond lambrissé avec tubes au néon.  
 Présence d'une cheminée sur le côté Est, cheminée à foyer ouvert.  
 Présence d'un évier deux bacs/un égouttoir sur petit meuble.  
 La pièce est éclairée par une fenêtre double vantail avec imposte vitrée en bois sous peinture vétuste, double vitrage avec volet roulant à manivelle, sous laquelle se trouve le radiateur de chauffage central.

Chambre :

Depuis la cuisine accès à une chambre par une porte en bois sous vernis, béquilles métal, petits carreaux fumés.  
 Le sol est en parquet vétuste et non entretenu,  
 Les murs sont sous papier peint d'origine.  
 Plafond sous peinture s'écaillant de manière importante avec lustre.  
 Pièce éclairée d'une fenêtre en bois double vitrage donnant sur la façade Est avec volet roulant à manivelle, sous laquelle se trouve un radiateur de chauffage central.

Salle d'eau :

Depuis la cuisine accès par un petit couloir à la salle d'eau avec wc.  
 Le sol est en carrelage d'origine années 50.  
 Murs faïencés toute hauteur.  
 Plafond sous lambris avec spots intégrés.  
 La pièce est équipée d'une vasque sur meuble, d'un wc avec réservoir dorsal en très mauvais état, d'une cabine de douche d'angle intégrale.  
 Un radiateur de chauffage central.

Véranda :

A la suite, accès à une véranda par une porte en bois sous vernis totalement dévastée par un chien.  
 Sol carrelé, en très mauvais état.  
 Murs lambrissés.  
 Elle est éclairée de diverses fenêtres et portes-fenêtres, le tout en état très moyen.

Garage :

Accès au garage en sous-sol par un petit escalier en béton tournant sur droite.  
 La hauteur sous plafond est très basse, à peine 1,90 mètre.  
 Le sol est en béton brut.  
 Les murs en parpaing brut ou pierres apparentes.  
 Plafond en hourdis.  
 Ce sous-sol dispose d'un garage automobile pouvant contenir une voiture et d'une chaufferie indépendante où se trouvent la chaudière de chauffage central fioul de marque FRANCO BELGE Combitherm GLX100 ainsi que la cuve à fioul métal.  
 Présence de deux petites pièces indépendantes à usage de cave à vin et cellier.  
 Le garage est éclairé par une fenêtre de cave en bois simple vitrage avec barreaux métalliques et par les impostes vitrées de la porte précédemment décrite.



Le compteur électrique est situé dans le garage ainsi que le tableau électrique.

Grenier perdu sur le dessous auquel on accède par une trappe située dans le dégagement situé entre la cuisine et la salle d'eau.

Extérieur :

Présence d'un jardin sur l'arrière en friche, non entretenu, au terme duquel existe un garage ou atelier en panneaux béton préfabriqué, tôles fibrociment ou bac acier, comportant deux espaces.

L'espace de gauche auquel on accède par une porte métal à usage d'atelier présente une dalle béton, des murs périphériques en plaques béton préfabriqué, charpente métallique, tôles fibrociment visibles.

Deuxième partie vers rue identique.

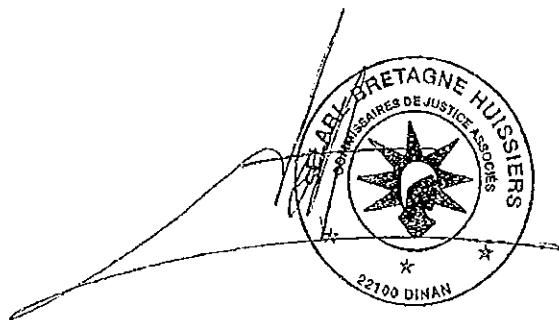
Présence d'un portail double vantail constitué d'une armature métallique et de bac acier donnant sur la rue, permettant l'accès des véhicules dans le jardin.

Telles sont les déclarations que j'ai recueillies et les constatations que j'ai faites,

Et de tout ce que dessus j'ai dressé le présent procès-verbal de description pour lequel j'ai vaqué sur place de 14 h à 16h30 et de 17h à 19h30 en mon étude pour la rédaction, mise en page et édition que j'ai signé pour servir et valoir ce que de droit auquel j'ai annexé le rapport du diagnostiqueur ainsi des clichés photographiques pris par mes soins pour corroborer mes constatations.

DONT PROCES-VERBAL

COUT : Les droits alloués.



Lesdits biens saisis à la requête de :

La société dénommée CRÉDIT FONCIER ET COMMUNAL D'ALSACE ET DE LORRAINE-BANQUE, Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance, au capital de 5.582.797 €, RCS STRASBOURG 568 501 282, dont le siège social est situé 1 rue du Doôme 67003 STRASBOURG CEDEX, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège.

A l'encontre de :

Direction Générale des Finances Publiques de Bretagne et du Département d'Ille et Vilaine, dont le siège est Avenue Janvier 35000 RENNES,  
en qualité de curateur de la succession vacante de Madame Yvette Francine Pierrette ORY épouse GUÉDÉ, née le 3 août 1946 à COMBOURG (35270), de nationalité française, demeurant en son vivant 53 Avenue de la Libération 35270 COMBOURG, décédée le 27 août 2020 à COMBOURG.

Suivant commandement délivré le 5 janvier 2023, suivant acte de la SELARL BRETAGNE HUISSIERS, Commissaires de Justice à DINAN, publié au Service de la Publicité Foncière de RENNES 1, le 22 février 2023, Volume 3504P01 2023 S N° 4.

-----

**ÉNONCIATIONS PRÉLIMINAIRES**

En vertu :

- De la copie exécutoire d'un acte notarié au rapport de Maître Laurent COZIC, Notaire à DINARD en date du 14 mai 2019, contenant prêt par le CRÉDIT FONCIER ET COMMUNAL D'ALSACE ET DE LORRAINE-BANQUE au profit de Madame Yvette ORY Veuve GUÉDÉ des sommes suivantes :  
Prêt à taux fixe d'un montant de 100.000 € au taux, hors assurance, de 2 % l'an, remboursable en 276 mensualités.

- D'une inscription d'hypothèque conventionnelle publiée le 28 mai 2019, Volume 2019 V N° 1888.

- D'une ordonnance en date du 21 février 2022, précédemment signifiée, ayant désigné la Direction Générale des Finances Publiques de Bretagne et du Département d'Ille et Vilaine, en qualité de curateur de la succession de Madame Yvette ORY Veuve GUÉDÉ.

Par acte délivré le 5 janvier 2023, le CRÉDIT FONCIER ET COMMUNAL D'ALSACE ET DE LORRAINE-BANQUE a fait commandement à :

Direction Générale des Finances Publiques de Bretagne et du Département d'Ille et Vilaine, dont le siège est Avenue Janvier 35000 RENNES,  
en qualité de curateur de la succession vacante de Madame Yvette Francine Pierrette ORY épouse GUÉDÉ, née le 3 août 1946 à COMBOURG (35270), de nationalité française, demeurant en son vivant 53 Avenue de la Libération 35270 COMBOURG, décédée le 27 août 2020 à COMBOURG.

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, suivant décompte arrêté au 16 décembre 2022 :

Date de la déchéance du terme : 15 décembre 2022

Au titre du prêt à taux fixe de 100.000 € :

|   |             |
|---|-------------|
| - Capital restant dû :                                      | 95 371,99 € |
| - Intérêts au 16/12/2022 :                                  | 4 122,89 €  |
| - Intérêts 2 % du 17/12/2022 jusqu'à<br>parfait règlement : | Mémoire     |
| - Indemnité conventionnelle :                               | 7 086,04 €  |
| - Accessoire :  | 1 739,43 €  |

**TOTAL au 16/12/2022 sauf Mémoire : 108 320,35 €**

L'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 RENNES 1, et vaudrait saisie réelle à partir de sa publication des biens suivants :



**DÉSIGNATION DES BIENS SUR LESQUELS PORTE LA SAISIE :**

**Commune de COMBOURG (35270)  
53 Avenue de la Libération**

Une maison d'habitation en pierre sur sous-sol, couverte en ardoise se décomposant ainsi :

- Rez-de-chaussée : Garage, cave à vin, cellier.
  - A l'étage : Entrée, séjour, cuisine, chambre, salle d'eau, véranda. Grenier perdu.
- Jardin et atelier en panneaux préfabriqués.

Le tout figurant au cadastre de la Commune :

Section AE, numéro 58, 53 Avenue de la Libération pour : 05a  
69ca

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 d'un acte notarié en date du 14 mai 2019.
  - D'une inscription d'hypothèque conventionnelle publiée le 28 mai 2019, Volume 2019 V N° 1888.
  - D'une ordonnance désignant la DGFP de Bretagne et du département d'Ille et Vilaine en date du 21 février 2022.
- 2) L'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 la société sera assignée 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 Judiciaire 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 Commissaire 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 Judiciaire de SAINT MALO (35400), 49 Avenue Aristide Briand 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.

La Direction Générale des Finances Publiques de Bretagne et du Département d'Ille et Vilaine n'ayant pas satisfait audit commandement, celui-ci a été publié au Service de la Publicité Foncière de RENNES 1 le 22 février 2023, Volume 3504P01 2023 S N° 4 et assignation a été délivrée le 11 avril 2023 d'avoir à comparaître par-devant le Juge de l'Exécution, à son audience du mercredi 7 juin 2023 à 14 heures.

En conséquence, il sera procédé à l'audience du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire 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 en toute propriété à :

Madame Yvette ORY Veuve GUÉDÉ

pour les avoir acquis suivant acte reçu par Maître LACOURT, Notaire à COMOURG, en date du 22 juin 2007, publié au Service de la Publicité Foncière de SAINT-MALO le 11 juillet 2007, volume 2007P numéro 4510.

Madame Yvette ORY Veuve GUÉDÉ est décédée à COMBOURG (35270) le 11 décembre 2009, sa succession n'a pas été réclamée et la Direction des Finances Publiques a été désignée curateur de la succession vacante par ordonnance rendue par le Tribunal Judiciaire de SAINT-MALO le 21 février 2022, aucune attestation de propriété n'a été publiée après le décès de Madame Yvette ORY Veuve GUÉDÉ.

### **LOCATION - OCCUPATION**

Les biens saisis ci-dessus désignés, sont encore meublés mais ne sont pas occupés.

L'adjudicataire fera seul son affaire des meubles.

**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-JEANNESON. 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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 - 12 Bis Le Rocher 22100 TRELIVAN).

**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 SISMQUES**

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 dossier de diagnostics techniques, de l'attestation de surface "habitable", de l'état de l'installation intérieure de gaz, de l'état de l'installation intérieure d'électricité, du rapport de contrôle de conformité assainissement collectif, qui ne sont pas joints au présent Cahier des Conditions de la Vente, mais qui sont déposés en annexe de ce Cahier, au Greffe du Juge de l'Exécution de SAINT-MALO, ceci pour sa complète information. (DIAGNOSTIC PAYS DE RANCE – 12 Bis Le Rocher – 22100 TRELIVAN)

**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, ainsi que les émoluments de vente selon le tarif en vigueur.

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 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 d'adjudication définitive.

Article neuvième :

MUTATION ENTRANT DANS LE CHAMP D'APPLICATION DE LA T.V.A.

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 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 cinq 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 à l'article 10, au c du II de l'article 24 et à l'article 30 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et des cotisations au fonds de travaux mentionné à l'article 14-2 de la même loi, relatifs à l'année courante et aux quatre dernières années échues ainsi que des dommages et intérêts alloués par les juridictions et des dépens.*

*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 :

#### PAIEMENT DU PRIX

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.

#### PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES ÉMOLUMENTS

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.

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 ce paiement n'est pas fait, 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 paiement du prix et de paiement des frais, la vente est résolue de plein droit, et il y a lieu à réitération des enchères.

### OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUÉREURS

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

Article quinzième :

### PROHIBITION DE DÉTERIORER 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 Judiciaire de SAINT-MALO

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.

### RÉCEPTION DES ENCHÈRES

Les enchères ne sont portées, conformément à la Loi, que par le Ministère d'un Avocat postulant près le Tribunal Judiciaire devant lequel la vente est poursuivie.

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

### 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 : CARPA – 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 500 € (cinq 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.

### ÉLECTION DE DOMICILE

Le fait de porter des enchères et de rester adjudicataire emporte élection de domicile au Cabinet de l'Avocat qui a déclaré le nom ou les noms des adjudicataires au sens des articles 682 et 751 du Code de Procédure Civile, ceci notamment pour la validité des significations et notifications qui sont rendues nécessaires par le fait de l'adjudication et ce qui en est la suite : déclaration de surenchère, procédure de réitération d'enchères, signification du jugement, sans cet énoncé soit limitatif.

### 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 DIXIEME

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 adjudication.

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 Judiciaire 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

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.

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 :

**SOIXANTE NEUF MILLE EURO  
(69.000,00 €)**

sauf éventuelle décision rendue ultérieurement 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