

EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE DU TRIBUNAL DE GRANDE
INSTANCE DE VANNES

LOT 18

REPUBLIQUE FRANCAISE AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ADJUDICATION

L'an deux mille dix-huit

Et le

La deuxième Chambre du Tribunal de Grande Instance de VANNES a adjugé les immeubles ci-après désignés, suivant les clauses et conditions du cahier des conditions de vente, de tout quoi teneur suit :

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Audience d'adjudication : 26 FEVRIER 2019 – 10h00

CLAUSES ET CONDITIONS

Auxquelles seront adjugés, en l'audience des criées du Tribunal de Grande Instance de VANNES au plus offrant et dernier enchérisseur :

Sur la commune de Rochefort-en-Terre (56220) – rue Candré dans un ensemble immobilier dénommé « DOMAINE D'AR PEOC'H » figurant au cadastre sous les références suivantes Section AB n° 225, Section AB n° 226, Section AB n° 466, Section AB n° 465, qui comporte deux bâtiments situés Rue Candré et un lot transitoire, d'une contenance totale de 20 ares, 72 centiares, à savoir un bâtiment A semi-enterré et un bâtiment B. L'ensemble fait l'objet de quatre lots numérotés de 1 à 40.

La procédure porte sur les lots suivants :

-Lot n° 18, à savoir un appartement situé au premier étage du bâtiment A (aile Sud), desservi par les communs de l'immeuble d'une superficie de 31,8 m² ainsi qu'un balcon de 4,10 m² et les 174/10000èmes des parties communes générales,

Ce bien dépend d'un ensemble immobilier ayant fait l'objet d'un règlement de copropriété contenant état descriptif de division établi par **FONCIER TOPO CONSEILS**, géomètre expert à **LA ROCHELLE**, 10 rue Alfred Kastler, Les Minimes et déposé au rang des minutes du Notaire soussigné le 14 mai 2004 dont une copie authentique a été publiée à la Conservation des Hypothèques de Vannes le 23 juillet 2004, référence 2004P8724.

Saisi à l'encontre de :

Monsieur Jean-Luc HOFMANN, né le 13.06.1970, traducteur, de nationalité française, demeurant 192 B rue des Abricotiers – 26500 BOURG LES VALENCE,

Madame Yolande HOFMANN née JIMENEZ le 18.06.1972, graphiste, de nationalité française, – demeurant 230 c route de Clérieux – 26260 ST BARDOUX,

Aux requête, poursuites et diligences de **La SCP CAMPILLO BELLIART**, Société civile professionnelle, Huissiers de Justice, ayant son siège social, - 1 rue Flandres Dunkerque – BP 7, 26270 LORIOU, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié ès qualités audit siège, désigné en qualité de liquidateur judiciaire de Monsieur Jean-Luc HOFMANN, né le 13.06.1970 demeurant 192 B rue des Abricotiers – 26500 BOURG LES VALENCE et Madame Yolande HOFMANN née JIMENEZ le 18.06.1972 – demeurant 230 c route de Clérieux – 26260 ST BARDOUX, suivant jugement du tribunal d'instance de VALENCE du 23 février 2016.

Ayant pour avocat postulant la **SELARL JOUANNO MAIRE TANGUY SVITOUXHKOFF HUVELIN GOURDIN NIVault VIERON**, membre de l'association ALTERA, avocats au Barreau de VANNES y demeurant bd de la résistance à VANNES 56006 se constitue à l'effet d'occuper sur la présente poursuite de saisie immobilière et ses suites, et pour avocat plaidant **CAP CONSEIL AVOCATS** a.a.r.p.i. par le ministère de Maître Valérie LIOTARD, avocat au Barreau de la Drôme, y demeurant 5 rue Jean Bertin, CS 80104, 26904 VALENCE cedex 09.

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

En vertu et pour l'exécution d'un jugement du 5 juin 2018 rendu par le Tribunal d'Instance de VALENCE ci-après reproduit :

-Ordonné la vente aux enchères publiques Des biens immobiliers désignés ci-dessous : bien immobilier situé sur la commune de ROCHEFORT EN TERRE, 8, rue Candre, sur une parcelle cadastrée AB 225, 226, 465, 466, dans un ensemble immobilier à savoir les lot n°18, 20, 21, 22 et 36, sur la mise à prix de :

LOT 18 : MISE A PRIX : 18 000 euros

avec possibilité de diminution de moitié en cas de carence d'enchère,

- dit que la publicité sera effectuée par une insertion dans le journal d'annonces légales et par affichage suivant les formes prescrites en matière de vente sur saisie immobilière,

- dit que le jugement produit les effets du commandement prévu à l'article R321-1 du code de procédure civile d'exécution. Il est publié à la diligence du liquidateur aux services chargés de la publicité foncière du lieu de situation des biens dans les conditions prévues pour le dit commandement.

Le chef du service chargé de la publicité foncière procède à la formalité de publicité du jugement même si des commandements ont été antérieurement publiés. Ces commandements cessent de produire effet à compter de la publication du jugement.

*Dit que la vente aux enchères aura lieu à une audience du juge de l'exécution du tribunal de grande instance de VANNES et désigne pour procéder aux formalités de ses ventes Maître Valérie LIOTARD avocat plaidant au barreau de Valence et pour avocat postulant, au barreau de Valence et pour avocat postulant la **SELARL JOUANNO MAIRE TANGUY SVITOUXHKOFF HUVELIN GOURDIN NIVault VIERON**, membre de l'association ALTERA, avocats au Barreau de VANNES y demeurant bd de la résistance à VANNES 56006 se constitue à l'effet d'occuper sur la présente poursuite de saisie immobilière et ses suites,*

Dit qu'un huissier de justice pourra pénétrer les lieux afin de dresser un procès-verbal de description des immeubles et de les faire visiter aux personnes intéressées par leur acquisition

Dit que la décision à intervenir devra être publiée auprès du service de la publicité foncière de VANNES, 2^{ème} bureau.

Ce jugement constituant le commandement de payer valant saisie contient les copies énonciations prescrites par l'article R321-1-3 du code de procédure civile d'exécution c'est-à-dire :

- 1- la constitution de la **SELARL JOUANNO MAIRE TANGUY SVITOUXHKOFF HUVELIN GOURDIN NIVault VIERON**, membre de l'association **ALTERA**, avocats au Barreau de VANNES SELARL CHEVET NOEL TEXIER DURAND, avocats au Barreau de VANNES y demeurant bd de la résistance à VANNES 56006, y demeurant ,
- 2- la désignation de chacun des biens au droit sur lequel porte la saisie immobilière telle exigée par les règles de la publicité foncière ainsi qu'une copie de la matrice cadastrale,
- 3 - l'indication qu'un huissier de justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble.

Le jugement a été publié au 1er bureau de la conservation des hypothèques de VANNES 1 le 8 octobre 2018, sous les références S 00036.

Le Bureau de la Conservation des Hypothèques de VANNES a délivré l'état hypothécaire ci annexé certifié à la date de publication de l'ordonnance valant saisie.

DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS A VENDRE

En conséquence, il sera procédé à la vente aux enchères publiques à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution près le Tribunal de Grande Instance de VANNES, des biens et droits immobiliers qui sont désignés comme suit au commandement sus indiqué :

Sur la commune de Rochefort-en-Terre (56220) – rue Candré dans un ensemble immobilier dénommé « **DOMAINE D'AR PEOC'H** » figurant au cadastre sous les références suivantes Section AB n° 225, Section AB n° 226, Section AB n° 466, Section AB n° 465, qui comporte deux bâtiments situés Rue Candré et un lot transitoire, d'une contenance totale de 20 ares, 72 centiares, à savoir un bâtiment A semi-enterré et un bâtiment B. L'ensemble fait l'objet de quatre lots numérotés de 1 à 40.

La procédure porte sur les lots suivants :

-Lot n° 18, à savoir un appartement situé au premier étage du bâtiment A (aile Sud), desservi par les communs de l'immeuble d'une superficie de 31,8 m² ainsi qu'un balcon de 4,10 m² et les 174/10000èmes des parties communes générales,

Ce bien dépend d'un ensemble immobilier ayant fait l'objet d'un règlement de copropriété contenant état descriptif de division établi par **FONCIER TOPO CONSEILS**, géomètre expert à **LA ROCHELLE**, 10 rue Alfred Kastler, Les Minimes et déposé au rang des minutes du Notaire soussigné le 14 mai 2004 dont une copie authentique a été publiée à la Conservation des Hypothèques de Vannes le 23 juillet 2004, référence 2004P8724.

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

Voir ci-après annexé l'extrait cadastral modèle n°1 délivré par la direction des services fiscaux du département de SABLES D'OLONNE

Telle que cette description résulte du procès-verbal descriptif en date du 23 juillet 2018 établi par Me LIGONNIERE Séverine, huissiers de justice, sis le GODREHO, Avenue de la gare, BP 10056, 56230 QUESTEMBERT. LES SABLES D'OLONNE CEDEX.

Il s'agit en substance de cinq appartements situés dans la résidence de tourisme sur trois niveaux avec une piscine et des espaces communs, à savoir :

- **Le lot n° 18** : un appartement T2 situé au deuxième étage, entièrement meublé, orienté Nord, sans bail et occupé de manière saisonnière suivant le contrat de résidence de tourisme et les 174/10000èmes des parties communes générales de l'immeuble,

Ledit bien est cadastré Section AB n° 225, Section AB n° 226, Section AB n° 465, et Section AB n° 466.

La résidence forme un U et elle se trouve rue Candré et comporte en partie basse un jardin et à l'intérieur du U un espace avec piscine.

La résidence comporte au niveau 1 une entrée composée d'un bureau et réception, une salle de déjeuner avec toilettes et laverie comportant une entrée par l'extérieur et le local de piscine.

Au niveau 2, une piscine, une bibliothèque, salon de lecture.

Au niveau 0, se trouvent une lingerie et un jardin.

La résidence est dotée d'un escalier intérieur, d'un escalier extérieur et d'un ascenseur.

AUTRES CLAUSES

Ce bien immobilier fait l'objet d'un contrat de gérance signée entre Madame Édith MORIEUX représentant de la société en participation SEP AR PEOCH et la société VACANCEOLE conclu le 27 août 2013 dont copie est en annexe. Une convention de mise à disposition a semble-t-il été conclue entre Monsieur Jean-Luc HOFMAN et Madame Edith MORIEUX ci-jointe.

Ce bien immobilier fait partie d'un ensemble soumis au régime de la copropriété.

Les coordonnées du syndic de co-propriété sont : AGENCE DES PINS REA GESTION, , Administrateur de résidence de tourisme et de services, 2, rue Sœur Emmanuel, parc de la MERINIERE, 85 340 OLONNE SUR MER.

L'adjudicataire ferait néanmoins son affaire personnelle de toute occupation, sans recours contre le vendeur poursuivant la vente.

Toutes les indications qui précèdent et qui suivent ont été réunies par l'Avocat poursuivant, à l'aide de renseignements qu'il a pu se procurer, de notes ou documents desquels ils ont été puisés.

En conséquence, il ne pourra être recherché à l'occasion d'erreurs, inexactitudes ou omissions, qui pourraient s'y trouver malgré tout le soin apporté.

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

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens et droits immobiliers vendus appartenait à la SCI D'AR PEOC'H par suite de l'acquisition qu'elle en a faite de Monsieur Yvon Marie LE BIHAN et Madame Lucienne Annick Marie MARTIN, son épouse, demeurant ensemble à Rochefort-en-Terre (56220), rue Candré aux termes d'un acte reçu par le Notaire en date du 9 février 2004 dont une copie authentique a été publiée à la Conservation des Hypothèques de Vannes le 6 avril 2004, Volume 2004P n° 4259.

Le bien est actuellement la propriété de Monsieur Jean-Luc Clément HOFMANN, né le 13 juin 1970 à Hyprès (Belgique) et de Madame Yolande JIMENEZ son épouse, née le 18 juin 1972 à Montreuil (93000), demeurant pour Monsieur 192B, rue des Abricotiers (26500) Bourg-lès-Valence et Madame Yolande JIMENEZ épouse HOFMANN, demeurant 230C, route de Clérieux (26260) Saint-Bardoux,

Mariés sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître ATHENOUX, Notaire à Brignoles (Var), le 9 mai 2003 préalable à leur union célébrée à la mairie de Le Val (83434) le 7 juin 2003.

De la SCI D'AR PEOC'H, SCI dont le siège social est à La Rochelle, 2 Avenue de la République, inscrite au R.C.S. de La Rochelle sous le numéro SIREN 450.279.039., établi par acte notarié du 10 novembre 2004, publié à la Conservation des Hypothèques de Vannes, premier Bureau, le 1^{er} décembre 2004, référence 2004P13616.

SERVITUDE :

L'acquéreur souffrira les servitudes passives continues ou discontinues qui peuvent grever le bien vendu.

Il ressort du certificat d'urbanisme les servitudes suivantes :

- Servitudes de protection des monuments historiques classés et inscrits,
- Servitudes relatives à la distribution d'énergies électriques,
- Périmètre de sites archéologiques sensibles,
- Zones de protection du patrimoine architecturale urbain et paysager,
- AC2, servitudes de protection des sites et monuments naturels inscrits,
- Servitudes résultant des zones de protection du patrimoine architectural et urbain.

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Un certificat d'urbanisme a été délivré par la Mairie de ROCHEFORT EN TERRE le 25 avril 2018, Ci-joint annexé.

- Le terrain est situé dans une commune dotée d'un plan local d'urbanisme Approuvé le 22 février 2007 et modifié les 7 mai 2007 et 31 octobre 2012.

ZONAGE: Uaa

Le terrain situé dans le site patrimonial remarquable de la commune de ROCHEFORT EN TERRE adoptée le 14 février 2008

CLAUSES RELATIVES A L'ETAT DE RISQUE D'ACCESSIBILITE AU PLOMB ET CLAUSE RELATIVE A LA CONTAMINATION PAR LES TERMITES OU INSECTES XYLOPHAGES.

Par courrier du 26 janvier 2018, la commune de ROCHEFORT EN TERRE a Indiqué que l'immeuble n'était pas situé dans une zone contaminées par les termites ou autres insectes xylophages au sens de la loi du 8 juin 1999.

L'adjudicataire prendra le bien dans lequel il se trouvera le jour de l'adjudication, sans recours, ni garantie et sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix ni à aucune indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers ou pour quelque cause que ce soit, notamment bon ou mauvais état de l'immeuble, et tous vices cachés , notamment pour vices constitués par l'accessibilité au plomb, étant rappelé qu'en vertu de l'article 1649 du code civil, la garantie des vices cachés n'a pas lieu dans les ventes faites par autorité de justice ;

CLAUSE RELATIVE AU PLOMB

Par courrier du 26 janvier 2018, la commune de ROCHEFORT EN TERRE a Indiqué que l'immeuble n'était pas situé dans une zone d'exposition au plomb.

- Appartement 18 :

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE :

Le cabinet **BAT IMMO** a établi le 27 juillet 2018 un diagnostic de performance énergétique qui décrit la consommation annuelle par énergie (voir ci-joint).

CERTIFICAT DE MESURAGE :

Le cabinet **BAT IMMO** a établi pour le bâtiment 18 un certificat de superficie faisant état d'une superficie privative totale de 31,79 m².

MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE DANS LES IMMEUBLES BATIS :

Le cabinet **BAT IMMO** a, le 27 juillet 2018, pour l'appartement 18 établi un rapport dans lequel il note : « *dans le cadre de la mission décrite en tête du rapport, il n'a pas été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante* ».

CONSTAT DES RISQUES D'EXPOSITION AU PLOMB :

Le cabinet d'expertise **BAT IMMO** a établi un état des risques d'exposition au plomb pour l'appartement 18 aux termes duquel il indique qu'au jour de l'expertise, il n'a pas été repéré des unités de diagnostic contenant du plomb au-dessus du seuil réglementaire.

RAPPORT DE L'ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE :

Le cabinet **BAT IMMO** a, le 25 juillet 2018, pour l'appartement 18 établi un rapport sur l'état de l'installation intérieure d'électricité : il indique que le bâtiment n'a pas pu être visité.

DROITS DE PREEMPTION

Il ressort du certificat d'urbanisme communiqué à titre d'information qu'un droit de préemption urbain est établi au bénéfice de la commune. Ce droit est institué zones U et AU

Un droit de préemption au bénéfice du département est institué (zone ENS si mention de cette servitude figure au cadre « nature des servitudes d'utilité publique applicable au terrain »

Le terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain au bénéfice de la commune.

- SAFER

- Locataires fermiers
- Locataires dans un immeuble en copropriété
- Zones à périmètre sensible
- ZIF
- Etc

Selon la loi n° 98-657 du 29 Juillet 1998 :

Article 108 :

Le titre 1^{er} du livre 6 du Code de la Construction et de l'Habitation est complété par un chapitre 6 ainsi rédigé :

Dispositions applicables en matière de saisie-immobilière du logement principal.

Article L 616 :

En cas de vente sur saisie-immobilière d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble constituant la résidence principale d'une personne qui remplit les conditions de ressources pour l'attribution d'un logement à loyer modéré, il est institué au bénéfice de la commune un droit de préemption destiné à assurer le maintien dans les lieux du saisi.

Ce droit de préemption est exercé suivant les modalités prévues par le Code de l'Urbanisme en matière de droit de préemption urbain.

En cas de vente par adjudication, lorsque cette procédure est rendue obligatoire de par la loi ou le règlement, la commune peut déléguer ce droit dans les conditions définies à l'article L 213-3 du Code de l'Urbanisme à un Office Public d'Habitation à Loyer Modéré ou Office Public d'Aménagement et de Construction.

CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES
--

La vente aura lieu aux charges, clauses et conditions suivantes :

ARTICLE PREMIER
Élection de domicile - Titres de propriété

Domicile reste élu, pour le poursuivant, au Cabinet de l'Avocat par lui constitué dans la présente poursuite. A défaut par l'adjudicataire d'avoir notifié par acte d'Avocat, au poursuivant dans les dix jours de la vente, une autre élection de domicile à PERPRGNAN, elle aura lieu, de plein droit, au Cabinet de l'Avocat qui aura misé et sera resté adjudicataire pour lui. Ces domiciles élus sont attributifs de juridiction. Toutes significations, et notamment celles relatives à la réitération des enchères, aux offres réelles, à l'appel, et tous actes d'exécution, pourront y être faits aussi valablement qu'aux domiciles réels.

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

ARTICLE DEUXIEME

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente des biens immobiliers régie par les articles R 742-27 et suivants du code de la consommation.

LOT 18 : MISE A PRIX : 18 000 euros avec possibilité de diminution de moitié en cas de carence d'enchère,

ARTICLE 3 -ETAT DE L'IMMEUBLE

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

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

ARTICLE 4 -BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

L'acquéreur fera son affaire personnelle, pour le temps qui restera à courir, des baux en cours.

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur.

L'acquéreur sera subrogé aux droits des créanciers pour faire annuler s'il y a lieu les conventions qui auraient pu être conclues en fraude des droits de ceux-ci.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient payés d'avance ou de tous dépôts de garantie versés à la partie saisie et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de la partie saisie.

ARTICLE 5 -PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES

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

ARTICLE 6 -ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements relatifs à l'immeuble qui auraient pu être souscrits ou qui auraient dû l'être, sans aucun recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur du cahier des conditions de vente. La responsabilité du poursuivant ne peut en aucun cas être engagée en cas d'absence d'assurance.

L'acquéreur sera tenu de faire assurer l'immeuble dès la vente contre tous les risques, et notamment l'incendie, à une compagnie notoirement solvable et ce pour une somme égale au moins au prix de la vente forcée.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit à la partie saisie ou aux créanciers visés à l'article L.331-1 du Code des procédures civiles d'exécution à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

En cas de sinistre non garanti du fait de l'acquéreur, celui-ci n'en sera pas moins tenu de payer son prix outre les accessoires, frais et dépens de la vente.

ARTICLE 7 -SERVITUDES

L'acquéreur jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, qu'elles résultent des lois ou des règlements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur origine ou leur nature ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre qui que ce soit.

ARTICLE 8 -ENCHERE

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le tribunal de grande instance devant lequel la vente est poursuivie. Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état civil ou à la dénomination de ses clients.

S'il y a surenchère, la consignation ou la caution bancaire est restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

ARTICLE 9 -GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné à l'article 13, conformément aux dispositions de l'article R.322-10-6° du Code des procédures civiles d'exécution, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 euros.

La caution ou le chèque lui est restitué, faute d'être déclaré acquéreur. Si l'acquéreur 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 distribuée avec le prix de l'immeuble.

ARTICLE 10 -SURENCHERE

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le Tribunal de grande instance compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée.

La surenchère est égale au dixième au moins du prix principal de vente. Elle ne peut être rétractée. En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. A défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder.

L'acquéreur sur surenchère doit régler les frais de la première vente en sus des frais de son adjudication sur surenchère.

L'avocat du surenchérisseur devra respecter les dispositions générales en matière d'enchères. Si au jour de la vente sur surenchère, aucune enchère n'est portée, le surenchérisseur est déclaré acquéreur pour le montant de sa surenchère.

ARTICLE 11-REITERATION DES ENCHERES

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du créancier poursuivant, d'un créancier inscrit ou du débiteur saisi, aux conditions de la première vente forcée.

Si le prix de la nouvelle vente forcée est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article L.32212 du Code des procédures civiles d'exécution.

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive.

En aucun cas, l'enchérisseur défaillant ne pourra prétendre à la répétition des sommes versées.

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra aux créanciers et à la partie saisie. L'acquéreur à l'issue de la nouvelle vente doit les frais afférents à celle-ci.

ARTICLE 12 -TRANSMISSION DE PROPRIETE

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption.

L'acquéreur ne pourra, avant le versement du prix et le paiement des frais, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien.

Avant le paiement intégral du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition ni aucune coupe extraordinaire de bois, ni commettre aucune détérioration dans les biens, à peine d'être contraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réitération des enchères.

ARTICLE 13 -DESIGNATION DU SEQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des avocats ou sur le compte CARPA près le Tribunal devant lequel la vente est poursuivie, ou consignés auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L.331-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

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

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

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

Si l'adjudicataire est premier créancier inscrit ou venant en rang utile au vu de l'état ordonné des créances, il n'est obligé, ni à ce paiement, ni à cette consignation à due concurrence du montant principal dudit état.

ARTICLE 14 -PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES

L'acquéreur paiera entre les mains et sur la quittance 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 en fournira justificatif au greffe 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 poursuite, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

Si la même vente comprend plusieurs lots vendus séparément, les frais taxables de poursuites sont répartis proportionnellement à la mise à prix de chaque lot.

ARTICLE 15 -DROITS DE MUTATION

L'acquéreur sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, et par priorité, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels la vente forcée donnera lieu. Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive.

Si l'immeuble présentement vendu est soumis au régime de la TVA, le prix de vente est hors taxes. Dans ce cas, l'acquéreur devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur (partie saisie) et à sa décharge, en sus du prix de vente, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente forcée, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l'acquéreur à se prévaloir d'autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire.

Les droits qui pourront être dus ou perçus à l'occasion de locations ne seront à la charge de l'acquéreur que pour le temps postérieur à son entrée en jouissance, sauf son recours, s'il y a lieu, contre son locataire.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre quiconque du montant et des justificatifs des droits à déduction que le vendeur pourrait opposer à l'administration fiscale.

Les impôts et taxes de toute nature seront dus par les propriétaires ou occupants au 1er Janvier précédant la date de l'adjudication.

L'adjudicataire supportera les charges de toute nature dont les biens sont grevés, à compter ou à ventiler du jour de l'adjudication.

ARTICLE 16 -OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS

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

Il y aura solidarité pour le paiement du prix et l'exécution du présent cahier des

conditions de la vente entre tous les acquéreurs cointéressés sur le même lot dans les trois cas suivants :

1°) Si plusieurs personnes se réunissent pour enchérir ;

2°) Si l'adjudicataire revend tout ou partie des immeubles adjugés avant son entière libération.

Dans le cas où l'adjudicataire ou l'une des personnes coobligées ci-dessus indiquées décéderait avant complète libération, il y aura indivisibilité de la dette entre ses héritiers.

ARTICLE 17 -DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans le mois de sa remise par le greffe :

- a) de le publier au bureau des hypothèques dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente,
- b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité,

le tout à ses frais.

Lors de cette publication, l'avocat de l'acquéreur sollicitera la délivrance d'états sur formalité. Ces états sont obligatoirement communiqués à l'avocat poursuivant.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du créancier poursuivant la distribution pourra procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.

A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par les articles 22 et 34 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955, ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur par acte d'avocat à avocat, lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification.

ARTICLE 18 -ENTREE EN JOUISSANCE

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente, entrera en jouissance :

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère.
- b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1er jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1er jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

S'il se trouve dans les lieux, pour quelque cause que ce soit, un occupant sans droit ni titre, l'acquéreur fera son affaire personnelle de toutes les formalités à accomplir ou action à introduire pour obtenir son expulsion, sans recours quelconque contre les vendeurs ou le poursuivant.

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du saisi, et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable, à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.

ARTICLE 19-CONTRIBUTIONS ET CHARGES

L'acquéreur supportera les contributions et charges de toute nature, dont les biens sont ou seront grevés, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété dues, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

En ce qui concerne la taxe foncière, il la remboursera au prorata temporis à première demande du précédent propriétaire et sur présentation du rôle acquitté.

ARTICLE 20 -TITRES DE PROPRIETE

En cas de vente forcée, le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtu de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

Pour les titres antérieurs, le poursuivant n'en ayant aucun en sa possession, l'acquéreur ne pourra pas en exiger, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

En cas de vente amiable sur autorisation judiciaire, le titre de vente consiste dans l'acte notarié et le jugement constatant la réalisation des conditions de la vente passée en force de chose jugée.

ARTICLE 21 -PURGE DES INSCRIPTIONS

La consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège.

L'acquéreur peut demander, avant la procédure de distribution, au juge de l'exécution la radiation des inscriptions grevant l'immeuble.

En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble dont il pourra demander le remboursement dans le cadre de la distribution du prix au titre des dispositions de l'article 2375, 10 du code civil.

ARTICLE 22 -ELECTION DE DOMICILE

Le poursuivant élit domicile au cabinet de l'avocat constitué.

L'acquéreur élit domicile au cabinet de son avocat par le seul fait de la vente.

Les domiciles élus conserveront leurs effets quels que soient les changements qui pourraient survenir dans les qualités ou l'état des parties.

ARTICLE 23 -IMMEUBLES EN COPROPRIETE

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

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

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

ARTICLE 24 -IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devra notifier au Président de l'Association Syndicale libre ou de l'Association Syndicale Autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004.

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

Ainsi fait et dressé par

**SELARL JOUANNO MAIRE TANGUY SVITOUXHKOFF HUVELIN GOURDIN NIVault
VIERON, membre de l'association ALTERA *avocat postulant*,**

A

Le décembre 2018

Liste des pièces annexées :

- jugement du TI du 5 juin 2018
- acte de propriété du 10 novembre 2004
- certificat d'urbanisme
- dossier de diagnostic
- Procès-verbal de description du 23 Juillet 2018
- Demande de renseignements et cadastre
- Lettre marie