



**CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE
SUR SAISIE IMMOBILIERE**

La société Compagnie Européenne de Garanties et Cautions (CEGC) anciennement dénommée Compagnie Européenne de Garanties Immobilières (CEGI), venant aux droits de la SA SACCEF à la suite d'un traité de fusion par voie d'absorption en date du 7 octobre 2008, approuvé suivant procès-verbal d'assemblée générale du 7 novembre 2008, société anonyme au capital de 235 996 002 euros, entreprise régie par le Code des Assurances, dont le siège social est situé au 59 Avenue Pierre Mendes France à PARIS (75013), immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro de 382 506 079, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège

Ayant pour Avocat: **Maître Julien LEMAITRE**, Avocat au Barreau de RENNES demeurant 8 place du Colombier à RENNES lequel est constitué à l'effet d'occuper sur la présente poursuite de saisie immobilière et ses suites ;

C./

Monsieur Roland, Paul, LEJAS, de nationalité française, né le 17 janvier 1970 à RENNES (35000) et domicilié 6 rue du Général de Gaulle à CHATEAUGIRON (35410)

AUDIENCE D'ORIENTATION DU JUGE DE L'EXECUTION PRES LE TRIBUNAL JUDICIAIRE DE RENNES

LE 04.09.2025 à 10h00

CLAUSES ET CONDITIONS



PROCEDURE DE SAISIE IMMOBILIÈRE A L'ENCONTRE DE :

Monsieur Roland, Paul, LEJAS, de nationalité française, né le 17 janvier 1970 à RENNES (35000) et domicilié 6 rue du Général de Gaulle à CHATEAUGIRON (35410)

AUX REQUETES, POURSUITES ET DILIGENCES DE :

La société Compagnie Européenne de Garanties et Cautions (CEGC) anciennement dénommée Compagnie Européenne de Garanties Immobilières (CEGI), venant aux droits de la SA SACCEF à la suite d'un traité de fusion par voie d'absorption en date du 7 octobre 2008, approuvé suivant procès-verbal d'assemblée générale du 7 novembre 2008, société anonyme au capital de 235 996 002 euros, entreprise régie par le Code des Assurances, dont le siège social est situé au 59 Avenue Pierre Mendes France à PARIS (75013), immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro de 382 506 079, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège

Ayant pour Avocat postulant: Maître Julien LEMAITRE, Avocat au Barreau de RENNES demeurant 8 place du Colombier à RENNES (35000) lequel est constitué à l'effet d'occuper sur la présente poursuite de saisie immobilière et ses suites.

Suivant commandement délivré par le Ministère de la SELARL BONNEFOIE GUERIN – Maître Nathalie BONNEFOIE, titulaire d'un office de Commissaires de justice domicilié 181 bis boulevard de Laval à VITRE (35500) en date du 10 mars 2025 ;

En vertu de la copie en due forme exécutoire d'un jugement rendu par la première chambre civile du Tribunal de Grande Instance – Tribunal judiciaire de RENNES en date du 16 janvier 2018 (RG n°16/03618) signifié à Monsieur LEJAS le 22 février 2018 et apposé du certificat de non-appel du Greffier en chef de la Cour d'appel de RENNES, le 17 mai 2018.

Pour avoir paiement de la somme de :

La somme de 56 085,17€ - CINQUANTE SIX MILLE QUATRE-VINGT CINQ EUROS ET DIX-SEPT CENTIMES, arrêtée à la date du 24 février 2025 et alors détaillée comme suit :

Principal	84 582,68€
-----------	-------	------------

Intérêt	10 835,68€
---------	-------	------------

Dépens	884,81€
--------	-------	---------

Outre MEMOIRE

A déduire règlements	40 218€
----------------------	-------	---------

TOTAL SAUF MEMOIRE	56 085,17€
---------------------------	-------	-------------------

Décompte des intérêts moratoires au taux légal courant depuis le jugement du 16.01.2018 et arrêtés provisoirement à la date du 24.02.2025 :

Nom de l'affaire	CEGC / LEJAS		
Montant initial	84 582,68 €	Frais annexes	0,00 €
Début du décompte	16-01-2018	Fin du décompte	24-02-2025
Taux à appliquer	Taux légal	Imputer les versements sur	les intérêts
Majoration des taux	non	Anatocisme	non
Le créancier est	un professionnel		
Pas d'acompte			

Détails du calcul

Date	Nbre Jours	Acompte (€)	Capital (€)	Taux (%)	Intérêts (€)	Cumul d'intérêts (€)
16-01-2018	0		84 582,68	0	0,00	0,00
30-06-2018	166		84 582,68	0,89	342,36	342,36
31-12-2018	184		84 582,68	0,88	375,22	717,58
30-06-2019	181		84 582,68	0,86	360,72	1 078,30
31-12-2019	184		84 582,68	0,87	370,96	1 449,26
30-06-2020	182		84 582,68	0,87	365,92	1 815,18
31-12-2020	184		84 582,68	0,84	357,19	2 172,37
30-06-2021	181		84 582,68	0,79	331,36	2 503,73
31-12-2021	184		84 582,68	0,76	324,06	2 827,79
30-06-2022	181		84 582,68	0,76	318,77	3 146,56
31-12-2022	184		84 582,68	0,77	328,32	3 474,88
30-06-2023	181		84 582,68	2,06	864,04	4 338,92
31-12-2023	184		84 582,68	4,22	1 799,36	6 138,28
30-06-2024	182		84 582,68	5,07	2 132,45	8 270,73
31-12-2024	184		84 582,68	4,92	2 092,10	10 362,83
24-02-2025	55		84 582,68	3,71	472,85	10 835,68

Dépens :

Frais d'inscription provisoire	.....	649€
Dénonciation inscription provisoire et signification assignation	.....	102,04€
Droit de plaidoirie	.....	13€
Signification du jugement	.....	87,77€
Frais inscription définitive	.....	33€
Frais autre	.....	MEMOIRE
TOTAL SAUF MEMOIRE	.....	884,81€

selon décompte joint aux présentes.

Le commandement délivré satisfait aux exigences posées par l'article R321-3 du Code des procédures civiles d'exécution et contient l'ensemble des mentions prescrites par la loi.

Ce commandement de payer valant saisie n'ayant pas reçu satisfaction a été publié pour valoir saisie au service de publicité foncière de RENNES situé 2 boulevard Magenta à RENNES (35000), le 14 avril 2025 sous le numéro 3504P01 2025S19.

Le débiteur a été régulièrement assigné le 13 juin 2025 à comparaître à l'audience du Juge de l'exécution près le Tribunal Judiciaire de RENNES, en vue de l'audience du **04.09.2025 à 10h00** l'acte comportant les mentions prescrites par l'article R322-5 du Code des procédures civiles d'exécution.

L'affaire doit être examinée à l'audience d'orientation du Juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire de RENNES au cours de laquelle le juge vérifiera que les conditions des articles L311-2 et L311-6 du Code des procédures civiles d'exécution sont réunies, statuera sur les éventuelles contestations et demandes incidentes, déterminera les modalités de poursuite de la procédure en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou en ordonnant la vente forcée.

PIECES JOINTES AU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE :

Afin de satisfaire aux exigences posées par l'article R322-10 du Code des procédures civiles d'exécution, sont joints au présent cahier des conditions de vente :

- La copie de l'assignation délivrée au débiteur le 13 juin 2025 ;
- L'état hypothécaire certifié à la date de la publication du commandement ;
- Le procès-verbal de description & diagnostics immobiliers ;
- Le certificat d'urbanisme.

DESIGNATION DES IMMEUBLES A VENDRE :

Commune de CHATEAUGIRON (35410)

Des biens et droits immobiliers situés 6, Rue du Général de Gaulle comprenant :

1°) une maison d'habitation en façade de la rue du Général de Gaulle constituée, de :

- *Au rez-de-chaussée : une petite entrée sur rue, une cuisine-salle à manger, une chambre sur cour, une salle d'eau et un W.C ;*
- *Au premier étage : un palier, deux chambres mansardées auxquelles on accède par un escalier partant de la salle à manger et un grenier ;*

2°) Une petite cour derrière la maison ;

3°) Une autre maison ancienne donnant sur la rue d'Yaigne composée, de :

- *Au rez-de-chaussée : Une pièce donnant sur la cour et un garage ouvrant sur la rue d'Yaigne,*
- *Au-dessus : un grenier*

Le tout, cadastré :

- *Section AB, numéro 0126, lieudit 6 RUE GEN DE GAULLE, pour une contenance de soixante-sept centiares (67ca).*

- *Section AB, numéro 0127, lieudit RUE D'YAIGNE, pour une contenance de quarante-sept centiares (47 ca).*

Soit ensemble : un are quatorze centiares (1a 14 ca »

Ainsi qu'il résulte d'un extrait de la matrice cadastrale délivré par le Centre des Impôts Fonciers.

Le procès-verbal de description des lieux est annexé au présent cahier des conditions de vente.

MISE A PRIX :

A l'audience de vente forcée qui sera fixée par le juge, l'adjudication aura lieu, après l'accomplissement des formalités prescrites par la loi en **UN SEUL LOT** sur la mise à prix de **30.000€ / TRENTE MILLE EUROS (frais outre)**, fixée par le poursuivant, outre les clauses et conditions du présent cahier des charges.

Le montant minimum des enchères est fixé à 200,00 €.

ORIGINE DE PROPRIETE :

La partie saisie est devenue propriétaire desdits biens suivant acte reçu par Maître Eric DETCHESSAHAR, Notaire Associé membre de la Société Civile Professionnelle « Euric DETCHESSAHAR, Aude de RATULD-LABIA, Corinne JEAN, notaires associés », Notaire à CHATEAUGIRON / ILLE ET VILAINE, en date 30 mars 2010, publié le 17 mai 2010, volume 2010 P N°2887, au fichier immobilier du service de la publicité foncière de RENNES 2.

Conformément aux dispositions de l'article L322-10 alinéa 2 du Code des procédures civiles d'exécution, l'adjudication ne confère pas à l'adjudicataire d'autres droits que ceux appartenant au(x) saisi(s).

Ni l'Avocat du créancier saisisse, ni le créancier poursuivant lui-même ne pourront voir leurs responsabilités engagées en raison des erreurs, inexacitudes, ou omissions qui pourraient se rapporter aux indications qui précèdent.

CLAUSE SPECIALES

IMMEUBLE SOUMIS AU REGIME DE LA COPROPRIETE :

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

- Notifier au syndic de la copropriété l'acte ou décision qui, suivant les cas, réalise, atteste et constate ce transfert

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

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

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME :

Compte tenu de la rigueur des délais de la procédure de saisie immobilière, difficilement compatible avec les délais de délivrance des renseignements d'urbanisme, tout enchérisseur devra avoir fait son affaire personnelle de la situation des biens vendus au regard des règles d'urbanisme.

Il est annexé aux présentes le certificat d'urbanisme d'information délivré par la Mairie de CHATEAUGIRON (35410).

CHAPITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 – CADRE JURIDIQUE :

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

ARTICLE 2 – MODALITES DE LA VENTE :

La saisie immobilière tend à la vente forcée de l'immeuble du débiteur ou, le cas échéant, du tiers détenteur en vue de la distribution de son prix. Le saisi peut solliciter à l'audience d'orientation l'autorisation de vendre à l'amiable le bien dont il est propriétaire. Le juge peut autoriser la vente amiable selon des conditions particulières qu'il fixe et à un montant en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu. A défaut de pouvoir constater la vente amiable conformément aux conditions qu'il a fixées, le juge ordonne la vente forcée

ARTICLE 3 – ETAT DE L'IMMEUBLE :

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre. L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit. En vertu des dispositions de l'article 1649 du Code civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés. 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. La preuve de l’antériorité du bail peut être faite par tout moyen. L’acquéreur sera subrogé aux droits des créanciers pour faire annuler s’il y a lieu les conventions qui auraient pu être conclues en fraude des droits de ceux-ci. Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu’ils auraient payés d’avance ou de tous dépôts de garantie versés à la partie saisie et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de la partie saisie.

ARTICLE 5 – PREEMPTION ET DROITS ASSIMILES :

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

ARTICLE 6 – ASSURANCES ET ABOUNNEMENTS DIVERS :

L’acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements relatifs à l’immeuble qui auraient pu être souscrits ou qui auraient dû l’être, sans aucun recours contre le poursuivant et l’avocat rédacteur du cahier des conditions de vente. La responsabilité du poursuivant ne peut en aucun cas être engagée en cas d’absence d’assurance. L’acquéreur sera tenu de faire assurer l’immeuble dès la vente contre tous les risques, et notamment l’incendie, à une compagnie notoirement solvable et ce pour une somme égale au moins au prix de la vente forcée. En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l’indemnité appartiendra de plein droit à la partie saisie ou aux créanciers visés à l’article L. 331-1 du Code des procédures civiles d’exécution à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts. En cas de sinistre non garanti du fait de l’acquéreur, celui-ci n’en sera pas moins tenu de payer son prix outre les accessoires, frais et dépens de la vente.

ARTICLE 7 – SERVITUDES :

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

CHAPITRE II: ENCHERES

ARTICLE 8 – RECEPTION DES ENCHERES :

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le Tribunal Judiciaire devant lequel la vente est poursuivie. Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état-civil ou à la dénomination de ses clients ainsi que s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant

ARTICLE 9 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR :

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocabile ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 euros. La caution ou le chèque lui est restitué, faute d'être déclaré acquéreur. En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque est restitué en l'absence de contestation de la surenchère. Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux vendeurs et à leurs créanciers ayant droit à la distribution et, le cas échéant, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

ARTICLE 10 – SURENCHERE :

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le Tribunal Judiciaire compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée. La surenchère est égale au dixième au moins du prix principal de vente. Elle ne peut être rétractée. La publicité peut être effectuée par l'avocat du créancier poursuivant. En cas de pluralité de surenchériseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. A défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder. L'acquéreur sur surenchère doit régler les frais de la première vente en sus des frais de son adjudication sur surenchère. L'avocat du surenchérisseur devra respecter les dispositions générales en matière d'enchères. Si au jour de la vente sur surenchère, aucune enchère n'est portée, le surenchérisseur est déclaré acquéreur pour le montant de sa surenchère.

ARTICLE 11 – REITERATION DES ENCHERES :

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du créancier poursuivant, d'un créancier inscrit ou du débiteur saisi, aux conditions de la première vente forcée. Si le prix de la nouvelle vente forcée est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article L.322-12 du Code des procédures civiles d'exécution. L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive, conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier. En aucun cas,

l'enchérisseur défaillant ne pourra prétendre à la répétition des sommes versées. Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra aux créanciers et à la partie saisie. L'acquéreur à l'issue de la nouvelle vente doit les frais afférents à celle-ci.

CHAPITRE III : VENTE

ARTICLE 12 – TRANSMISSION DE PROPRIETE

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption, ou des droits assimilés conformément à la loi. L'acquéreur ne pourra, avant le versement du prix et le paiement des frais, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien. Avant le paiement intégral du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition ni aucune coupe extraordinaire de bois, ni commettre aucune détérioration dans les biens, à peine d'être contraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réitération des enchères.

ARTICLE 13 – DESIGNATION DU SEQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'ordre des avocats du barreau de l'avocat postulant pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L.331-1 du Code des procédures civiles d'exécution. Le séquestre désigné recevra également l'ensemble des sommes de toute nature résultant des effets de la saisie. Les fonds séquestrés produisent intérêts au taux de 105% de celui servi par la Caisse des dépôts et consignations au profit du débiteur et des créanciers, à compter de leur encaissement et jusqu'à leur distribution. En aucun cas, le séquestre ne pourra être tenu pour responsable ou garant à l'égard de quiconque des obligations de l'acquéreur, hors celle de représenter en temps voulu, la somme séquestrée et les intérêts produits.

ARTICLE 14 – VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE

Le débiteur doit accomplir les diligences nécessaires à la conclusion de la vente amiable. L'accomplissement des conditions de la vente amiable décidée au préalable par le juge sera contrôlé par lui. Le prix de vente de l'immeuble, ses intérêts, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente à quelque titre que ce soit, sont versés entre les mains de la Caisse des dépôts et consignations conformément à l'article R. 322-23 du Code des procédures civiles d'exécution. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution. Toutefois, les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon le tarif en vigueur sont versés directement par l'acquéreur, conformément à l'article 1593 du Code civil, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable. Le juge s'assure que l'acte de vente est conforme aux conditions qu'il a fixées, que le prix a été consigné, et que les frais taxés et émoluments de l'avocat poursuivant ont été versés, et ne constate la vente que lorsque ces conditions sont remplies. A défaut, il ordonne la vente forcée.

ARTICLE 15 – VENTE FORCEE

Au plus tard à l'expiration du délai de deux mois à compter de la vente définitive, l'acquéreur sera tenu impérativement et à peine de réitération des enchères de verser son prix en principal entre les mains du séquestre désigné, qui en délivrera reçu. Si le paiement intégral du prix intervient dans le délai de deux mois de la vente définitive, l'acquéreur ne sera redevable d aucun intérêt. Passé ce délai de deux mois, le solde du prix restant dû sera augmenté de plein droit des intérêts calculés au taux légal à compter du prononcé du jugement d'adjudication. Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication, conformément à l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier. L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de deux mois supportera le coût de l'inscription du privilège du vendeur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure. Le créancier poursuivant de premier rang devenu acquéreur, sous réserve des droits des créanciers privilégiés pouvant le primer, aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation légale totale ou partielle du prix, à ses risques et périls, dans les conditions des articles 1347 et suivants du Code civil.

ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOLUMENTS

Conformément à l'article 1593 du Code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances de l'avocat poursuivant, en sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable. Il fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de vente avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du juge de l'exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de vente, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente. Si la même vente comprend plusieurs lots vendus séparément, les frais taxables de poursuites sont répartis proportionnellement à la mise à prix de chaque lot.

ARTICLE 17 – DROITS DE MUTATION

L'acquéreur sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, et par priorité, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels la vente forcée donnera lieu. Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Si l'immeuble présentement vendu est soumis au régime de la TVA, le prix de vente est hors taxes. Dans ce cas, l'acquéreur devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur (partie saisie) et à sa décharge, en sus du prix de vente, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente forcée, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l'acquéreur à se prévaloir d'autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire. Les droits qui pourront être dus ou perçus à l'occasion de locations ne seront à la charge de l'acquéreur que pour le temps postérieur à son entrée en jouissance, sauf son recours, s'il y a lieu, contre son locataire. L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre quiconque du montant et des justificatifs des droits à déduction que le vendeur pourrait opposer à l'administration fiscale.

ARTICLE 18 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS

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

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTÉRIEURES À LA VENTE

ARTICLE 19 – DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans le mois de sa remise par le greffe : a) de le publier au Service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ; b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité ; le tout à ses frais. Lors de cette publication, l'avocat de l'acquéreur sollicitera la délivrance d'états sur formalité. Ces états sont obligatoirement communiqués à l'avocat poursuivant. A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du créancier poursuivant la distribution pourra procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur. A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par les articles 22 et 34 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur par acte d'avocat à avocat, lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification.

ARTICLE 20 – ENTREE EN JOUISSANCE

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente, entrera en jouissance : a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère ; b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier jour du terme qui suit la vente sur surenchère ; c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a) ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b) du présent article. L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues. L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du saisi, et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable, à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.

ARTICLE 21 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

L'acquéreur supportera les contributions et charges de toute nature, dont les biens sont ou seront grevés, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée. Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété dues, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée. En ce qui concerne la taxe foncière, il la remboursera au prorata temporis à première demande du précédent propriétaire et sur présentation du rôle acquitté.

ARTICLE 22 – TITRES DE PROPRIETE

En cas de vente forcée, le titre de vente consiste dans l’expédition du cahier des conditions de vente revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d’adjudication. Pour les titres antérieurs, le poursuivant n’en ayant aucun en sa possession, l’acquéreur ne pourra pas en exiger, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété. En cas de vente amiable sur autorisation judiciaire, le titre de vente consiste dans l’acte notarié et le jugement constatant la réalisation des conditions de la vente passé en force de chose jugée.

ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS

Le séquestre ou la consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l’immeuble de toute hypothèque et de tout privilège. L’acquéreur peut demander, avant la procédure de distribution, au juge de l’exécution la radiation des inscriptions grevant l’immeuble. En ce cas, l’acquéreur sera tenu d’avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l’immeuble dont il pourra demander le remboursement dans le cadre de la distribution du prix.

ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE PREMIER RANG

Après la publication du titre de vente et au vu d’un état hypothécaire, le créancier de premier rang pourra, par l’intermédiaire de son avocat, demander au juge de l’exécution, dans la limite des fonds séquestrés, le paiement à titre provisionnel de sa créance en principal. Les intérêts, frais et accessoires de la créance sont payés une fois le projet de distribution devenu définitif. Le paiement effectué en vertu de la présente clause est provisionnel et ne confère aucun droit à son bénéficiaire, autre que celui de recevoir provision à charge de faire admettre sa créance à titre définitif dans le cadre de la procédure de distribution, à peine de restitution. Dans le cas où un créancier serait tenu à restitution de tout ou partie de la somme reçue à titre provisionnel, celle-ci serait productive d’un intérêt au taux légal à compter du jour du règlement opéré par le séquestre.

ARTICLE 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

La distribution du prix de l’immeuble, en cas de vente forcée ou de vente amiable sur autorisation judiciaire, sera poursuivie par l’avocat du créancier saisissant ou, à défaut, par l’avocat du créancier le plus diligent ou du débiteur, conformément aux articles R.331-1 à R.334-3 du Code des procédures civiles d’exécution. Les frais de la distribution et la rétribution de l’avocat chargé de la distribution, calculés conformément au tarif en vigueur, seront prélevés sur les fonds à répartir.

ARTICLE 26 – ELECTION DE DOMICILE

Le poursuivant élit domicile au cabinet de l’avocat constitué. L’acquéreur élit domicile au cabinet de son avocat par le seul fait de la vente. Les domiciles élus conserveront leurs effets quels que soient les changements qui pourraient survenir dans les qualités ou l’état des parties.

CHAPITRE V : CLAUSES SPÉCIFIQUES

ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 juillet 1994). Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant. L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, est tenu de notifier au syndic dès que la vente sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

ARTICLE 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devra notifier au représentant légal de l'Association syndicale libre ou de l'Association syndicale autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004. Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

Ainsi fait et dressé par Maître Julien LEMAITRE

Avocat au Barreau de RENNES

8 Place du Colombier – 35000 RENNES

Et celui du créancier poursuivant,

A RENNES ,

Le 16 juin 2025



