SELARL QUADRIGE AVOCATS

2 A rue du Pâtis Tatelin CS 40818 –
35708 RENNES CEDEX 7
Tél : 02.99.79.06.85
cabinet@quadrige-avocats.com
www.quadrige-avocats.com

Audience d'orientation du 7 janvier 2026 à 14h
Devant le Juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire de SAINT MALO

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à toute vente immobilière faite à la barre du Tribunal judiciaire de SAINT MALO ; les candidats adjudicataires, l'ensemble des parties et leurs conseils sont tenus de le respecter.

CHAPITRE 1ER : CONDITIONS PARTICULIERES

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés, en l'audience du Juge de l'Exécution près le Tribunal judiciaire de SAINT MALO au plus offrant et dernier enchérisseur, les biens et droits immobiliers suivants décrits précisément au paragraphe « désignation des biens saisis » :

Une maison d'habitation sis lieu-dit la Garde Savary 22630 EVRAN figurant au cadastre de ladite commune :

- section F 495 le petit Clos de Devant pour une contenance de 00ha 09a 40ca
- section F 498 25 la Garde Savary pour une contenance de 00ha 00a 74ca

soit une contenance totale de 00ha 10a 14ca

QUALITE DES PARTIES

SAISIE IMMOBILIERE à l'encontre de :

Monsieur [redacted] né le [redacted] à [redacted] de nationalité [redacted] demeurant La Garde Savary 22630 EVRAN,

PARTIE SAISIE

Aux requête, poursuite et diligence de :

LA CAISSE DE CREDIT MUTUEL DE MINIAC MORVAN, société coopérative de crédit, immatriculée sous le numéro D 777 705 559 du registre du commerce et des sociétés de SAINT MALO ayant son siège 2 place des 4 frères de Villele 35540 MINIAC MORVAN agissant poursuite et diligences de ses représentants légaux domiciliés audit siège,

CRÉANCIER POURSUIVANT

Ayant pour Avocat plaidant la SELARL QUADRIGE AVOCATS, représentée par Maître Elodie KONG, Avocat au Barreau de RENNES, demeurant Immeuble Antipolis 2 A, rue du Pâtis Tatelin - 35708 RENNES (☏ 02 99 79 06 85, 🖷 02 99 78 32 66, 💻 cabinet@quadrige-avocats.com)

Ayant pour Avocat postulant SELARL HAROLD AVOCATS représentée par Maître Nolwenn CORNILLET, avocat au Barreau de Saint-Malo Dinan domicilié au 19 rue de l'Horloge 22100 DINAN

FAITS ET ACTES DE LA PROCÉDURE

EN VERTU DE :

D'un acte authentique avec affectation hypothécaire et privilèges de prêteur de deniers, passé par devant Maître Isabelle BEAUVAIS, Notaire à BRUZ, le 20 juillet 2021, la Caisse de Crédit Mutuel de MINIAC MORVAN, créancière susnommée, a consenti à Monsieur [redacted] les trois prêts immobiliers suivants :

- Un prêt n° 0167429260001 d'un montant nominal de 43.508 € au taux fixe de 1,45 % sur 25 ans
- Un prêt n° 0167429260002 d'un montant nominal de 7 800 € au taux fixe de 0 % sur 15 ans
- Un prêt n° 0167429260003 d'un montant nominal de 40 000 € au taux fixe de 1 % sur 15 ans

Cet acte a été publié au Bureau du Service de Publicité Foncière de Saint Brieuc le 3 août 2021, vol.2021P4903.

Trois sûretés ont été prises :

- un bordereau d'inscription d'un privilège de prêteur de deniers pour la somme de 20 492 € en principal et 4 098 € en accessoire et d'une hypothèque conventionnelle pour la somme en principal de 19 508 €, et de 3 907,60 € en accessoires a été publié au bureau du Service de la Publicité Foncière de Dinan 3 août 2021 vol. 2021 V 2250
- un bordereau d'inscription de privilège de prêteur de deniers a été publié au bureau du Service de la Publicité Foncière de Dinan le 3 août 2021 vol. 2021 V 2248 pour la somme en principal de 43 508 €, et de 8 701,60 € en accessoires
- un bordereau d'inscription d'hypothèque conventionnelle a été publié au bureau du Service de la Publicité Foncière de Dinan le 3 août 2021 vol 2021 V 2249 pour la somme en principal de 7 800 €, et de 1 560 € en accessoires

Le créancier poursuivant a, suivant exploit du ministère de la SELARL NEDELLEC & ASSOCIES, Commissaire de justice à RENNES, en date du 9 septembre 2025, fait commandement à la partie saisie d'avoir à lui payer dans le délai de huit jours, les sommes suivantes :

Décompte des sommes à parfaire, établi au 26 mars 2025 :

Prêt n°0167429260001

PRINCIPAL : Sommes réclamées en capital à la déchéance du terme au 3 avril 2025	43 004,81€
Intérêts de retard impayés	0.15€
Assurances impayées	92,54€
Intérêts échus au 4 avril 2025 :	725.29€
Intérêts moratoires à compter du 4 avril 2025 jusqu'au parfait paiement au taux de 4.45 % (majoration de trois points article VIII 9°)	mémoire
Indemnité d'exigibilité de 7 %	3 010,33€
Frais judiciaire sauf mémoire	
TOTAL sauf mémoire	46 833,12 €

Prêt n°0167429260002

PRINCIPAL : Sommes réclamées en capital à la déchéance du terme au 3 avril 2025	6 543,43 €
Intérêts de retard impayés	0.38 €
Assurances impayées	17,85 €

Intérêts échus au 4 avril 2025 :	0€
Intérêts moratoires à compter du 4 avril 2025 jusqu'au parfait paiement au taux de 3 % (majoration de trois points article VIII 9°)	mémoire
Indemnité d'exigibilité de 7 %	458,04€
Frais judiciaire sauf mémoire	
TOTAL sauf mémoire	7 019,70 €

Prêt n°0167429260003

PRINCIPAL : Sommes réclamées en capital à la déchéance du terme au 3 avril 2025	34 365,18€
Intérêts de retard impayés	7,53€
Assurances impayées	97,28€
Intérêts échus au 4 avril 2025 :	434,35€
Intérêts moratoires à compter du 4 avril 2025 jusqu'au parfait paiement au taux de 4.45 % (majoration de trois points article VIII 9°)	mémoire
Indemnité d'exigibilité de 7 %	2 405,56€
Frais judiciaire sauf mémoire	
TOTAL sauf mémoire	37 309,90 €

Soit la somme totale, sauf mémoire de : 91 162,72 €

Sous réserve et sans préjudice de tous autres dus, droits et actions, frais et accessoires non comptabilisés, des intérêts sur intérêts en cours, de tous autres frais et légitimes accessoires, offrant tout détail et liquidation en cas de règlement immédiat, et en tenant compte de tous acomptes qui auraient pu être versés.

Sous réserve de meilleure liquidation et tous autres dus.

Ce commandement de payer valant saisie contient les copies et énonciations prescrites par aux articles R 321-1 à R 312-5 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, c'est-à-dire :

1° La constitution de **SELARL HAROLD AVOCATS représentée par Maître Nolwenn CORNILLET,** avocat au Barreau de Saint-Malo Dinan domicilié au 19 rue de l'Horloge 22100 DINAN;

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

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

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

5° La désignation de chacun des biens ou droits sur lesquels porte la saisie immobilière, telle qu'exigée par les règles de la publicité foncière ;

6° L'indication que le commandement vaut saisie de l'immeuble et que le bien est indisponible à l'égard du débiteur à compter de la signification de l'acte et à l'égard des tiers à compter de la publication de celui-ci au fichier immobilier ;

7° L'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que le débiteur en est séquestre ;

8° L'indication que le débiteur garde la possibilité de rechercher un acquéreur de l'immeuble saisi pour procéder à sa vente amiable ou de donner mandat à cet effet et la mention que cette vente ne pourra néanmoins être conclue qu'après autorisation du juge de l'exécution ;

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

10° L'indication qu'un commissaire de justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble ;

11° L'indication du juge de l'exécution territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie et des contestations et demandes incidentes y afférentes ;
12° L'indication que le débiteur qui en fait préalablement la demande peut bénéficier, pour la procédure de saisie, de l'aide juridictionnelle s'il remplit les conditions de ressources prévues par la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique et le décret n° 91-1266 du 19 décembre 1991 portant application de cette loi ;
13° L'indication, si le débiteur est une personne physique, que s'il s'estime en situation de surendettement, il a la faculté de saisir la commission de surendettement des particuliers instituée par l'article L. 712-1 du code de la consommation.
Si le créancier saisissant agit en vertu d'une transmission, à quelque titre que ce soit, de la créance contenue dans le titre exécutoire fondant les poursuites, le commandement vise l'acte de transmission à moins que le débiteur n'en ait été régulièrement avisé au préalable.

La partie saisie n'ayant pas été satisfait à ce commandement, celui-ci a été publié pour valoir saisie au service de la publicité foncière de SAINT BRIEUC, le 13 octobre 2025, sous les références 2204P01 S00053.

Le bureau du service de la publicité foncière de Rennes a délivré le 16 octobre 2025 l'état hypothécaire ci-annexé certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie
(cf état hypothécaire ci-annexé)

De même, SELARL NEDELLEC & ASSOCIES, Commissaire de Justice à RENNES (35700), a fait délivrer à Monsieur [redacted] une assignation à comparaître à l'audience d'orientation de

Madame le Juge de l'Exécution du Tribunal judiciaire de SAINT BRIEUC pour l'audience du 7 janvier 2026 à 14h

(cf assignation ci-annexée)

DÉSIGNATION DES BIENS SAISIS

Il sera procédé à la vente aux enchères publiques à l'audience d'adjudication du Juge de l'Exécution du Tribunal judiciaire de SAINT MALO en UN LOT,

Des biens et droits immobiliers dont la désignation suit, tels qu'ils s'entendent, se poursuivent, se comportent avec toutes leurs aisances et dépendances, droits et facultés y attachés, sans aucune exception ni réserve, désignés au commandement sus-indiqué à savoir :

Une maison d'habitation sis lieu-dit la Garde Savary 22630 EVRAN figurant au cadastre de ladite commune :

- section F 495 le petit Clos de Devant pour une contenance de 00ha 09a 40ca
- section F 498 25 la Garde Savary pour une contenance de 00ha 00a 74ca

soit une contenance totale de 00ha 10a 14ca

Et tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, poursuivent et comportent avec toutes leurs aisances, appartenances, ensemble de tous immeubles par destination er, 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 exception ni réserve.

DÉSCRIPTION DES BIENS

La description des biens et droits immobiliers ci-dessus mis en vente résulte du procès-verbal de description établi par SELARL NEDELLEC & ASSOCIES, Huissier de Justice à RENNES (35700) en date du 10 octobre 2025 :

(cf procès-verbal descriptif ci-annexé)

INDICATIONS CADASTRALES

Ces biens sont imposés au rôle des contributions foncières de la Commune de EVRANainsi qu'il résulte d'un extrait de la matrice cadastrale, délivré par le Centre des impôts fonciers de Rennes, qui a été joint au commandement aux fins de saisie, ci-après reproduit :

DÉSIGNATION DES PROPRIÉTÉS	
Département :22	Commune : EVRAN

Section	N°plan	PDL	N° du lot	Quote-part adresse	Contenance cadastrale
F	495			Le petit Clos de devant	00ha 09a 40ca
F	498			25 la Garde Savary	00ha 00a 74ca

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.

OCCUPATION

Au terme du procès-verbal descriptif établi par SELARL NEDELLEC & ASSOCIES, Huissier de Justice à RENNES (35700) en date du 10 octobre 2025 susvisé, le bien est occupé par le propriétaire

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre du poursuivant ou de l'Avocat du poursuivant rédacteur du présent cahier des conditions de vente.

ORIGINE DE PROPRIETE

Monsieur [redacted] est devenu propriétaire de la maison sis lieu-dit la Garde Savary 22630 EVRAN sus décrite, par suite de l'acquisition auprès de Monsieur [redacted] au terme d'un acte reçu par Maître Isabelle BEAUVAIS, Notaire à BRUZ, le 20 juillet 2021, publié au Bureau du Service de Publicité Foncière de Saint Brieuc le 3 août 2021, vol.2021P4903.

Conformément à l'article L 322-10 alinéa 2 du Code des procédures Civiles d'Exécution, l'adjudication ne confère pas à l'adjudicataire d'autres droits que ceux appartenant au saisi.

Ni l'Avocat du créancier poursuivant ni le créancier poursuivant lui-même ne verront leur responsabilité engagée en raison des erreurs, inexactitudes ou omissions qui pourraient se rapporter aux indications qui précèdent.

SERVITUDES

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

- AS1 : Conservation des eaux potables et minérales
- T7 : Relations aériennes : servitudes à l'extérieur des zones de dégagement (ZD)

Observations et prescriptions particulières :

- Haies et talus protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
- Périmètre de protection d'un captage d'eau potable

RÉFÉRENCES DE PUBLICATION DU LOTISSEMENT

Néant

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME ET DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE UNIQUE

Conformément à l'article L 271-4 du Code de la Construction et de l'Habitation, il a été dressé les états ou constats annexés au présent cahier des conditions de vente à savoir :

1° Le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-6 du code de la santé publique ;

2° L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du même code (logement dont le permis de construire est antérieur au 1er/07/1997)

5° Dans les zones mentionnées au I de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, l'état des risques naturels et technologiques prévu au deuxième alinéa du I du même article

7° L'état de l'installation intérieure d'électricité prévu à l'article L. 134-7 ;

(cf diagnostics et certificat d'urbanisme ci-annexés)

AUDIENCE D'ORIENTATION

Le débiteur a été régulièrement assigné à comparaître à l'audience du Juge de l'Exécution du Tribunal judiciaire de SAINT MALO (35400), en vue de l'audience du 7 janvier 2026 à 14h à SAINT MALO, l'acte comportant les mentions prescrites à l'article R 322-5 du Code des Procédures Civiles d'Exécution reproduit ci-dessous :

« Outre les mentions prévues par l'article 56 du code de procédure civile, l'assignation comprend à peine de nullité :

1° L'indication des lieu, jour et heure de l'audience d'orientation du juge de l'exécution ;
2° L'indication que l'audience d'orientation a pour objet d'examiner la validité de la saisie, de statuer sur les contestations et demandes incidentes liées à celle-ci et de déterminer les modalités selon lesquelles la procédure sera poursuivie ;
3° L'information que, si le débiteur n'est pas présent ou représenté par un avocat à l'audience, la procédure sera poursuivie en vente forcée, sur les seules indications fournies par le créancier ;
4° La sommation de prendre connaissance des conditions de la vente figurant dans le cahier des conditions de vente qui peut être consulté au greffe du juge de l'exécution où il sera déposé le cinquième jour ouvrable au plus tard après l'assignation ou au cabinet de l'avocat du créancier poursuivant ;
5° L'indication de la mise à prix telle que fixée dans le cahier des conditions de vente et de la possibilité d'en contester le montant pour insuffisance manifeste ;
6° L'avertissement que le débiteur peut demander au juge de l'exécution à être autorisé à vendre le bien saisi à l'amiable s'il justifie qu'une vente non judiciaire peut être conclue dans des conditions satisfaisantes ;
7° L'indication, en caractères très apparents, qu'à peine d'irrecevabilité, toute contestation ou demande incidente est déposée au greffe du juge de l'exécution par conclusions d'avocat au plus tard lors de l'audience ;
8° Le rappel des dispositions des articles R. 322-16 et R. 322-17 ;
9° L'indication que le débiteur, qui en fait préalablement la demande, peut bénéficier de l'aide juridictionnelle pour la procédure de saisie, s'il remplit les conditions de ressources prévues par la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique et le décret n° 91-1266 du 19 décembre 1991 portant application de cette loi ».

Il n'y a pas de créancier inscrit.

L'affaire doit être examinée à l'audience d'orientation du Juge de l'Exécution de Rennes du 7 janvier 2026 à 14h au cours de laquelle le juge vérifiera que les conditions des articles L 311-2, L 311-4 et L311-6 du même code 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.

VENTE FORCÉE / MISE À PRIX

A défaut pour le débiteur d'avoir sollicité l'autorisation de vente amiable ou si la vente amiable, précédemment autorisée, n'a pas abouti, l'adjudication de l'immeuble aura lieu aux enchères publiques à l'audience que fixera le Juge de l'Exécution, dans un délai compris entre deux et quatre mois à compter du prononcé de sa décision.

Le Juge déterminera les modalités de visite de l'immeuble à la demande du créancier poursuivant.

REQUISITION DE LA VENTE

Au jour fixé par le Juge, le créancier poursuivant ou, à défaut, tout créancier inscrit, alors subrogé dans les poursuites, sollicite la vente.

ABSENCE DE REQUISITION DE VENTE

Si aucun créancier ne sollicite la vente, le Juge constate la caducité du commandement de payer valant saisie.

Dans ce cas, le créancier poursuivant défaillant conserve à sa charge les frais de saisie engagée, sauf décision contraire du Juge spécialement motivé.

REPORT DE LA VENTE

Quand elle a été ordonnée, la vente forcée ne peut être reportée qu'en vertu d'une décision du Juge chargé de la saisie immobilière, saisi à cette fin par la commission de surendettement pour causes graves et dîment justifiées (article L 721-7 du Code de la consommation).

Toutefois, lorsqu'un appel a été formé contre un jugement ordonnant la vente par adjudication et que la cour n'a pas statué au plus tard un mois avant la date prévue pour l'adjudication, le Juge de l'Exécution peut, à la demande du créancier poursuivant, reporter la date de l'audience de vente forcée comme il est dit à l'article R 322-19 alinéa 2 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Lorsqu'une suspension des poursuites résultant de l'application de l'article R 121-22 du même code, interdit de tenir l'audience d'adjudication à la date qui était prévue et que le jugement ordonnant l'adjudication a été confirmé en appel, la date de l'adjudication est fixée sur requête par ordonnance du Juge de l'Exécution.

A l'audience de vente forcée qui sera, en état de cause, fixée par le Juge, l'adjudication aura lieu, après l'accomplissement des formalités prescrites par la loi en : UN SEUL LOT

Une maison d'habitation sis 1, rue de la Pilate 35136 SAINT JACQUES DE LA LANDE figurant au cadastre de ladite commune :

- section AB 186 1, rue de la Pilate pour une contenance de 00ha 00a 23ca
- section AB 187 1, rue de la Pilate pour une contenance de 00ha 04a 53ca

soit une contenance totale de 00ha 04a 76ca

Outre les charges, clauses et conditions ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le poursuivant soit la somme de :

VINGT CINQ MILLE EUROS (25 000 €)

CHAPITRE 2 : CONDITIONS GENERALES

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE

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

ARTICLE 2 – MODALITES DE LA VENTE

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.

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.

TITRE 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 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 – SURENCHÈRE

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 – RÉITERATION DES ENCHÈRES

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.

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.

TITRE III : VENTE

ARTICLE 12 – TRANSMISSION DE PROPRIÉTÉ

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 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.

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 du séquestre désigné après le jugement constatant la vente. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon les dispositions de l'article 37 du décret du 2 avril 1960, sont versés directement par l'acquéreur, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant qui les déposera sur son compte CARPA, 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.

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 de l'article 1289 et suivants du Code civil.

ARTICLE 16 – 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 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 COACQUÉREURS

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

TITRE IV : DISPOSITIONS POSTÉRIEURES À LA VENTE

ARTICLE 19 – DÉLIVRANCE 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 20 – ENTRÉE EN JOUISSANCE

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

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 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 PROPRIÉTÉ

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 passée en force de chose jugée.

ARTICLE 23 – 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, 1° du code civil.

ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CRÉANCIER DE 1ER RANG

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1er 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.

La rétribution de la personne chargée de la distribution sera prélevée sur les fonds à répartir.

ARTICLE 26 – 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.

TITRE V : CLAUSES SPECIFIQUES

ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIÉTÉ

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 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 Maître Elodie KONG, Avocat du créancier poursuivant

Fait à RENNES le 4 décembre 2025.

SELARL QUADRIGE AVOCATS

2 A rue du Pâtis Tatelin CS 40818 –
35708 RENNES CEDEX 7
Tél : 02.99.79.06.85
cabinet@quadrige-avocats.com
www.quadrige-avocats.com

Pièces annexées :

État hypothécaire 3 juillet 2025

Assignation à l'audience d'orientation du 18 décembre 2025

Procès-verbal de description et diagnostics

Titre exécutoire

Certificat d'urbanisme

Extraits cadastraux