



VENTE SUR LICITATION AUX ENCHERES PUBLIQUES

ADJUDICATION LE : JEUDI VINGT HUIT MARS DEUX MILLE VINGT-QUATRE à QUATORZE HEURES (Jeudi 28 MARS 2024 à 14 H 00)

MISE A PRIX : QUATRE VINGT QUINZE MILLE EUROS (95.000 EUROS (Frais outre)

(Avec baisse qu'un quart en cas de carence d'enchères)

ENCHERES : MILLE EUROS (1.000,00 €)

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE CLAUSES ET CONDITIONS

Auxquelles seront adjugés, en l'audience des saisies du Tribunal Judiciaire de LORIENT, 1^{ère} Chambre,

Au plus offrant et dernier enchérisseur, les biens suivants :

Commune de PONTIVY (56300)

10 B Rue Nationale

DANS UN ENSEMBLE IMMOBILIER SIS AUDIT LIEU, CADASTRE SECTION BC N°237 d'une contenance de 1 a 35 ca,

Les biens et droits immobiliers suivants :

Le LOT N°1 : Une cave sise en sous-sol, en face de l'escalier de descente aux caves, portant le numéro 1 du plan des caves

Et les soixante et onze/dix millièmes (71/10.000èmes) des parties communes générales.

Le LOT N°2 : Une cave sise en sous-sol, en partie sous l'escalier de descente aux caves, portant le numéro 2 du plan des caves

Et les cent huit / dix millièmes (108/10.000èmes) des parties communes générales.

Le LOT N°3 : Une cave sise en sous-sol, à droite de l'escalier de descente aux caves, portant le numéro 3 du plan des caves

Et les six cent quatre-vingt-dix-huit / dix millièmes (698/10.000èmes) des parties communes générales.

Le LOT N°5 : Une pièce à usage de magasin ou bureau, ayant accès direct et devanture sur la rue Nationale, sur laquelle il porte le numéro 10 bis, communiquant avec le couloir et l'escalier sis au nord de l'immeuble, par une porte pratiquée dans la cloison séparative et avec une arrière-boutique (lot numéro sept ci-après désigné), par une porte pratiquée dans la longère ouest du bâtiment principal.

Ce lot porte le numéro un du plan du rez-de-chaussée.

Et les huit cent cinq / dix millièmes (805/10.000èmes) des parties communes générales.

Le LOT N°7 : Une arrière-boutique attenante au lot numéro cinq ci-dessus désigné, située dans la construction édifiée en appentis, contre la façade ouest du bâtiment principal (partie nord) et ayant une porte unique communiquant avec le magasin lot numéro cinq ci-dessus désigné.

Ce lot porte le numéro trois du plan du rez-de-chaussée.

Et les trois cent quatre-vingt-quinze / dix millièmes (395/10.000èmes) des parties communes générales. »

(Tels que lesdits biens étant plus amplement désignés en pages 4 et 5)

A LA REQUETE DE :

©AVOVENTES.FR

Colicitante

Ayant pour Avocat **Maître Alain LE MAGUER**, Avocat, représentant la **SELARL LE MAGUER-RINCAZAUX-EISENECKER-BOHELAY-EHRET-GUENNEC**, Avocats au Barreau de LORIENT, demeurant dite ville, 2 rue Abbé Laudrin, Centre d'Affaires "Le Pré aux Clercs", 56000 LORIENT

Lequel se constitue pour elle sur la présente procédure de licitation et ses suites

EN PRESENCE DE :

©AVOVENTES.FR

Autre colicitant

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

En vertu de :

1/ la Copie exécutoire d'un jugement réputé contradictoire rendu en premier ressort par le Tribunal Judiciaire de LORIENT **le 15 mars 2023**,
2/ la Copie exécutoire d'un jugement rectificatif d'erreur matérielle, rendu par le Tribunal Judiciaire de LORIENT, en date du **12 Juillet 2023**,
Lesdits jugements signifiés les 17 Mars et 5 Juillet 2023, actuellement définitifs, ainsi qu'il résulte d'un certificat de non-appel délivré par le Greffier de la Cour d'Appel de RENNES, en date du 25 avril 2023 ainsi que d'un certificat de non-pourvoi délivré par le greffier de la Cour de Cassation en date du 18 Octobre 2023.

il a été ordonné la vente par licitation aux enchères publiques des biens et droits immobiliers ci-après décrits.

(Cf jugement du 15 Mars 2023 et jugement rectificatif du 12 Juillet 2023)

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 Tribunal Judiciaire de LORIENT, **en un seul LOT**, des biens et droits immobiliers désignés comme suit :

Commune de PONTIVY (56300)

10 B Rue Nationale

DANS UN ENSEMBLE IMMOBILIER SIS AUDIT LIEU, CADASTRE SECTION BC N°237 d'une contenance de 1 a 35 ca,

Composé d'un bâtiment principal, composé :

- D'un sous-sol ayant quatre caves,
- D'un rez-de-chaussée ayant une entrée et un couloir, deux magasins, une venelle permettant l'accès depuis la rue Nationale à la Place Anne de Bretagne,
- Et de trois étages.

Derrière ce bâtiment principal :

- Une courrette à laquelle on accède par le couloir sis au rez-de-chaussée de l'immeuble,
- Un bâtiment couvert d'une terrasse et comprenant deux arrières boutiques,
- Et un petit débarras, en appentis servant également d'accès à l'une des caves du sous-sol.

Ledit ensemble immobilier ayant fait l'objet d'un état descriptif de division établi aux termes d'un acte reçu par Maître LE STRAT, Notaire à PONTIVY,(56300) le 27 Septembre 1977, publié au service de la publicité de LORIENT 3, le 24 Novembre 1977, volume 2685 N° 3.

L'état descriptif de division a été modifié suivant acte reçu par Maître LE STRAT, notaire à PONTIVY (56300), le 31 Mai 1983, publié au service de la Publicité Foncière de LORIENT 3, le 8 Juillet 1983, volume 3381 N° 6.

Les biens et droits immobiliers suivants :

Le LOT N°1 : Une cave sise en sous-sol, en face de l'escalier de descente aux caves, portant le numéro 1 du plan des caves

Et les soixante et onze/dix millièmes (71/10.000èmes) des parties communes générales.

Le LOT N°2 : Une cave sise en sous-sol, en partie sous l'escalier de descente aux caves, portant le numéro 2 du plan des caves

Et les cent huit / dix millièmes (108/10.000èmes) des parties communes générales.

Le LOT N°3 : Une cave sise en sous-sol, à droite de l'escalier de descente aux caves, portant le numéro 3 du plan des caves

Et les six cent quatre-vingt-dix-huit / dix millièmes (698/10.000èmes) des parties communes générales.

Le LOT N°5 : Une pièce à usage de magasin ou bureau, ayant accès direct et devanture sur la rue Nationale, sur laquelle il porte le numéro 10 bis, communiquant avec le couloir et l'escalier sis au nord de l'immeuble, par une porte pratiquée dans la cloison séparative et avec une arrière-boutique (lot numéro sept ci-après désigné), par une porte pratiquée dans la longère ouest du bâtiment principal.

Ce lot porte le numéro un du plan du rez-de-chaussée.

Et les huit cent cinq / dix millièmes (805/10.000èmes) des parties communes générales.

Le LOT N°7 : Une arrière-boutique attenante au lot numéro cinq ci-dessus désigné, située dans la construction édifiée en appentis, contre la façade ouest du bâtiment principal (partie nord) et ayant une porte unique communiquant avec le magasin lot numéro cinq ci-dessus désigné.

Ce lot porte le numéro trois du plan du rez-de-chaussée.

Et les trois cent quatre-vingt-quinze / dix millièmes (395/10.000èmes) des parties communes générales. »

Selon acte en date du 5 Septembre 2023, la SELARL ACTOUEST, Commissaires de Justice à PONTIVY (56300), a procédé à un procès-verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente ci-après annexé.

(Cf. PV Descriptif ci-annexé)

Des extraits de la matrice cadastrale et du plan cadastral ont été délivrés par le Cadastre de PLOERMEL, en date du 29 Juin 2022.

(Cf. extraits de matrice et de plan annexés)

ORIGINE DE PROPRIETE

Les renseignements ci-dessus donnés, concernant l'origine de propriété sont donnés sans aucune garantie, et sans que le poursuivant ou le rédacteur du cahier de charges ne puisse en aucune façon être inquiétés ni recherchés pour quelque cause que ce soit.

Les biens et droits immobiliers dont il s'agit dépendent de la succession de feu

- Pour l'avoir acquis à l'origine, avec son épouse  suivant acte de Maître LE COULS, notaire à PONTIVY (56300), en date du 8 Septembre 1984, dont une expédition a été publiée au bureau des Hypothèques de PONTIVY, le 4 Octobre 1984, volume 3517 N° 5,
- Puis, pour se les être faits attribués définitivement, dans le cadre du partage de la communauté  suivant acte au rapport de Maître LANNURIEN, notaire à PONTIVY (56300), en date du 17 Octobre 2003, dont une expédition a été publiée au bureau des Hypothèques de PONTIVY, le 2 décembre 2003, volume 2003 P N° 4217.

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 de l'urbanisme.

DESAMIANTAGE

Le décret 96.97 du 7 février 1996 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis fait obligation au propriétaire de tous immeubles bâtis à la seule exception des immeubles à usage d'habitation comportant un seul logement de rechercher la présence d'amiante.

Le décret 2002.839 du 3 mai 2002 prévoit lorsque la recherche de l'amiante doit être faite, qu'elle soit réalisée dans tous les immeubles dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997.

Lorsque l'immeuble est à usage d'habitation et ne comporte qu'un seul logement, le propriétaire est interrogé par lettre recommandée avec accusé de réception sur la présence d'amiante.

Pour tous les autres immeubles, un état est annexé au présent cahier des charges.

CLAUDE RELATIVE A L'ETAT DES RISQUES D'ACCESSIBILITE AU PLOMB

L'adjudicataire prendra les biens et droits immobiliers dans l'état où ils se trouveront 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, 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.

DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES UNIQUE

Conformément à l'article L 271-4-1 du titre 7 du livre II du code de la construction et de l'habitation, il est annexé au présent cahier des conditions de la vente, le dossier de diagnostics techniques.

(Cf Diagnostics techniques ci-annexés)

**AUTRES CLAUSES – OCCUPATION, DES LIEUX – TAXES FONCIERES +
SYNDIC DE COPROPRIETE :**

Les biens mis en vente sont loués à la société LL CLAIRE, société à responsabilité limitée immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de LORIENT, sous le numéro 804 132 546, dont la gérante est

La société LL CLAIRE ayant racheté la branche de fonds de commerce à la société EOL 44 suivant acte sous seing privé en date du 26 AOUT 2014, le droit au bail dans lequel était exploité ce fonds de commerce cédé résultait d'un acte authentique au rapport de Maître Laurent GUILLOU, Notaire à PONTIVY (56300), en date du 10 février 2009, aux termes duquel

avait donné à bail commercial à la SARL SNDE les locaux.

Par acte au rapport de Maître Christophe LE VOYER, Notaire à DINAN, la SARL SNDE a cédé le droit au bail à la SARL EOL 44.

Ce bail a été conclu pour une durée de 9 années entières et consécutives à compter du 1^{er} mars 2009, pour se terminer le 28 Février 2018.

Ce bail a ensuite été cédé à la société LL CLAIRE, suivant acte sous seing privé en date du 26 AOUT 2014.

Le loyer est actuellement de **923.15 € HT par mois.**

La taxe foncière à la charge du preneur, suivant bail, en 2022 était de **679.77 €.**

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

Il existe un syndic bénévole en la personne de

Les charges de copropriété pour les biens et droits immobiliers dont il s'agit pour l'année 2023 s'élèvent à la somme de **201.33 €.**

Toutes les indications qui précèdent 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.

Chapitre Ier – Dispositions générales

Article 1er – Cadre juridique

Le présent cahier des charges et conditions de la vente s'applique à une vente sur adjudication ordonnée par le tribunal dans le cadre général des dispositions des articles 1271 à 1281 du Code de Procédure Civile et de celles du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Article 2 – 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 les parties 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.

Article 3 – Baux et locations

L'acquéreur fera son affaire personnelle des baux, locations et occupations relatées par ailleurs.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient pu payer d'avance et qui auront été déclarés.

A défaut de cette déclaration, l'acquéreur tiendra compte aux locataires des loyers qu'ils justifieront avoir régulièrement payés d'avance ou dépôts de garantie de toute nature et il en retiendra le montant sur le prix principal de sa vente.

Il fera également son affaire personnelle de tout droit locatif ou occupation qui se révélerait et qui n'aurait pas été porté à la connaissance du poursuivant.

L'acquéreur sera subrogé tant activement que passivement dans les droits, obligations et actions des vendeurs tels qu'ils résultent de la loi, qu'il y ait eu ou non déclaration à ce sujet dans le présent cahier des charges et conditions de vente, sans aucune garantie ni recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur.

Article 4 – Prémption, substitution et droits assimilés

Les droits de préemption, de substitution et assimilés, conformément à la loi, 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 5 – 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 charges et 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.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit aux vendeurs 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 6 – 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 le poursuivant, l'avocat rédacteur ou les vendeurs.

Chapitre II – Enchères

Article 7 – Réception des enchères

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un Avocat postulant près le Tribunal Judiciaire de LORIENT 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 8 – Garantie à fournir par l'acquéreur

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, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3 000 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 ayants droit à la distribution et, le cas échéant, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

Article 9 – Surenchère

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

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 10 – Réitération 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 des parties, aux conditions de la première vente.

Si le prix de la nouvelle vente 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 1^{ère} audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de 2 mois suivant la 1^{ère} vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de 5 points à l'expiration d'un délai de 4 mois à compter de la date de la 1^{ère} 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 vendeurs.

L'acquéreur à l'issue de la nouvelle vente doit les frais afférents à celle-ci.

Chapitre III – Vente

Article 11 – Transmission de propriété

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 12 – Désignation du séquestre

Les fonds à provenir de la vente seront consignés entre les mains du Président de la CARPA désigné en qualité de séquestre par le Bâtonnier de l'Ordre des Avocats du barreau postulant.

Article 13 – Versement du prix de vente

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.

La somme séquestrée entre les mains du séquestre désigné produira intérêts au taux de 105% de celui servi par la Caisse des dépôts et Consignations au profit des parties, à compter de l'encaissement du prix jusqu'au paiement des sommes distribuées.

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.

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.

Article 14 – Paiement des frais de poursuites et des émoluments

Conformément à l'article 1593 du Code Civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur la quittance de l'avocat poursuivant la vente, en sus du prix de vente et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites (qui comprendront le cas échéant les dépens employés en frais privilégiés de licitation) 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 la 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 Tribunal 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 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 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, 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 16 – Obligation solidaire des co-acquéreurs

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

Chapitre IV – Dispositions postérieures à la vente

Article 17 – Obtention du titre de vente

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et de le faire signifier, dans le mois de sa délivrance et à ses frais, aux parties venderesses, et aux autres parties éventuellement constituées, au cabinet de leur avocat, à domicile élu ou, à défaut, à domicile réel.

Faute par lui de satisfaire à cette condition, les vendeurs pourront se faire délivrer par le greffe du tribunal le titre de vente, aux frais de l'acquéreur, trois jours après une sommation d'avoir à justifier de l'exécution des clauses et conditions du cahier des conditions de vente.

Article 18 – Publication

Dans le mois de la délivrance du titre de vente, l'avocat de l'acquéreur sera tenu, en se conformant aux prescriptions de la loi, de publier le titre de vente au Service de la Publicité Foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, aux frais de l'acquéreur et à peine de réitération des enchères.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues au paragraphe précédent dans le délai imparti, les avocats des vendeurs ou des créanciers pourront, sauf à se régler entre eux, 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 la loi ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur, par acte du Palais ; lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification, à peine de réitération des enchères, celle-ci ne pouvant être arrêtée que par leur remboursement.

Article 19 – Entrée en jouissance

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente n'entrera néanmoins 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, qu'à l'expiration du délai de surenchère et, en cas de surenchère, que le jour de la vente définitive.
- b) Si l'immeuble est loué en totalité, par la perception des loyers ou fermages, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra cette vente, et, en cas de surenchère, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra la vente définitive.
- 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 aucun recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues.

La présente clause s'applique à la surenchère faite par un créancier inscrit, dans les termes des articles 2480 du code civil et 1281-14 du code de procédure civile, sauf à lui, à se régler avec l'acquéreur dépossédé de ce qui touche les fruits par lui perçus.

Article 20 – Contributions et charges

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

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.

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 21 – Titres de propriété

Le titre de vente consiste dans l'expédition du présent cahier des charges et conditions de la vente revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement constatant la vente.

Pour les titres antérieurs, l'acquéreur est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

Article 22 – Purge des inscriptions

La vente sur licitation n'emporte pas purge de plein droit des inscriptions hypothécaires grevant l'immeuble.

S'il y a lieu de purger les inscriptions hypothécaires parce que le prix de vente est insuffisant pour les régler toutes, le coût de la procédure de purge sera à la charge de l'acquéreur.

Sauf surenchère d'un créancier inscrit, les frais de radiation des inscriptions ainsi purgées sont avancés par l'acquéreur mais lui seront remboursés, dans le cadre de la distribution du prix, par priorité et au bénéfice du privilège accordé aux frais de justice par l'article 2375-1 du code civil.

Article 23 – Attribution de juridiction

Le Juge délégué pour recevoir les enchères devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à la rédaction du présent cahier des charges et au déroulement des enchères.

Le Tribunal judiciaire devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à l'exécution de la vente et à ses suites, quels que soient la nature desdites contestations et le lieu du domicile des parties intéressées.

Chapitre V – Clauses spécifiques

Article 24 – Immeuble en copropriété

L'avocat du poursuivant devra être notifié au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 (modifiée par la loi 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 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 25 – 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 1^{er} juillet 2004 ; cette notification devra être faite dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

Article 26 – Clause d'attribution

Quand la décision qui a ordonné la vente aux enchères aura expressément autorisé l'insertion de la présente clause dans le cahier des charges et conditions de la vente, le colicitant adjudicataire qui voudra en bénéficier en fera mention dans sa déclaration d'adjudication. En ce cas, cette déclaration vaudra engagement de sa part de se voir attribuer l'immeuble, et de la part des autres colicitants de le lui attribuer, dans le partage définitif pour la somme indiquée au jugement d'adjudication et d'en faire remonter les effets au jour fixé pour l'entrée en jouissance.

En ce cas, le colicitant adjudicataire sera redevable du prix de l'immeuble dans le cadre du partage définitif, sous déduction de sa part dans la succession et sous réserve des droits des créanciers.

Article 27 – Clause de substitution

En cas de vente de droits indivis, comme en cas de licitation de biens indivis avec l'accord de tous les indivisaires ou à défaut de contestation de la présente clause, chaque indivisaire peut se substituer à l'acquéreur dans un délai d'un mois à compter de l'adjudication, par déclaration au Greffe du Tribunal ayant constaté la vente.

FAIT ET REDIGE A LORIENT, le 16 Janvier 2024

Par Maître Alain LE MAGUER

Avocat au barreau de LORIENT,

Représentant la **SELARL LE MAGUER-RINCAZAUX-EISENECKER-BOHEDLAY-EHRET-GUENNEC**



* * *