

SELARL SEGARULL GUILLOU-PERRIER

Avocats associés

2 rue Cambry

56100 LORIENT

Tél 02.97.12.45.15 - accueil@sgpavocats.fr

SELARL FIDES AVOVENTES

RG n° _____

Audience le _____

Juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire de Lorient

Vente d'actifs immobiliers dépendant d'une liquidation judiciaire régie par les articles L.642-18 et suivants, R.642-22 et suivants du code du commerce.

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS

Auxquelles seront adjugés, à l'audience d'adjudication du Juge de l'Exécution des saisies immobilières près le Tribunal Judiciaire de LORIENT, siégeant en l'annexe du Palais de Justice de Lorient, Centre d'Affaires La Découverte - Bâtiment Lizard 39 Rue de la Villeneuve 56100 LORIENT.

Au plus offrant et dernier enchérisseur, les biens et droits immobiliers suivants :

Sur la **Commune de LORIENT (Morbihan)**, bordé par la Rue Auguste Nayel, la Rue Paul Bert, le Quai des Indes et la Rue de la Patrie.

Dans un ensemble immobilier complexe dénommé « Espace Nayel », ayant fait l'objet d'un état descriptif de division en volumes établi suivant acte sous seing privé en date du 26 juin 2006, déposé au rang des minutes de Maître Ronan BOURGES, Notaire à PARIS, le 28 juin 2006.

Aux termes de cet acte, la propriété a été divisée en six volumes distincts numérotés 1000 à 6000.

Une copie authentique de cet acte de dépôt a été publiée au premier bureau des Hypothèques de LORIENT le 10 août 2006, volume 2006P, numéro 5473, avec

reprise pour ordre EDD en VOLUMES suivant acte de Maître BOURGES, Notaire à PARIS, du 28 juin 2006, publié au bureau des Hypothèques de Lorient le 05 octobre 2006 sous les références d'enlissement 5604P02 2006D10457.

Ledit état descriptif de division en volumes ayant fait l'objet d'un acte modificatif reçu par Maître Ronan BOURGES, Notaires à PARIS, le 29 janvier 2009, dont une expédition a été publiée au premier bureau des Hypothèques de LORIENT, le 31 mars 2009, sous les références d'enlissement 5604P02 2009P1801.

Ledit lot volume numéro 5000, a fait l'objet d'un règlement de copropriété-état descriptif de division établir par AVOVENTES AVOVENTES AVOVENTES, Géomètre-expert associé à SAINT-JACQUES DE LA LANDE, 123 rue du Temple de Blosne et déposé au rang des minutes de Maître Bertrand NOGUES, Notaire à LORIENT (56), dont une expédition dudit acte a été publiée au premier bureau des Hypothèques de LORIENT, le 19 mars 2009, sous les références d'enlissement 5604P02 2009P1560 .

Le dépôt des pièces de l'état descriptif de division, suivant acte de Maître BOURGES, notaire susnommé, du 17 février 2009, a été publié bureau des Hypothèques de LORIENT le 02 avril 2009 sous les références d'enlissement 5604P02 2009D2852.

Cadastré sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	Contenance		
			ha	a	ca
BL	213	7 Quai des Indes		05	07
BL	327	4 Place Paul Bert		45	04
BL	329	Rue Auguste Nayel		05	18
BL	330	Rue Paul Bert			05
Contenance totale				55	34

DANS LE LOT VOLUME 5000

LOT NUMERO CINQ MILLE DEUX (5002)

Au deuxième étage du bâtiment I, un plateau de bureaux, identifié par le constructeur sous la lettre B, d'une superficie utile (avant cloisonnement d'environ 151 m².

Il comprend également des sanitaires d'environ 16m².

Il est desservi depuis le Quai des Indes par l'escalier I, l'ascenseur 4 et le palier commun.

Et les 2 352/10 000èmes des parties communes générales.

Les locaux à usage de bureaux comprennent :

Entrée sur salle d'attente, quatre bureaux, archives, cuisine, WC.

Ainsi que le bien a été désigné aux termes de l'état descriptif de division ci-dessus énoncé, avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre.

Figurant au Cadastre de la Commune de Lorient :

Section : BL - N° Plan : 213 - N° Voirie : 1 - Adresse : ESPA NAYEL 003 LOT 0005002
2352/10000 - Bât : G - Entrée : 01 - Niv : 02 - N° Porte : 05002 - Cat : BUR2

1 – 1.1 – Relevé de propriété délivré par le SDIF du Morbihan
le 17.06.2025 (Mme AVOVENTES)

1.2 – Relevé de propriété délivré par le SDIF du Morbihan
le 16.06.2024 (la copropriété)

1.3 – Extrait du plan cadastral délivré le 28.08.2025

2 – 2.1 - Etat hypothécaire délivré par le SPF de Lorient 1
le 03.06.2025 (Mme AVOVENTES)

2.2 - Etat hypothécaire délivré par le SPF de Lorient 1
le 18.06.2025 (sur parcelles)

Origine de propriété :

Les biens et droits immobiliers appartiennent à AVOVENTES

pour les avoir acquis suivant acte authentique au rapport de Maître Bertrand NOGUES, notaire associé de la Société Civile Professionnelle dénommée « Philippe BERGOUNOUX et Bertrand NOGUES », titulaire d'un officie notarial à la résidence de LORIENT (56100), 48 rue du Port, dressé le 17 février 2009, enregistré et publié le 19 mars 2009 au Service de la

Publicité Foncière de Lorient 1er Bureau sous les références d'enlissement
2009 P N°1567.

3 - Acte de propriété du 17.02.2019

4 - Acte de naissance de Mme AVOVENTES

La présente vente d'actifs immobiliers dépendant de la liquidation judiciaire de :

AVOVENTES

Aux requête, poursuites et diligences de la société :

La SELARL FIDES, société d'exercice libéral à responsabilité limitée, mandataires judiciaires, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Lorient sous le numéro 451 953 392, ayant son siège social sis 1 rue Honoré d'Estienne d'Orves 56100 LORIENT, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié audit siège, Maître Bernard CORRE, intervenant en au qualité de mandataire liquidateur suivant un jugement rendu le 04 juillet 2024 par le Tribunal Judiciaire de Lorient (RG 24/01003) prononçant l'ouverture d'une procédure de liquidation judiciaire après résolution du plan de redressement arrêté par jugement du 11 janvier 2024.

Ayant pour Avocat plaidant la SELARL SEGARULL GUILLOU-PERRIER, représentée par Maître Stéphane SEGARULL, Avocat au barreau de Lorient, y demeurant 2 rue Cambry 56100 LORIENT, constituée sur la présente poursuite de vente.

Agissant en vertu :

D'une ordonnance rendue le 19 août 2025 par le Juge-Commissaire du Tribunal de Commerce de Lorient (N°24/1003), autorisant la SELARL FIDES, ès qualité de liquidateur, à poursuivre la vente des biens ci-dessus désignés dépendant de l'actif de la liquidation judiciaire de AVOVENTES par adjudication.

5 - Ordonnance Juge Commissaire TJ de Lorient du 19.08.2025

Cette ordonnance a été enregistrée et publiée, pour valoir saisie, au Service de la Publicité Foncière de Lorient 1. La référence de dépôt est 2026 S 8 dans la journée du 26/02/2026.

6 – Courriel du 03.04.2026 du SPF DE LORIENT 1

En conséquence, il sera procédé à la vente aux enchères publiques à l'audience d'adjudication du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de LORIENT, en un lot, des biens immobiliers qui sont désignés comme suit :

Sur la **Commune de LORIENT (Morbihan)**, bordé par la Rue Auguste Nayel, la Rue Paul Bert, le Quai des Indes et la Rue de la Patrie, dans le lot volume 5000 :

LOT NUMERO CINQ MILLE DEUX (5002)

Au deuxième étage du bâtiment I, un plateau de bureaux, identifié par le constructeur sous la lettre B, d'une superficie utile (avant cloisonnement d'environ 151 m².

Il comprend également des sanitaires d'environ 16m².

Il est desservi depuis le Quai des Indes par l'escalier I, l'ascenseur 4 et le palier commun.

Et les 2 352/10 000èmes des parties communes générales.

Les locaux à usage de bureaux comprennent :

Entrée sur salle d'attente, quatre bureaux, archives, cuisine, WC.

Ainsi que le bien a été désigné aux termes de l'état descriptif de division ci-dessus énoncé, avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre.

Figurant au Cadastre de la Commune de Lorient :

Section : BL - N° Plan : 213 - N° Voirie : 1 - Adresse : ESPA NAYEL 003 LOT 0005002 2352/10000 - Bât : G - Entrée : 01 - Niv : 02 - N° Porte : 05002 - Cat : BUR2

Et tels au surplus que lesdits biens 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.

La SCP EHERET REVERDY LE PRADO, commissaires de justice à LORIENT (Morbihan), 7 rue du Général Dubail, a procédé le 09 février 2026 à la rédaction du procès-verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente.

7 – PV descriptif du 09.02.2026 SCP EHRET - REVERDY

Les diagnostics immobiliers ont été effectués le 09 février 2026 par la société EXPERT'IMMO sise 213 rue Jean Jaurès 56600 LANESTER et les rapports déposés le 10 février suivant.

8 – Rapports du 10.02.2026 diagnostics immobiliers EXPERT IMMO

Le certificat d'urbanisme d'informations a été délivré par la Commune de Lorient le 17 septembre 2025.

9 – CU d'informations

CHAPITRE 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 L. 642-18 et suivants et les articles R. 642-22 et suivants du code de commerce.

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 le poursuivant ou le débiteur 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.

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 3 - Baux, locations et autres conventions

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 ou le débiteur 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.

« 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 - Préemption et droits assimilés

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.

- S.A.F.E.R., locataires fermiers, locataires dans immeuble en copropriété, zones à périmètre sensible, Z.I.F., etc. :

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

Article 108 : Le titre 1^{er} du livre 6 du Code de la Construction et de l'Habitation est complété par un chapitre 6 ainsi rédigé :

Dispositions applicables en matière de saisie immobilière du logement principal.

Article L 616 : En cas de vente sur saisie immobilière d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble constituant la résidence principale d'une personne qui remplit les conditions de ressources pour l'attribution d'un logement à loyer modéré, il est institué au bénéfice de la commune un droit de préemption destiné à assurer le maintien dans les lieux du saisi.

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

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

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 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 sera remise au liquidateur 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 qui que ce soit.

CHAPITRE II - ENCHERES

Audience - Mise à prix - Adjudication

L'audience d'adjudication aura lieu le :

lundi 24 novembre 2025 à 14 heures.

L'adjudication aura lieu en un lot pardessus la mise à prix ci-après indiquée :

DEUX CENT MILLE EUROS

(200 000 €)

frais en sus

avec faculté de baisse d'un quart en cas de non enchères

offertes par le poursuivant, outre les clauses et conditions du présent cahier des conditions de vente.

Le montant de chaque enchère sera de 1 000 euros.

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 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 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 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 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 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 - Versement du prix de la vente forcée

Au plus tard à l'expiration du délai de trois 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 liquidateur, qui en délivrera reçu.

L'acquéreur sera redevable d'un intérêt au taux légal à compter de l'adjudication définitive.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de trois mois fixé par l'article R.643-3 du code de commerce, supportera le coût de l'inscription du privilège du liquidateur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

Dispositions de l'article R.643-3 du code de commerce :

« L'adjudicataire fait publier au service de la publicité foncière l'acte ou le jugement d'adjudication dans les deux mois de sa date et en cas d'appel dans les deux mois de l'arrêt confirmatif, sous peine de réitération des enchères à la diligence du liquidateur.

Dans les trois mois de l'adjudication, l'adjudicataire verse au compte de dépôt ouvert par le liquidateur à la Caisse des dépôts et consignations la totalité du prix de l'adjudication y compris les intérêts au taux légal à compter du jour où la vente est devenue définitive jusqu'au jour du paiement. Passé ce délai, le liquidateur lui enjoint par lettre recommandée avec demande d'avis de réception de faire le versement sous peine de réitération des enchères.

En cas de vente de gré à gré, le notaire chargé de la vente remet le prix, dès sa perception, au liquidateur.

Le prix de vente ne peut faire l'objet d'aucun prélèvement par le liquidateur jusqu'à ce que soit justifié par l'acquéreur qu'il a conduit à son terme la procédure de purge ou qu'il a obtenu des créanciers inscrits la dispense d'y procéder.

En cas de surenchère, le prix est restitué sans délai à l'acquéreur par le liquidateur, par l'intermédiaire du notaire. »

Article 13 - Paiement des frais de poursuites et des émoluments

Conformément à l'article 1593 du code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances de l'avocat poursuivant, en sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

Il fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de vente avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du juge de l'exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de vente, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

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

Article 14 - 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 15 - Obligation solidaire des co-acquéreurs

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

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

Article 16 - Délivrance et publication du jugement

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans les deux mois de sa date ou, en cas d'appel, dans les deux mois de l'arrêt confirmatif, de le publier au service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, et de notifier au poursuivant 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 au liquidateur.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du poursuivant 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 17 - Entrée 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, le tout, sans préjudice pour le liquidateur judiciaire et pour l'adjudicataire qui en tient les droits ès-qualités de solliciter la nullité du bail sur le fondement de l'article L. 632-1, 2°, 3° ou 4° du code de commerce ci-dessous rappelés :

2° Tout contrat commutatif dans lequel les obligations du débiteur excèdent notablement celles de l'autre partie ;

3° Tout paiement, quel qu'en ait été le mode, pour dettes non échues au jour du paiement ;

4° Tout paiement pour dettes échues, fait autrement qu'en espèces, effets de commerce, virements, bordereaux de cession visés par la loi n° 81-1 du 2 janvier 1981 facilitant le crédit aux entreprises ou tout autre mode de paiement communément admis dans les relations d'affaires.

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 débiteur, 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 18 - 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 d'adjudication.

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 d'adjudication.

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

Article 19 - Titres de propriété

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

Le poursuivant n'ayant en sa possession aucun titre antérieur, l'acquéreur n'en pourra exiger aucun, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

Article 20 - 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 dans les conditions prévues par le code de commerce en matière de liquidation judiciaire.

L'acquéreur peut alors demander 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 la collocation au liquidateur, au titre des dispositions de l'article 2375, 1° du code civil.

A défaut, le liquidateur judiciaire doit solliciter la radiation conformément à l'article R. 643-8 du code de commerce.

Article 21 - 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 SPECIFIQUES

Article 22 - 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 23 - 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 la SELARL SEGARULL GUILLOU-PERRIER, représentée par Maître Stéphane SEGARULL, Avocat poursuivant.

A LORIENT, le

Stéphane SEGARULL