



**KOVALEX**

SOCIÉTÉ D'AVOCATS

Dossier n°S190133-1 DH/GLP

## CAHIER DES CHARGES

---

Le présent cahier des charges s'applique à la vente immobilière prescrite par le juge commissaire à la Barre du Tribunal Judiciaire de BREST ; les candidats adjudicataires, l'ensemble des parties et leurs conseils sont tenus de le respecter.

### CLAUSES ET CONDITIONS PARTICULIERES

---

Auxquelles seront adjugés à l'audience de vente du Juge de l'exécution près le Tribunal Judiciaire de BREST, **SUR SAISIE IMMOBILIERE**, au plus offrant et dernier enchérisseur, les biens et droits immobiliers suivants : décrits au paragraphe « *désignation des biens saisis* ».

### PROCEDURE DE SAISIE

---

#### AUX REQUETES, POURSUITES ET DILIGENCES de :

→ **La S.E.L.A.R.L. T.C.A.**, Société de mandataire judiciaire associé, prise en la personne de **Maitre François TREMELOT**, ès qualités de **liquidateur** de :



CAVOVENTES.FR

.....désigné à cette fonction par jugement du Tribunal de grande instance de Guingamp statuant en matière commerciale en date 22 mai 1991, domiciliée en cette qualité 9 Place Duguesclin - 22000 SAINT BRIEUC CEDEX 1,



CAVOVENTES.FR

.....désigné à cette fonction par jugement du Tribunal de grande instance de Guingamp statuant en matière commerciale en date 30 septembre 1992, domiciliée en cette qualité 9 Place Duguesclin - 22000 SAINT BRIEUC CEDEX 1.

Ayant pour Avocat :

La **SELARL KOVALEX II, Membre de l'AIARPI KOVALEX, agissant par l'intermédiaire de Maître Sylvain PRIGENT**, Avocat au Barreau de BREST, [kovalex29@kovalex.fr](mailto:kovalex29@kovalex.fr) demeurant 36 Rue d'Aiguillon, 29200 BREST, qui se constitue et occupera pour elle sur la présente poursuite de vente et ses suites et au Cabinet duquel pourront être notifiés les actes d'oppositions, offres et toutes significations relatives à la saisie.

**VENTE IMMOBILIERE A L'ENCONTRE de :**

©AVOVENTES.FR

## **FAITS ET ACTES DE LA PROCEDURE**

---

### **\* EN VERTU DE :**

**I –** Par jugement en date du 6 février 1991, le Tribunal de Grande instance de GUINGAMP, statuant en matière commerciale, a ouvert une procédure de redressement judiciaire à l'égard de la

Le Tribunal a désigné les organes de la procédure et notamment désigné la SELARL TCA en la personne de Maître TREMELOT, en tant que représentant des créanciers.

✂ **Pièce n°1 : Jugement du Tribunal Judiciaire de GUINGAMP du 06.02.1991**

**II** - Par jugement en date du 22 mai 1991, le Tribunal de Grande Instance de GUINGAMP, statuant en matière commerciale a ordonné la conversion du redressement judiciaire en liquidation judiciaire à l'égard de la [CAVOVENTES.FR](#).

Le Tribunal a en outre nommé la SELARL TCA en la personne de Maître TREMELOT, en qualité de Mandataire Liquidateur.

📄 **Pièce n°2** : Jugement du Tribunal Judiciaire de GUINGAMP du 22.05.1991

**III** - Par jugement en date du 30 septembre 1992, le Tribunal de Grande Instance de GUINGAMP, statuant en matière commerciale a étendu à [CAVOVENTES.FR](#) les procédures de redressement et de liquidation judiciaires prononcées à l'encontre de la [CAVOVENTES.FR](#).

📄 **Pièce n°3** : Jugement du Tribunal Judiciaire de GUINGAMP du 30.09.1992

**IV** - Par arrêt en date du 21 avril 1993, la Cour d'Appel de RENNES a confirmé le jugement déféré en date du 30 septembre 1992.

📄 **Pièce n°4** : Arrêt de la Cour d'Appel du 21.04.1993

**V** - Par ordonnance en date du 17 octobre 1994, la Cour de Cassation a constaté la déchéance du demandeur au pourvoi.

📄 **Pièce n°5** : Ordonnance de la Cour de Cassation du 17.10.1994

**VI** - Cette procédure collective est soumise, compte tenu de sa date d'ouverture, aux dispositions du Code de Commerce dans leur rédaction antérieure à la loi du 26 juillet 2005 et à celles du décret n°85-1388 du 27 décembre 1985.

**VII** - Suivant **ordonnance** rendue le **26 novembre 2025**, Monsieur le Juge Commissaire de la procédure de liquidation judiciaire de la Société [CAVOVENTES.FR](#), a ordonné que la vente des biens immobiliers sous-désignés dépendant de ladite liquidation judiciaire soit poursuivie par voie d'adjudication à la barre de la Chambre des saisies immobilières du Tribunal Judiciaire de BREST, Annexe Quai Ouest, 150 Rue Ernest Hemingway, 29200 BREST, en un seul lot, sur une mise à prix net vendeur de QUATRE CENT MILLE EUROS (400.000,00 €) avec faculté de baisse du quart sans nouvelle publicité en cas d'absence d'enchères.

📄 **Pièce n°6** : Ordonnance en date du 26.11.2025

**VIII** - L'ordonnance rendue le 26 novembre 2025 a été notifiée par le Greffe du Tribunal de Commerce de SAINT-BRIEUC à :

- **Maître Catherine-Marie DARDIER-VOISIN**, Avocat,
- [CAVOVENTES.FR](#)

- o **M**
- o La Caisse Régionale de Crédit Agricole du Finistère à **domicile élu avec élection de domicile en l'étude GNG NOTAIRES** autre créancier inscrit,
- o **SELARL TCA**, en qualité de liquidateur judiciaire de la Société

**IX** - L'ordonnance du Juge Commissaire du 26 novembre 2025 étant devenue définitive, elle a été publiée au Service de Publicité Foncière de BREST, le 22 janvier 2026, volume 2904P03 2026S, n°5.

**X** - La SELARL TCA poursuit la vente en qualité de liquidateur judiciaire de la et ayant été autorisée par une décision de justice, elle n'a pas à justifier du décompte de sa créance, toute disposition contraire devant être considérée comme contrevenant au Livre 6 du Code de Commerce.

L'ordonnance de Monsieur le Juge Commissaire du 26 novembre 2025 qui se substitue au commandement de payer valant saisie, contient les copies et énonciations prescrites par l'ancien article 673 du Code de Procédure Civile et par l'article 125 du décret n°85-1388 du 27 décembre 1985 :

- 1) La constitution de la SELARL KOVALEX II, avocat au barreau de BREST.
- 2) L'indication de la date et de la nature du titre exécutoire en vertu duquel l'ordonnance a été rendue.
- 3) L'indication que le prix d'adjudication sera réglé par l'adjudicataire, selon les modalités prévues à l'article 140 du décret n°85-1388 du 27 décembre 1985.
- 4) La désignation de chacun des biens ou droits sur lesquels porte la saisie immobilière telle qu'exigée par les règles de la publicité foncière, ainsi qu'une copie de la matrice cadastrale.
- 5) L'indication que l'ordonnance se substituant au commandement prévu aux articles 2217 du code civil et 673 du code de procédure civile 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 Service de la Publicité Foncière de BREST.
- 6) L'indication que les conditions de la vente sont celles de droit commun en pareille matière et dans la mesure où il n'y est pas dérogé par les dispositions du Livre 6 du Code de Commerce.
- 7) L'indication qu'un Commissaire de Justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble.
- 8) L'indication que le Juge de l'Exécution territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie et des contestations et demandes incidentes y afférentes est celui du Tribunal Judiciaire de

BREST, siégeant Annexe Quai Ouest, 150 Rue Ernest Hemingway, 29200 BREST.

\* Cette ordonnance a été publiée pour valoir saisie au Service de la Publicité Foncière de SAINT-BRIEUC, le 22 janvier 2026, volume 2904P03 2026S, n°5.

\* Le Service de la Publicité Foncière de SAINT-BRIEUC a délivré le 22 janvier 2026, l'état hypothécaire ci-annexé certifié à la date de publication de l'ordonnance de Monsieur le Juge Commissaire en date du 26 novembre 2025.

📎 **Pièce n°7** : Etat hypothécaire sur formalité du 22.01.2026

## **DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS A VENDRE**

Il sera procédé à la vente aux enchères publiques à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de BREST, un seul lot,

Des biens et droits immobiliers dont la désignation suit, tels qu'ils s'étendent, 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, savoir :

### **COMMUNE DE BREST (29200) 19 Rue Félix LE DANTEC**

Un **IMMEUBLE** à usage d'habitation, sis à l'angle de la Rue Félix LE DANTEC et la Rue Caffarelli, figurant au cadastre section **CI n°377** pour une contenance de 1a 47ca, composé de 5 niveaux sur sous-sol et sous grenier perdu et ayant au sous-sol sous toute la construction une dizaine de caves compartimentées et dallées en ciment, comprenant :

- **Au rez-de-chaussée** : avec entrée et petit perron d'angle, hall commun, cage d'escalier, descente de caves et bureau d'angle Sud Ouest sur la Rue Le Dantec, un autre au Nord Ouest sur même rue et couloir – vestibule intérieur, une ancienne cuisine au Nord Est, un WC avec lavabo, une pièce normale et une petite cuisine à usage d'habitation sises au levant au hall ;
- **Au premier étage** : au Sud Ouest du palier : petit hall – vestibule intérieur, une salle d'eau avec WC, une cuisine, un petit séjour-salon, une salle à manger avec balconnet d'angle, une chambre, au Nord Est, petit hall – vestibule intérieur, une salle d'eau avec WC, une cuisine, une salle à manger ;
- **Au deuxième étage** : au Sud Ouest du palier : petit hall – vestibule intérieur, une salle d'eau avec WC, une cuisine, un petit séjour-salon, une salle à manger avec balconnet d'angle, une chambre, au Nord Est, petit hall – vestibule intérieur, une salle d'eau avec WC, une cuisine, une salle à manger ;

- **Au troisième étage :** au Sud Ouest du palier : petit hall – vestibule intérieur, une salle d'eau avec WC, une cuisine, un petit séjour-salon, une chambre, une salle à manger avec balconnet d'angle, petit hall, vestibule intérieur, une salle d'eau avec WC, une cuisine, une salle à manger ;
- **Au quatrième étage :** au Sud Ouest du palier : petit hall – vestibule intérieur, une salle d'eau avec WC, une cuisine, un petit séjour-salon, une salle à manger avec balconnet d'angle, une chambre, au Nord Est : petit hall – vestibule intérieur, une salle d'eau avec WC, une cuisine, une salle à manger.

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.

Ils seront désignés indistinctement sous le terme « les biens », « le bien », « l'immeuble » ou « les immeubles » dans le corps de l'acte ci-après.

## **INDICATIONS CADASTRALES**

---

L'immeuble ci-dessus désignés figure à la matrice cadastrale de la Commune de BREST, ainsi qu'il résulte d'un extrait délivré par le Bureau du Cadastre de BREST, et dont copie demeurera annexée au cahier des charges.

📍 **Pièce n°8 :** Relevé de propriété – plan cadastral

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.

En ce qui concerne l'origine antérieure, l'adjudicataire en fera son affaire personnelle et il est d'ores et déjà autorisé à se procurer à ses frais exclusifs tous actes de propriété antérieure qu'il avisera, toutes autorisations lui étant données par le poursuivant, lequel ne pourra en aucun cas être inquiété ni recherché à ce sujet.

## **OCCUPATION DES LIEUX**

---

Le bien est inoccupé par le liquidé saisi.

Au vu de la composition de l'immeuble comprenant de nombreux appartements, l'occupation de plusieurs appartements sera connue lors de l'établissement d'un procès-verbal de description par un Commissaire

de Justice. Ce procès-verbal fera l'objet d'un dire d'annexion qui sera déposé en suite du présent cahier des charges.

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 charges.

## ORIGINE de PROPRIETE

---

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

→ **Acquisition** suivant un acte reçu par Maître LE GALL, Notaire à BREST, le 27 mai 1986 publié au Bureau des Hypothèques de BREST le 23 juillet 1986, volume 3483, n°18.

📎 **Pièce n°9** : Titre de propriété du 27.05.1986

En ce qui concerne l'origine antérieure, l'adjudicataire en fera son affaire personnelle et il est d'ores et déjà autorisé à se procurer à ses frais exclusifs tous actes de propriété antérieure qu'il avisera, toutes autorisations lui étant données par le poursuivant, lequel ne pourra en aucun cas être inquiété ni recherché à ce sujet.

## URBANISME

---

📎 Ce chapitre fera l'objet d'un dire d'annexion qui sera déposé en suite du présent cahier des charges.

En tout état de cause, l'adjudicataire fera son affaire personnelle du coût et des mesures à prendre pour remédier à la situation si besoin était et renonce à toute réclamation de ce chef à l'encontre du poursuivant.

## ASSAINISSEMENT

---

📎 Ce chapitre fera l'objet d'un dire d'annexion qui sera déposé en suite du présent cahier des charges.

En tout état de cause, l'adjudicataire fera son affaire personnelle du coût et des mesures à prendre pour remédier à la situation si besoin était et renonce à toute réclamation de ce chef à l'encontre du poursuivant.

## PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

---

Le procès-verbal de description des lieux établi par un Commissaire de Justice fera l'objet d'un dire d'annexion qui sera déposé en suite du présent cahier des charges.

## DIAGNOSTICS

---

Les états, constats ou rapports établi par un Expert feront l'objet d'un dire d'annexion qui sera déposé en suite du présent cahier des charges.

\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*

## DECHARGE DE RESPONSABILITE

---

L'adjudicataire fera son affaire personnelle, sans aucun recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions et indemnités d'occupation qui s'avèreraient nécessaires.

Toutes les dispositions qui précèdent ont été réunies par l'Avocat poursuivant, à l'aide des 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 les titres établissant la propriété du lot immobilier mis en vente ainsi que de vérifier tous autres éléments.

Il est rappelé que, conformément aux dispositions de l'article 1649 du Code Civil, la garantie des vices cachés n'est pas due en matière de vente par autorité de justice.

L'immeuble ci-dessus désigné est ainsi mis en vente sous les plus expresses réserves et sans aucune garantie de la part du poursuivant et de son avocat, lesquels déclinent toute responsabilité dans le cas d'erreur ou d'inexactitude de la désignation, n° du plan, contenance, celle-ci excédât-elle 1/20<sup>ème</sup>, origine de propriété ou autre énonciations ; les futurs acquéreurs étant censés connaître les biens pour les avoir vus et visités avant l'adjudication, et en vue de celle-ci, et après avoir pris tous renseignements auprès des services municipaux compétents, et surtout auprès des services de l'urbanisme.

Ainsi, le poursuivant et son avocat ne pourront être recherchés à ce sujet et les futurs acquéreurs, du seul fait de leur acquisition, feront leur affaire personnelle de toutes les contestations qui pourraient ultérieurement survenir pour quelque cause que ce soit.

La présente clause ne pourra en aucune façon être considérée comme une clause de style mais doit être considérée comme une condition imposée par l'adjudicataire.

## **MISE A PRIX ADJUDICATION**

---

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

**QUATRE CENT MILLE Euros  
(400.000,00 €)**

Frais, droits et charges en sus  
avec faculté de baisse du quart  
sans nouvelle publicité en cas d'absence d'enchère

offerte par le poursuivant, outre les clauses et conditions du présent cahier des charges.

## **PIECES JOINTES AU CAHIER DES CHARGES**

---

Sont jointes au présent cahier des charges les pièces suivantes :

**Pièce n°1 :** Jugement du Tribunal Judiciaire de GUINGAMP du 06.02.1991

**Pièce n°2 :** Jugement du Tribunal Judiciaire de GUINGAMP du 22.05.1991

**Pièce n°3 :** Jugement du Tribunal Judiciaire de GUINGAMP du 30.09.1992

**Pièce n°4 :** Arrêt de la Cour d'Appel du 21.04.1993

**Pièce n°5 :** Ordonnance de la Cour de Cassation du 17.10.1994

**Pièce n°6 :** Ordonnance en date du 26.11.2025

**Pièce n°7 :** Etat hypothécaire sur formalité du 22.01.2026

**Pièce n°8 :** Relevé de propriété – plan cadastral

**Pièce n°9 :** Titre de propriété du 27.05.1986

\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*

# **CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES DE VENTE**

---

## **CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES**

### **ARTICLE 1ER — CADRE JURIDIQUE**

Le présent cahier des charges s'applique à la vente de biens immobiliers régie par le titre XII du livre V du code de procédure civile (ancien), à l'exception de l'article 692 de ce code et dans la mesure où il n'y est pas dérogé par les dispositions du décret n°85-1388 du 27 décembre 1985.

### **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 fera son affaire personnelle, pour le temps qui restera à courir, des baux régulièrement conclus.

L'acquéreur pourra faire annuler les conventions qui auraient été conclues en fraude des règles du droit des entreprises en difficulté.

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 au débiteur et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de celui-ci.

#### **ARTICLE 4 — PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES**

Les droits de préemption ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur conformément à la loi.

Si l'acquéreur est évincé du fait de l'un de ces droits, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

#### **ARTICLE 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.

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**

#### **ARTICLE 7 — RECEPTION DES ENCHERES**

Le montant de l'enchère ne pourra être inférieur à **Cinq Cent Euros (500 €)**.

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 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'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, 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 restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est remise au liquidateur pour être distribuée avec le prix de l'immeuble.

#### **ARTICLE 9 — SURENCHERE**

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

La surenchère est égale au dixième au moins du prix principal de vente. Elle ne peut être rétractée.

La publicité peut être effectuée par l'avocat du créancier poursuivant.

En cas de pluralité de 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 — FOLLE ENCHERE**

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 liquidateur 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.

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 à compter du jour où la vente est devenue définitive. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de cinq 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 au liquidateur.

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

## **CHAPITRE III : VENTE**

### **ARTICLE 11 — TRANSMISSION DE PROPRIETE**

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption, ou des droits assimilés conformément à la loi.

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

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

### **ARTICLE 12 — VERSEMENT DU PRIX DE LA VENTE FORCEE**

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 folle enchère 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, supportera le coût de l'inscription du privilège du liquidateur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

### **ARTICLE 13 — PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOLUMENTS**

Conformément à l'article 1593 du Code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances de l'avocat poursuivant, en sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à

laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

Il fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de 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 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 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-ACQUEREURS**

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

### **CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE**

#### **ARTICLE 16 – DELIVRANCE 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 — ENTREE EN JOUISSANCE**

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

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère ;
- b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier jour du terme qui suit la vente sur surenchère ;
- c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a) ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b) du présent article.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues, 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 107 ancien 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 PROPRIETE**

Le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des charges revêtue 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.

#### **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 CORPOPRIETE**

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 1<sup>er</sup> 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.

\* \*

\* \* \* \*

Fait et rédigé conjointement par Maître Sylvain PRIGENT, avocat associé  
SELARL KOVALEX II, Membre de l'AIARPI KOVALEX, avocat du créancier  
poursuivant  
A BREST,  
Le 3 mars 2026