

BARON-WEEGER
SOCIETE D'AVOCATS
Stéphane BARON
Bénédicte WEEGER-BOUREL
Romane SERADIN
27, rue Saint-Guillaume
22000 SAINT-BRIEUC

LICITATION

CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DE VENTE

Clauses et conditions auxquelles seront adjugés, à l'audience du Juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire de Saint-Brieuc au Palais de Justice, à l'annexe 2 boulevard Sévigné à SAINT-BRIEUC (22000), au plus offrant des enchérisseurs, les biens et/ou les droits immobiliers dont la désignation suit :

VENTE EN UN SEUL LOT

**COMMUNE DE TREVENEUC
22410 (Côtes d'Armor) – lieudit 13 Kerlan**

Une maison à usage d'habitation cadastrée en ladite Commune section C n°421 et deux parcelles de terre cadastrées section C n°420 et C n°384 pour une contenance totale de 46 a 13 ca.

AUX REQUETES, POURSUITES ET DILIGENCES DE :

©AVOVENTES.FR

Ayant pour Avocat la SOCIETE D'AVOCATS BARON-WEEGER, avocats au Barreau de Saint-Brieuc et pour eux Maître Stéphane BARON, avocat associé dont le cabinet est situé 27 rue Saint-Guillaume à SAINT-BRIEUC (22000) qui se constitue sur la présente poursuite de vente

EN PRESENCE DE

©AVOVENTES.FR

EN EXECUTION DE

La grosse dûment en forme exécutoire d'un jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de Saint-Brieuc le 15 décembre 2025 devenu définitif.

✓ Le dispositif de ce jugement est ci-après littéralement rappelé :

« PAR CES MOTIFS

Le Tribunal,

Statuant publiquement, par jugement réputé contradictoire et en premier ressort, mis à disposition au greffe,

Ordonne l'ouverture des opérations de compte liquidation et partage judiciaire de la succession de

Commet pour y procéder Maître Carole Allanïc notaire associé membre de la SELARL « office notarial du Goëlo et de Penthièvre » dont le siège se situe rue du 11 novembre et Saint Alban rond point du poirier ;

Ordonne, sauf aux parties à consentir à ce qu'elle soit faite de gré à gré, la vente sur licitation à la barre du tribunal judiciaire de Saint-Brieuc et sur le cahier des charges rédigé par la SCP Baron-Weeger, des biens immobiliers suivants :

lot numéro 1 : une maison individuelle à usage d'habitation située 13 Kerlan 22 410 Treveneuc lieu-dit Le Clos Gueguant, pour une contenance totale de 16 a 00 ca, sur la mise à prix de 150 000 € avec possibilité de baisse du cas en l'absence d'enchères sans nouvelle publicité préalable et de baisse au-delà du quart mais avec une nouvelle publicité préalable en l'absence d'enchères après la baisse du quart ;

*lot numéro 2 :
deux parcelles de terre située lieu dit Kerlan 22 410 Treveneuc cadastré de la manière suivante :*

section C n° 384 le clos Guevant contenance 15 a 63 ca ;

section C n° 420 Le clos Guevenant contenance 14 a 50 ca

soit une contenance totale de 30 a 13 ca, sur la mise à prix de 4200 € avec possibilité de baisse du quart en l'absence d'enchères sans nouvelle publicité préalable et de baisse au-delà du quart mais avec une nouvelle publicité préalable en l'absence d'enchères après la baisse du quart ;

lot numéro 3 :

une parcelle de terre située lieu dit Pont Crozon 22 580 Plouha cadastré section YN n°19 pour une contenance totale de 52 a 50 ca sur la mise à prix de 1800 € avec possibilité de baisse du quart en l'absence d'enchères sans nouvelle publicité préalable et de baisse au-delà du quart mais avec une nouvelle publicité préalable en l'absence d'enchères après la baisse du quart ;

lot numéro 4 :

une parcelle de terre située lieu-dit Mauretour 22 410 Tréveneuc, cadastré section B n°598 pour une contenance totale de 34 a 69 ca sur la mise à prix de 1200 € avec possibilité de baisse du quart en l'absence d'enchères sans nouvelle publicité préalable et de baisse au-delà du quart mais avec une nouvelle publicité préalable en l'absence d'enchères après la baisse du quart ;

Dit que la publicité de la vente devra être faite par le biais d'annonces dans les journaux Ouest France ou le Télégramme et sur tout site internet approprié ;

Dit que les frais de publicité et d'adjudication seront à la charge de l'acquéreur, et seront annoncés avant le commencement des enchères ;

.../... »

Et d'une Ordonnance sur requête du Juge Commis en date du 2 juin 2026, autorisant

« « .. » à vendre sur licitation à la barre du tribunal judiciaire de Saint-Brieuc et sur le cahier des charges rédigé par la SCP Baron-Weeger en un seul lot les parcelles situées à Tréveneuc (22) 13 Kerlan lieu-dit Le Clos Gueguant cadastrées C n° 421, C 420 et C 384, d'une surface totale de 46 a 13 ca sur la mise à prix de 154.200 € avec possibilité de baisse du quart en l'absence d'enchères sans nouvelle publicité préalable et de baisse au-delà du quart mais avec une nouvelle publicité préalable en l'absence d'enchères après la baisse du quart en lieu et place des lots 1 et 2 tel que décidé dans le jugement du 15 décembre 2025 »

IL SERA PROCÉDÉ LE

**MARDI 6 OCTOBRE 2026
À QUATORZE HEURES**

A la barre du Tribunal Judiciaire de Saint-Brieuc, à l'annexe du Palais de Justice – 2 boulevard de Sévigné à SAINT-BRIEUC (22000) à l'audience des Criées,

A la vente aux enchères publiques, en un seul lot, des immeubles ci-dessous désignés :

**DESIGNATION DES BIENS ET/OU DROITS IMMOBILIERS
A VENDRE**

VENTE EN UN SEUL LOT

**COMMUNE DE TREVENEUC
22410 (Côtes d'Armor)**

Lieudit 13 rue de Kerlan, les parcelles C n°421, C n°420 et C n°384 d'une contenance totale de 46 a 13 ca.

Une maison d'habitation édifiée sur la parcelle C n°421 et deux parcelles de terre.

La maison comprend une véranda, une entrée avec dégagement, un séjour, une cuisine salle à manger, une salle d'eau, trois chambres, des combles, une seconde cuisine au sous-sol, un garage, une chaufferie et une cave.

Un hangar agricole très ancien et dégradé est édifié sur la parcelle C n°420.

Le bien est inoccupé.

Et tels au surplus que lesdits biens et/ou 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 à y survenir, sans aucune exception ni réserve.

Deux procès-verbaux de description dressés par Maître Benjamin GAILLARD, commissaire de justice à PAIMPOL en date du 23 mars 2026 sont annexés au présent cahier des charges.

**Une visite du bien est organisée le
mercredi 16 septembre 2026 de 10h00 à 11h00**

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens, objet de la vente, appartiennent en indivision, à [REDACTED] pour en avoir hérité de leur mère [REDACTED] et de leur père, [REDACTED]

[REDACTED] en avait hérité en partie en usufruit et en partie en pleine propriété à la suite du décès de son épouse, [REDACTED] selon attestation notariée dressée par Maître Frédéric RABAUX, notaire à PLOUHA, le 15 octobre 2016 publiée le 10 novembre 2016 au Service de la Publicité Foncière de SAINT-BRIEUC, numéro de dépôt 2016 D 14764 volume 2016 P 08467.

était propriétaire, en propre, de la maison d'habitation en vertu d'un acte de donation reçu par Maître Victor LE CALVEZ, notaire à PLOUHA, le 25 janvier 1966 publié au Bureau des Hypothèques de SAINT-BRIEUC le 5 mars 1966 volume 979 n°19.

étaient propriétaires, en commun, de la parcelle C 384 en vertu d'un acte de vente reçu par Maître Hervé MAZE, notaire à PLOUHA, le 9 novembre 1982 publié au Bureau des Hypothèques de SAINT-BRIEUC le 24 décembre 1982 volume 5146 n°8.

étaient propriétaires, en commun, de la parcelle C 420 en vertu d'un acte de vente reçu par Maître Auguste AMICEL, notaire à PLOUHA, le 6 juin 1964 publié au Bureau des Hypothèques de SAINT-BRIEUC le 19 juin 1964 volume 751 n°42.

CLAUSES SPECIALES

A/ LOTISSEMENT ET MISE A PRIX

L'adjudication aura lieu en : UN SEUL LOT

Sur la mise à prix de : CENT CINQUANTE MILLE EUROS (154.200 €)

Montant minimum de l'enchère :

Chaque enchère ne pourra être inférieure à deux cents euros (200 €)

Les enchères sont portées exclusivement par ministère d'Avocat inscrit au Barreau de Saint-Brieuc

✓ **Disposition du jugement du 15 décembre 2025**

Ordonne, sauf aux parties à consentir à ce qu'elle soit faite de gré à gré, la vente sur licitation à la barre du tribunal judiciaire de Saint-Brieuc et sur le cahier des charges rédigé par la SCP Baron-Weeger, des biens immobiliers suivants :

lot numéro 1 :

une maison individuelle à usage d'habitation située 13 Kerlan 22 410 Tréveneuc lieu-dit Le Clos Gueguant, pour une contenance totale de 16 a 00 ca, sur la mise à prix de 150 000 € avec possibilité de baisse du quart en l'absence d'enchères sans nouvelle publicité préalable et de baisse au-delà du quart mais avec une nouvelle publicité préalable en l'absence d'enchères après la baisse du quart ;

lot numéro 2 :

deux parcelles de terre située lieu dit Kerlan 22 410 Treveneuc cadastré de la manière suivante :

section C n° 384 le clos Guevant contenance 15 a 63 ca ;

section C n° 420 Le clos Guevenant contenance 14 a 50 ca

soit une contenance totale de 30 a 13 ca, sur la mise à prix de 4200 € avec possibilité de baisse du quart en l'absence d'enchères sans nouvelle publicité préalable et de baisse au-delà du quart mais avec une nouvelle publicité préalable en l'absence d'enchères après la baisse du quart ;

.../... »

✓ **Disposition de l'Ordonnance du 2 juin 2026**

« ... un seul lot les parcelles situées à Tréveneuc (22) 13 Kerlan lieu-dit Le Clos Guegant cadastrées C n° 421, C 420 et C 384, d'une surface totale de 46 a 13 ca sur la mise à prix de 154.200 € avec possibilité de baisse du quart en l'absence d'enchères sans nouvelle publicité préalable et de baisse au-delà du quart mais avec une nouvelle publicité préalable en l'absence d'enchères après la baisse du quart en lieu et place des lots 1 et 2 tel que décidé dans le jugement du 15 décembre 2025 »

Le montant de la mise à prix sera baissé du quart (nouvelle mise à prix fixée à 115.650 € (CENT QUINZE MILLE SIX CENT CINQUANTE EUROS) en cas de carence d'enchères.

B/ RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Un certificat d'urbanisme (n° CU 22377 26 Q0014) a été délivré par le Maire de la commune de TREVENEUC le 2 mai 2026 pour la parcelle C n°421.

La parcelle est classée en zone AI : zone agricole des communes soumises à la loi Littoral

Elle est grevée d'une servitude aéronautique établie à l'extérieur des zones de dégagement des aérodromes.

Un certificat d'urbanisme (n° CU 22377 26 Q0009) a été délivré par le Maire de la commune de TREVENEUC le 9 avril 2026 pour la parcelle C n°420.

La parcelle est classée en zone AI : zone agricole des communes soumises à la loi Littoral

Elle est grevée d'une servitude aéronautique établie à l'extérieur des zones de dégagement des aérodromes.

Un certificat d'urbanisme (n° CU 22377 26 Q0008) a été délivré par le Maire de la commune de TREVENEUC le 9 avril 2026 pour la parcelle C n°384.

La parcelle est classée en zone AI : zone agricole des communes soumises à la loi Littoral

Elle est grevée d'une servitude aéronautique établie à l'extérieur des zones de dégagement des aéroports.

C/ DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE UNIQUE

Conformément à l'article L 271-4 Code de la Construction et de l'Habitation, est annexé au présent cahier des charges et conditions de la vente, le dossier de diagnostics techniques daté du 23 mars 2026 réalisé par la société SARL TALWEG DEFIM 22 :

- Diagnostic de repérage amiante :

Conclusions : il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante sur jugement de l'opérateur.

- Etat de l'installation intérieure d'électricité :

Conclusions : l'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies.

- Diagnostic de performances énergétiques :

Consommation énergétique : classement F 381 kWh/m² par an

Emission de gaz à effet de sphère GES : classement F 80 kg équivalent CO2 par m² par an

Un audit énergétique a été réalisé le 27 mars 2026

- Diagnostic de l'état de l'installation intérieure de gaz

L'installation comporte des anomalies de type A1 qui devront être réparées ultérieurement.

L'installation comporte des anomalies de type A2 qui devront être réparées dans les meilleurs délais.

L'installation comporte des anomalies de type DGI qui devront être réparées avant remise en service.

Tant que la (ou les) anomalie(s) DGI n'a (ont) pas été corrigée(s), en aucun cas vous ne devez rétablir l'alimentation en gaz de votre installation intérieure de gaz, de la partie d'installation intérieure de gaz, du (ou des) appareil(s) à gaz qui ont été isolé(s) et signalé(s) par la ou les étiquettes de condamnation.

– Etat parasitaire :

Il a été repéré des indices de présence d'agents de dégradation biologique du bois.

– Etat des risques et pollutions :

- zone de sismicité : 2/5
- radon : 3

D/ ASSAINISSEMENT

Les raccordements aux réseaux de collecte des eaux usées et pluviales équipant le bâti sont conformes (Rapport de contrôle et de conformité du 5 octobre 2022).

E/ OCCUPATION

Le bien est vide de tout occupant.

F/ SERVITUDES

A la connaissance de l'avocat rédacteur il n'existe pas de servitude autre que celles résultants des dispositions du Code civil.

G/ DECHARGE DE RESPONSABILITE

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.

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, numéro du plan, contenance, celle-ci excédât-elle 1/20^{ème}, origine de propriété ou autre énonciation, les futurs acquéreurs étant censés connaître le bien pour l'avoir vu et visité avant l'adjudication et en vue de celle-ci, et après avoir pris tout renseignement 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.

H/ CONTESTATIONS RELATIVES AU PRESENT CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE ET A LA VENTE SUR LICITATION

Dans les 15 jours suivant le dépôt du présent cahier des conditions de vente au greffe du Tribunal Judiciaire, sommation sera faite, par un simple acte au colicitant, en l'étude de son avocat, ou, à défaut d'avocat constitué, par acte de commissaire de justice signifié à la personne des colicitants.

Ledit acte contiendra sommation de prendre connaissance du présent cahier des conditions de la vente et d'assister à l'audience d'adjudication, près le Tribunal Judiciaire de SAINT-BRIEUC à l'audience du 6 octobre 2026.

Les contestations relatives au présent cahier des conditions de vente seront portées au plus tard pour le jour de l'audience ci-avant mentionnée par le ministère d'un avocat inscrit au Barreau de Saint-Brieuc régulièrement constitué.

Les contestations seront formées par simple acte d'avocat à avocat. Le jugement qui interviendra sur lesdites contestations ne pourra être attaqué que par la voie de l'appel, dans les formes et délais prescrits par l'article R322-19 du Code des procédures civiles d'exécution. Tout autre jugement sur les difficultés relatives aux formalités postérieures à la sommation de prendre communication du cahier des conditions de la vente ne pourra être attaqué ni par opposition, ni par appel.

CONDITIONS GÉNÉRALES DE LA VENTE

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 – État 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 relatives 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 prémption, 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 prémption, 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 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 pour l'acquéreur

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandat 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 restituée, 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 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 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 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 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 séquestrés entre les mains de la CARPA OUEST ATLANTIQUE BRETAGNE désignée en qualité de séquestre

- 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 les quittances 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 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 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 en 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 par le tribunal 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 notifier 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 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 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 devrait 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^{er} juillet 2004 ;cette notification doit 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 à Saint-Brieuc, le 25 août 2026

Stéphane BARON

ANNEXES

- Jugement du 15 décembre 2025 revêtu du certificat de non-appel
- Ordonnance sur requête du 2 juin 2026
- Procès-verbal de description du 23 mars 2026 maison + parcelles C 384 et C 421
- Dossier diagnostics maison
- Attestation de surface habitable
- Audit énergétique
- Procès-verbal de description des parcelles C 420 et C 384
- Diagnostic amiante hangar
- Certificat de mesurage hangar
- Certificats d'urbanisme
- Assainissement collectif rapport de contrôle de conformité
- Attestation notariée du 15 octobre 2016
- Acte de donation du 25 janvier 1966
- Acte de vente du 9 novembre 1982
- Acte de vente du 6 juin 1964