

## CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

### AUDIENCE D'ADJUDICATION

DU JEUDI 23 JANVIER 2025 à 14 HEURES

GREFFE CIVIL

24 OCT 2024

TRIBUNAL JUDICIAIRE  
LORIENT

### TITRE I – CLAUSES ET CONDITIONS PARTICULIERES

Auxquelles il sera procédé à la vente du bien ci-après désigné à l'audience des criées du Juge de l'exécution près du Tribunal judiciaire de LORIENT, siégeant au Palais de Justice sis 1 rue Maître Pierre Esvelin en ladite ville, au plus offrant et dernier enchérisseur,

#### **Aux requêtes, poursuites et diligences de :**

La SELAS BODELET - LONG, Société d'exercice libéral par actions simplifiée, société de mandataires judiciaires, ayant son siège social sis Parc d'Activités de Tréhonin 56300 LE SOURN, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LORIENT, sous le numéro 389 442 997, agissant par Maître Gérard BODELET, domicilié es qualité audit siège, intervenant en qualité de liquidateur judiciaire de la société

©AVOVENTES.FR

#### Ayant pour avocat constitué :

La SELARL LES JURISTES D'ARMORIQUE, agissant par **Maître Julie DRONVAL, Avocat au barreau de LORIENT**, demeurant 39, rue de la Villeneuve - Immeuble Lizard n° 4 - Centre d'Affaires La Découverte - BP 70423 - 56104 LORIENT, Téléphone : 0297644677- Mail : [contact@juristes-armorique.fr](mailto:contact@juristes-armorique.fr)

Lequel se constitue sur la présente poursuite de vente :

#### Agissant en vertu :

- Du code des procédures civiles d'exécution,
- Du code de commerce,
- D'une ordonnance du Juge commissaire près du tribunal de commerce de LORIENT, en date du 4 juillet 2024, rendue sur requête déposée le 6 juin 2024, et ce jour définitive, publiée et enregistrée au service de publicité foncière de LORIENT, bureau 1, en date du 26 août 2024, sous le N°5604P02, Volume 2024 S numéro 00027.

Ladite ordonnance rendue pour procéder par voie de saisie immobilière à la vente aux enchères publiques,

Devant Madame le Juge de l'exécution près le Tribunal judiciaire de LORIENT, situé 1 rue Maître Pierre Esvelin, 56100 LORIENT, à l'audience d'orientation, faisant suite à l'ordonnance du Juge commissaire près du tribunal de commerce de LORIENT, en date du 4 juillet 2024, rendue sur requête déposée le 6 juin 2024, autorisant la vente aux enchères, en un seul lot, des droits et biens immobiliers ci-après désigné :

**à KERFOURN (56920),  
au lieudit « La Guern Donguease »,  
Le tout figurant au cadastre de ladite commune  
Section A N°825 La Guern Donguease pour une surface de 01 ha 49 a 49 ca et  
Et  
Section A N°826 pour une surface de 02 ha 26 a 51 ca  
Soit une SURFACE TOTALE de 03 ha 76 a 00 ca**

**Propriété sise audit lieu, comprenant :**

- Un bâtiment industriel d'environ 1200m<sup>2</sup>, sous toiture équipée de panneaux photovoltaïques côté d'un côté et bac acier de l'autre, avec coin cuisine, douche et WC,
- Un contrat d'achat de l'énergie électrique se rapportant aux panneaux photovoltaïques susvisés (contrat conclu par la société <sup>1</sup> auprès de la société ELECTRICITE DE France, devenue ENEDIS, les 21 juillet et 3 août 2011).
- Un hangar attenant sous toiture bac acier, d'environ 1600m<sup>2</sup>.
- Un petit local en parpaings sous toiture en fibrociment.
- Un appentis en tôle.
- Terrain attenant.

Immeubles acquis par la société

S'agissant de la parcelle cadastrée section A N°825, par acte au rapport de Maître Jean-Yves LE COULS, Notaire à PONTIVY (56300), en date du 16 octobre 2002, publié au service de publicité foncière de LORIENT, le 9 mars 1978, volume 2718 N°3.

Et

S'agissant de la parcelle cadastrée section A N°826, par acte au rapport de Maître Patrick LANNURIEN, Notaire à PONTIVY, en date du 23 janvier 1978, publié au service de publicité foncière de LORIENT, le 19 novembre 2002, volume 2002 P N°3906.

Le tout plus amplement décrit dans un procès-verbal de description du 3 octobre 2024, établi par la SELAR ACTOUEST, Huissiers de Justice à PONTIVY, ainsi que lesdits biens existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, sans aucune exception, ni réserve,

Et ainsi qu'il résulte d'un extrait de matrice cadastrale délivré par le service de cadastre de LORIENT, ci-après reproduit :

Relevé de propriété limité à une parcelle et ses locaux

Année de référence : 2024		Département : 56 0		Commune : 092 KERFOURN		TRES : 024		Numéro communal : +00020																					
Titulaire(s) de droit(s)																													
Droit réel : Propriété																													
Dénominal																													
Adresse :																													
Numéro propriétaire : PBCMFC																													
Propriété(s) bâtie(s)																													
Désignation des propriétés					Identification du local					Évaluation du local																			
An	Sec	N° Plan	C Part	N° Voie	Adresse	Code Rivoli	bat	Ent	Niv	N° porte	N° fiscal du local	S Tar	M Eval	AF	Nat loc	Cat	RC Com Imposable	Coll	Nat Exo	AN RET	AN DEB	Fraction RC Exo	%EXC RC Exo	TX OM	Coef	RC TEOM			
71	A	825	1	KER HENRI		B191	A	01	00	01001	560920094931		C	C	CB	ATE2	10 690							P		10 188			
Total revenu imposable pour la part communale					10 690 euro(s)					Total revenu exonéré pour la part communale					0 euro(s)					Total revenu imposé pour la part communale					10 690 euro(s)				

Désignation des propriétés										Évaluation										Livres foncier														
An	Sec	N° Plan	N° Voie	Adresse	Code Rivoli	N° Parc Prim	FP/ DP	S Tar	SUF	GR/ SGR	CL	Nat cult	HA	A	CA	Contenance	Revenu cadastral	Coll	Nat Exo	AN Ret	Fraction RC Exo	%EXC TC	Majoration des terrains constructibles											
71	A	825	1	KER HENRI	B191	0588	1	092A	A	T	03	Terres	1	49	49	68 00	44,84	C	TA		8,97	20	0											
								092A	Z	S		Soix				81 49	0,00	GC	TA		8,97	20	0											
Total de la part communale					10 690 euro(s)					Total de la part communale					0 euro(s)					Total de la part additionnelle					Majoration des terrains constructibles									
Contenance totale					1 49 49					Revenu imposable					Revenu exonéré					Revenu imposé					Revenu imposé					0				

abis/15





### **SERVITUDES :**

Sur la parcelle cadastrée section A N°825, située à **KERFOURN (56920)**, au lieudit « **La Guern Donguease** », une convention de servitude au profit de la société ERDF, pour l'installation d'un poste de transformation, par acte au rapport de Maître PERRAUT, Notaire à PONTIVY (56300), en date du 12 mars 2013, publié au service de publicité foncière de LORIENT, le 26 mars 2013, volume 2013 P N°909.

### **OCCUPATION ET BAUX :**

L'ensemble immobilier dont s'agit est libre juridiquement de tout occupation et location.

### **ORIGINE DE PROPRIETE**

S'agissant de la parcelle cadastrée section A N°825 :

- ORIGINE DE PROPRIETE -

La parcelle de terre d'où provient la portion de terrain présentement vendue, appartient en propre à \_\_\_\_\_ pour lui avoir été attribuée, avec d'autres immeubles, sous le deuxième lot et sans charge de soulte, aux termes d'un acte reçu, en la présence réelle de témoins, par Me Francis LORVELLEC, Notaire à PONTIVY, prédécesseur médiat de la Société Civile Professionnelle susnommée, le quatorze août mil neuf cent trente-six, contenant :

1ent) Donation entre vifs à titre de partage anticipé, conformément aux articles 1075 et suivants du Code Civil

à leurs quatre enfants et leurs seuls présomptifs héritiers, chacun pour un quart, donataires pour partiel-

aux termes memes de l'acte,  
De la nue-propiété de divers immeubles appartenant pour la plus grande partie en propre à \_\_\_\_\_ et dépendant, pour le surplus, de la communauté de biens existant entre les donateurs, avec stipulation que l'usufruit des biens donnés appartiendrait, leur vie durant, aux donateurs,

2ent) Et partage entre les donataires des biens donnés, avec attribution à \_\_\_\_\_ sus-nommé, de divers immeubles groupés sous le deuxième lot, dont la parcelle n° 588 dont s'agit,

Une expédition de cet acte a été transcrite au Bureau des Hypothèques de PONTIVY, le dix-huit novembre mil neuf cent trente-six. volume 929, n° 2.

Ainsi, par suite de leurs décès, l'usufruit qu'ils s'étaient réservé sur les biens par eux donnés, s'est éteint et en l'absence d'autres héritiers que les donateurs sus-nommés, le partage anticipé sus-énoncé est devenu définitif.

S'agissant de la parcelle cadastrée section A N°826 :

#### **ORIGINE DE PROPRIETE**

L'immeuble ci-dessus désigné appartient en propre et en toute propriété à Monsieur  
suite des faits et actes suivants, savoir :

#### **Originellement, Du chef de la communauté**

Cet immeuble appartenait et dépendait de la communauté légale de biens ayant existé  
entre par suite de l'acquisition qu'ils en avaient  
faite, au cours et pour le compte de ladite communauté, de :

Suivant acte reçu par Maître LE COULS, Notaire associé à PONTIVY, le 23  
JANVIER 1978.

Moyennant le prix principal de VINGT CINQ MILLE FRANCS (25.000,00 Francs),  
payé comptant et quittancé à l'acte.

#### **Partage de la communauté**

Suivant acte reçu par Maître CHAPEL, Notaire associé à PONTIVY, le 27 FEVRIER  
1990, il a été procédé au partage des biens meubles et immeubles dépendant de ladite  
communauté.

Ce partage a eu lieu sans soulte de part, ni d'autre.

L'immeuble, objet des présentes, a été évalué en toute propriété à QUATRE MILLE  
CINQ CENT SOIXANTE TREIZE EUROS QUARANTE SEPT CENTIMES (4.573,47  
Euros).

Une expédition de cet acte a été publiée au Bureau des Hypothèques de PONTIVY, le  
10 MAI 1990, volume 1990 P, numéro 1499.

#### **URBANISME :**

Se référer au procès-verbal de description du 3 octobre 2024, établi par la SELARL  
ACTOUEST, Huissiers de Justice à PONTIVY et annexé au présent cahier des conditions de  
vente.

Un extrait du plan cadastral de la commune de KERFOURN et un extrait du règlement de PLU  
de la commune (zones A et N) sont annexés au Procès-verbal de description du 3 octobre 2024,  
annexé au présent cahier de conditions de vente.

L'acquéreur fera son affaire personnelle des indications portées aux documents présentement  
annexés ainsi que d'une manière générale, des règles d'urbanisme applicables, et ce à ses frais,  
risques et périls, sans aucun recours contre le requérant, leur Avocat ou contre son propre  
Avocat, ni diminution de prix.

#### **DIAGNOSTICS PREALABLES A LA VENTE :**

##### **Superficie :**

Un certificat de surface est annexé au présent cahier des conditions de vente.

**L'amiante :**

Un diagnostic relatif à la présence d'amiante a été établi et est annexé au présent cahier des conditions de vente.

**Diagnostic de performance énergétique :**

Un diagnostic de performance énergétique a été établi et est annexé au présent cahier des conditions de vente.

**MISE A PRIX :**

Outre les charges et conditions qui précèdent les lots ci-dessus désignés seront exposés aux enchères sur mise à prix, fixée par ordonnance du Juge commissaire près du tribunal de commerce de LORIENT, en date du 4 juillet 2024, rendue sur requête déposée le 6 juin 2024, à la somme de :

**400 000 € (quatre cent mille euros), sans faculté de baisse en cas de non enchère.  
Frais outre.**

**AUDIENCE :**

L'audience d'adjudication est fixée au :

**JEUDI 23 JANVIER 2025, à 14 HEURES**

**DEVANT LE JUGE DE L'EXECUTION  
Au TRIBUNAL JUDICIAIRE DE LORIENT**

**Palais de Justice**

**Sis en ladite ville, 1rue Maître Pierre Esvelin 56100 LORIENT**

**MODALITES DE LA VENTE – PAIEMENT DU PRIX ET DES FRAIS :**

Se reporter aux clauses énoncées au TITRE II du présent cahier des conditions de vente.

**PIECES ANNEXEES :**

- Copie de l'ordonnance du Juge commissaire près du tribunal de commerce de LORIENT, en date du 4 juillet 2024, rendue sur requête déposée le 6 juin 2024, et ce jour définitive ;
- Copie des états de publicité foncière, en date du 26 août 2024, sur la formalité de publication de l'ordonnance susvisée, pour les parcelles cadastrées A N°825 et N°826 ;

- Copie du procès-verbal de description du 3 octobre 2024, établi par la SELARL ACTOUEST, Notaire à PONTIVY, comprenant les diagnostics et copie du contrat d'achat de l'énergie électrique (contrat conclu par la société auprès de la société ELECTRICITE DE France les 21 juillet et 3 août 2011).

## **TITRE II – CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES.**

### **Chapitre Ier – Dispositions générales**

#### **ARTICLE 1<sup>ER</sup> – 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 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 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 : Enchères**

### **ARTICLE 7 – RECEPTION DES ENCHERES**

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le tribunal de grande instance devant lequel la vente est poursuivie.

L'enchère minimum ne sera en aucun cas inférieure à 1 000 (mille) euros.

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 de grande instance compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée.

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

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 – REITERATION DES ENCHERES**

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 ou du liquidateur s’il n’est pas poursuivant, 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 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, 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 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 – DESIGNATION DU SEQUESTRE**

Les fonds à provenir de la vente seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des avocats du barreau de l'avocat postulant.

#### **ARTICLE 13 – VERSEMENT DU PRIX DE VENTE**

Au plus tard à l'expiration du délai de deux mois à compter de la vente définitive, l'acquéreur sera tenu impérativement et à peine de réitération des enchères de verser son prix en principal entre les mains du séquestre désigné, qui en délivrera reçu. Si le paiement intégral du prix intervient dans le délai de deux mois de la vente définitive, l'acquéreur ne sera redevable d'aucun intérêt. Passé ce délai de deux mois, le solde du prix restant dû sera augmenté de plein droit des intérêts calculés au taux légal à compter du prononcé du jugement d'adjudication. Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication, conformément à l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier. La somme séquestrée entre les mains du séquestre désigné produira intérêts au taux de 105% de celui servi par la Caisse des dépôts et consignations au profit des parties, à compter de l'encaissement du prix jusqu'au paiement des sommes distribuées. En aucun cas, le séquestre ne pourra être tenu pour responsable ou garant à l'égard de quiconque des obligations de l'acquéreur, hors celle de représenter en temps voulu, la somme consignée et les intérêts produits. L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de deux mois supportera le coût de l'inscription du privilège du vendeur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

#### **ARTICLE 14 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOLUMENTS**

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-ACQUEREURS**

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 – ENTREE 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 PROPRIETE**

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 de grande instance 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 COPROPRIETE**

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 1er 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.

A Lorient, le 24 octobre 2024.

Julie DRONVAL Avocat.



