

**CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**

**CLAUSES ET CONDITIONS**

auxquelles sera adjugé, à l'audience de vente du juge de l'exécution près le tribunal judiciaire de BORDEAUX, au plus offrant des enchérisseurs, en UN LOT :

- un important ensemble immobilier situé sur les communes d'AGONAC, BIRAS, CHATEAU L'EVEQUE (Dordogne) ci-après plus amplement désigné.

Les candidats adjudicataires, l'ensemble des parties et leurs conseils sont tenus de respecter le présent Cahier des Conditions de Vente.

**SECTION I – CONDITIONS PARTICULIERES**

**A) QUALITE DES PARTIES**

**Le poursuivant :**

La SELARL PHILAE, anciennement dénommée MALMEZAT-PRAT-PRAT-LUCAS-DABADIE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX sous le numéro 444 809 792, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité au siège social sis 123, avenue Thiers à BORDEAUX (33000), [REDACTED]

nommée à ces fonctions par jugement du tribunal de commerce de BORDEAUX du 30 mars 2011

AYANT POUR AVOCAT LE CABINET LEXIA, SOCIETE CIVILE PROFESSIONNELLE D'AVOCATS, Maîtres Éric DASSAS, Albin TASTE, Jean-Philippe RUFFIE, Anne JOURDAIN, Victoire DEFOS du RAU, Avocats à la Cour de Bordeaux, y demeurant 36-38 rue de Belfort

## **B) ORDONNANCE VALANT SAISIE**

Aux termes d'une ordonnance rendue le 19 octobre 2022 par le tribunal de commerce de BORDEAUX, le juge commissaire de la liquidation judiciaire de [REDACTED] a autorisé cette vente aux enchères publiques

Ladite ordonnance a été publiée au service de la publicité foncière de PERIGUEUX le 3 janvier 2023 sous les références 2404P01 volume 2023S numéro 1.

## **C) IMMEUBLES SAISIS**

### **1) Désignation :**

Il dépend de l'actif de cette liquidation judiciaire un **important** ensemble immobilier situé sur les communes d'AGONAC, BIRAS, CHATEAU L'EVEQUE (Dordogne) constitué de bâtiments, terres, savoir :

### **Commune d'AGONAC**

<b>Section</b>	<b>N°</b>	<b>Section</b>	<b>Surface</b>
G	2	BERZAC	00ha 27a 40ca
G	4	BERZAC	01ha 30a25ca
G	5	BERZAC	00ha 28a 01ca
G	378	BERZAC-	00ha 07a 63ca
G	379	BERZAC	00ha 06a 25ca
G	457	BERZAC	00ha 01a82ca
G	484	BERZAC	02ha 84a 42ca
G	487	BERZAC	00ha 04a 92ca
G	489	BERZAC	00ha 19a 42ca
G	491	BERZAC	00ha 61a00ca
G	493	BERZAC	00ha 08a 26ca
H	315	Les Carassonnes	00ha 07a 82ca
H	379	La forêt	14 ha 65a 06ca
H	320	La forêt	01 ha 84a 75ca
H	321	La forêt	00ha 30a35ca
H	388	La forêt	00ha 27a 23ca
H	331	La forêt	01 ha 59a 62ca
H	332	La forêt	00ha 04a 20ca
H	383	La forêt	00ha 03a38ca
H	385	La forêt	00ha 00a 28ca
H	386	La forêt	00ha 00a 00ca
H	381	La forêt	00ha 88a 01ca
H	389	La forêt	00ha 23a61ca

**Total surface : 20ha 73a 69ca**

**Commune de BIRAS**

Section	N°	Lieudit	Surface
F	137	Du Riz	00ha 46a 8ca
F	138	Du Riz	00ha 32a 78ca
F	139	Du Riz	00ha 49a 21ca
F	887	Du Riz	00ha 28a 80ca
F	1305	Du Riz	00ha 31a 24ca
F	926	L'Halie	00ha 53a 42ca
F	927	Du Riz	00ha 96a 52ca

**Total surface : 03ha 38a 15ca**

**Commune de CHATEAU L'EVEQUE**

A	19	Maine du Talus Ouest	05ha 77a 00ca
A	20	Maine du Talus Ouest	05ha 85a 10ca
A	21	Maine du Talus Ouest	02ha 76a 40ca
A	22	Maine du Talus Ouest	00ha 38a 86ca
A	23	Maine du Talus Ouest	01 ha 56a 78ca
A	24	Maine du Talus Ouest	00ha 64a 78ca
A	25	Maine du Talus Ouest	00ha 84a 12ca
A	26	Maine du Talus Ouest	00ha 53a 80ca
A	27	Maine du Talus Ouest	00ha 34a 11ca
A	28	Maine du Talus Ouest	00ha 23a 52ca
A	29	La Chàbrerie	00ha 40a 90ca
A	32	La Chàbrerie	01 ha 16a 12ca
A	36	La Chàbrerie	00 ha 48a 50ca
A	37	La Chàbrerie	00 ha 18a 17ca
A	38	La Chàbrerie	02 ha 91a 80ca
A	39	La Chàbrerie	00ha 95a 80ca
A	40	La Chàbrerie	09ha 63 a 80ca
A	41	La Chàbrerie	03ha 14a 60ca
A	42	La Chàbrerie	04ha 64a 10ca
A	68	La Chàbrerie	02ha 34a 60ca
A	69	Maine du Talus Est	01ha 92a 60ca
A	70	Maine du Talus Est	00ha 42a 60ca
A	71	Maine du Talus Est	00ha 56a 93ca
A	72	Maine du Talus Est	00ha 93a 20ca
A	73	Maine du Talus Est	00ha 03a 80ca
A	74	Maine du Talus Est	00ha 00a 98ca
A	75	Maine du Talus Est	00ha 50a 90ca
A	76	Maine du Talus Est	00ha 50a 23ca
<b>A</b>	77	Maine du Talus Est	00ha 07a 10ca
A	78	Maine du Talus Est	00ha 05a 95ca
A	79	Maine du Talus Est	00ha 07a 00ca

A	80	Maine du Talus Est	00ha 05a 11ca
A	81	Maine du Talus Est	00ha 19a 90ca
A	82	Maine du Talus Est	01ha 11a80ca
A	83	Maine du Talus Est	01 ha 74a 50ca
A	84	Maine du Talus Est	00 ha 15a 87ca .
A	85	Maine du Talus Est	00 ha 25a 00ca
A	86	Maine du Talus Est	02 ha 80a 70ca
A	87	Maine du Talus Est	00ha 57a 40ca
A	332	La Chabrerie	04ha 14a31ca
A	333	La Chabrerie	02ha 58a 35ca
A	336	Marsalies	00ha 75a 62ca
A	337	Marsalies	00ha 85a 4'8ca
A	338	Marsalies	00ha 05a 02ca
A	339	Marsalies	00ha 66a 04ca
A	340	Maine du Talus Est .	00ha 14a 63ca
A	341	Maine du Talus Est	02ha 38a 97ca
A	342	Maine du Talus Est	04ha 65a91ca
A	343	Maine du Talus Est	00ha 46a 99ca
A	344	Maine du Talus Est	00ha 90a 76ca
A	345	Maine du Talus Est	01 ha 01a 64ca
A	346	Bûcher	02ha 06a 77ca
A	347	Bûcher	02ha 40a 43ca
A	348	La Chabrerie	00ha 18a53ca
A	349	Maine du Talus Est	00ha 10a90ca
A	350	Maine du Talus Est	00ha 20a 87ca
A	351	Bûcher	00ha 32a 38ca
A	353	Maine du Talus Est	00ha 29a 80ca
A	354	Maine du Talus Est	00ha 09a 59ca
A	355	Maine du Talus Est	00ha 06a 52ca
A	356	Le Gros Chêne	00ha 44a 80ca
A	358	Le Gros Chêne	00ha 33a62ca-
A	361	Maine du Talus Est	00ha 98a01ca
A	365	Bûcher	00ha 38a 43ca
A	366	Bûcher	01ha 43a 34ca
A	368	Bûcher	00ha 11a42ca
A	371	Le Gros Chêne	03ha 55a 05ca
A	388	Bûcher	00ha 51a55ca
A	389	Bûcher	00ha 07a 45ca
A	391	Bûcher	00ha 04a 79ca
A	416	La Chabrerie	02ha 59a 66ca
A	417	La Chabrerie	11 ha 12a74ca
A	418	La Chabrerie	00ha 02a 69ca
A	419	La Chabrerie	05ha 94a 04ca
A	420	La Chabrerie	08ha 62a 83ca
A	421	Bûcher-	03ha 42a 75ca
A	422	Bûcher	00ha 07a 61ca
A	424	Bûcher	00ha 40a 27ca
A	425	Bûcher	00ha 02a 15ca
A	428	Bûcher	01ha 42a69ca
A	429	Bûcher	00ha 29a 85ca
A	432	Bûcher	00ha 01a48ca
A	457	Bûcher	02ha 08a 78ca
A	458	Bûcher	00ha 00a 53ca

A	459	Bûcher	00ha 06a 48ca
A	460	Maine du Talus Ouest	00ha 08a.06ca
A	461	Maine du Talus Ouest	00ha 04a 16ca
B	360	La Libaudie est	02ha 29a 06ca
B	630	La Libaudie est	04ha 14a 42ca
B	603	La Libaudie est	00ha 03a 93ca
B	665	La Libaudie est	00ha 14a 85ca

**Total surface : 157ha 59a 04ca**

Il est ici précisé que les parcelles cadastrées section A numéros 40, 41, 42 et 318 bénéficient d'un droit de passage réciproque avec d'autres parcelles voisines (cf page 26 du titre de propriété annexé au présent cahier des conditions de la vente).

Il est également prévu un droit de puisage (cf page 26 du titre de propriété annexé au présent cahier des conditions de la vente).

**2) Origine de propriété :**

L'ensemble des immeubles dont la vente judiciaire est requise et ci-dessus détaillés appartient à la [REDACTED] pour l'avoir acquis aux termes d'un acte dressé par Maître Philippe VAUBOURGOIN, notaire à PERIGUEUX, le 12 septembre 2005 de la SCI DU BUCHER pour un prix de 4 000 000,00 € (quatre millions d'euros), acte publié auprès du service de la publicité foncière de PERIGUEUX le 23 septembre 2005 volume 2005P numéro 6980.

**3) Description des biens saisis :**

Le rapport d'expertise établi par Monsieur Thierry LETOURNEAU est annexé au présent cahier des conditions de vente ainsi que le procès-verbal descriptif en date du 10 mai 2022.

**4) Servitude grevant l'immeuble :**

NEANT

**5) Baux sur l'immeuble :**

Lors de l'établissement du procès-verbal descriptif par l'huissier de justice le 10 mai 2022 de l'ensemble immobilier mis en vente ce dernier a constaté que le Centre Equestre (maison principale, bâtiments annexés, prës et carrière) situé commune de CHATEAU L'EVEQUE est occupé par Madame Marion BRODU à titre de résidence principale.

Madame BRODU a indiqué à l'huissier qu'elle n'exerce aucune activité professionnelle sur place et qu'elle occupe les lieux en vertu d'une autorisation qui lui a été donnée par Monsieur Frédéric MAIZAUD le 10 avril 2013, soit bien après la mise en liquidation de [REDACTED], propriétaire des lieux, sans l'accord du mandataire liquidateur, ni même sans qu'il en ait été informé.

Madame BRODU a produit également la copie d'un bail à ferme consenti le 30 décembre 2007 par la [REDACTED] à Monsieur Frédéric MAIZAUD portant sur les

parcelles cadastrées section A numéros 150 à 153 – 156 – 157 – 173 à 175 – 368 - 391 – 425 – 428 – 429 – 432 – 457 à 459.

Ni Madame BRODU, ni Monsieur MAIZAUD ne se sont acquittés d'aucun loyer auprès du mandataire liquidateur.

Il appartiendra à l'adjudicataire de faire son affaire personnelle de la situation locative des lieux et de leur occupation par Madame BRODU

#### **6) Règlement de copropriété :**

Dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, il est rappelé qu'en conformité avec l'article 6 du décret du 17 mars 1967 l'adjudicataire est tenu de notifier au syndic de la copropriété, dès qu'elle est définitive, par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudication prononcée à son profit.

La notification précise la désignation du lot ou de la fraction de lot, les noms, prénoms et domicile réel ou élu de l'adjudicataire et, le cas échéant, le mandataire commun si l'adjudication est faite au profit de plusieurs personnes ayant constitué une société propriétaire ; comme il est précisé par le décret susvisé auquel l'adjudicataire devra se reporter.

Toutes les stipulations du règlement de copropriété et, le cas échéant, de ses avenants ou annexes, s'imposeront à l'adjudicataire.

#### **7) Lotissement :**

Dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un lotissement, toutes les stipulations du cahier des charges du lotissement, additifs et annexes s'imposeront à l'adjudicataire.

#### **8) Renseignements d'urbanisme :**

Les renseignements d'urbanisme seront annexés ultérieurement.

#### **9) Diagnostics techniques :**

Le dossier des diagnostics techniques fera l'objet d'une annexion ultérieure.

#### **D) MISE A PRIX :**

Les enchères s'ouvriront sur la mise à prix de 600 000,00 € sans possibilité de baisse de mise à prix.

## SECTION II – CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

### **Chapitre 1er : 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.

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 – Prémption, substitution et droits assimilés**

Les droits de prémption, de substitution ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur.

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de préemption, de substitution et assimilés, institués par la loi, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

#### **Article 5 – Assurances et abonnements divers**

L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements relatifs à l'immeuble qui auraient pu être souscrits ou qui auraient dû l'être, sans aucun recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur du cahier des 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 – Réception des enchères**

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

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état civil ou à la dénomination de ses clients, ainsi que s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

### **Article 8 – Garantie À fournir par l'acquéreur**

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du bâtonnier, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 euros.

La caution ou le chèque lui est restitué, faute d'être déclaré acquéreur.

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 – 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.

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 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 2212 du code civil.

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 propriété**

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption.

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

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

#### **Article 12 – Versement du prix de la vente forcée**

Au plus tard à l'expiration du délai de trois mois à compter de la vente définitive, l'acquéreur sera tenu impérativement et à peine de réitération des enchères de verser son prix en principal entre les mains du mandataire liquidateur.

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**

L'acquéreur paiera entre les mains et sur la quittance 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 en fournira justificatif au greffe 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 coacquéreurs**

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

### **Chapitre IV : Dispositions postérieures à la vente**

#### **Article 16 – Délivrance et publication du jugement**

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans les deux mois de sa date ou, en cas d'appel, dans les deux mois de l'arrêt confirmatif, de le publier au bureau des hypothèques dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, et de notifier au poursuivant l'accomplissement de cette formalité, le tout à ses frais.

Lors de cette publication, l'avocat de l'acquéreur sollicitera la délivrance d'états sur formalité. Ces états sont obligatoirement communiqués au liquidateur.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du poursuivant pourra procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.

A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par les articles 22 et 34 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur par acte d'avocat à avocat, lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification.

### **Article 17 – Entrée en jouissance**

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

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère.
- b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1<sup>er</sup> jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1<sup>er</sup> jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

S'il se trouve dans les lieux, pour quelque cause que ce soit, un occupant sans droit ni titre, l'acquéreur fera son affaire personnelle de toutes les formalités à accomplir ou action à introduire pour obtenir son expulsion, sans recours quelconque contre les vendeurs ou le poursuivant.

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du débiteur, et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable, à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.

### **Article 18 – Contributions et charges**

L'acquéreur supportera les contributions et charges de toute nature, dont les biens sont ou seront grevés, à compter de la date du prononcé du jugement d'adjudication.

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété dues, à compter de la date du prononcé du jugement d'adjudication.

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

### **Article 19 – Titres de propriété**

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

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

### **Article 20 – Purge des inscriptions**

La consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège.

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.

### **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 spécifiques**

### **Article 22 – Immeubles en copropriété**

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 juillet 1994).

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, est tenu de notifier au syndic dès que la vente sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

### **Article 23 – Immeubles en lotissement**

L'avocat du poursuivant devra notifier au Président de l'Association Syndicale Libre ou de l'Association Syndicale Autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1<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.

A BORDEAUX  
Le 3 MARS 2023

Me Victoire DEFOS du RAU  
Avocat à la Cour

**PIECES JOINTES :**

- ordonnance de vente en date du 19 octobre 2022
- acte de signification
- certificat de non appel
- état sur publication de la saisie
- état hors formalités
- relevé de propriété
- rapport d'expertise
- procès-verbal descriptif
- plan cadastral
- titre de propriété
- certificats d'urbanisme
- diagnostics techniques