

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Sous l'exécution desquelles sera adjugé sur licitation à l'audience des criées du Tribunal judiciaire de BORDEAUX après l'accomplissement des formalités prescrites par la loi, à l'extinction des feux, au plus offrant et dernier enchérisseur, en **CINQ** lots, les biens ci-après désignés :

Parcelles constructibles situées commune de CIVRAC MEDOC (33), Lieudit Au Bourdieu

Vendus aux requête, poursuites et diligences de :

La SELARL PHILAE, dont le siège est situé 23 rue Margaux 33000 BORDEAUX, immatriculée au registre de commerce et des sociétés de BORDEAUX sous le numéro 444809792, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège,

ès qualités de liquidateur judiciaire de

AYANT POUR AVOCAT CONSTITUE LA SELAS CABINET LEXIA, Maître Victoire DEFOS du RAU, avocat à la Cour de Bordeaux, y demeurant 36-38 rue de Belfort (tel : 05.56.99.52.50, fax : 05.56.99.52.60, courriel : cabinetlexia@cabinetlexia.com),

EN PRESENCE DE :

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

EN EXECUTION :

- d'un jugement rendu par la 1^{ère} chambre civile du tribunal judiciaire de BORDEAUX le 8 septembre 2022 (RG n° 21/04919) définitif selon certificat délivré par le greffe de la cour d'appel de BORDEAUX le 02 décembre 2024

Ladite décision annexée au cahier des charges et dont le dispositif est reproduit ci-après :

« PAR CES MOTIFS

STATUANT par mise à disposition au greffe, par jugement réputé contradictoire et en premier ressort.

(...) **ORDONNE** la vente par adjudication devant le tribunal judiciaire de BORDEAUX, dans les conditions du Cahier des Conditions de Vente qui sera déposé au Greffe du tribunal par l'avocat de la demanderesse, des immeubles situés commune de CIVRAC MEDOC (33), Lieudit Au Bourdieu, en CINQ lots, à savoir :

- 1er lot : Section E numéro 952 pour une contenance de 76a 90ca
- 2ème lot : Section E numéro 955 pour une contenance de 2a 80ca, section E numéro 956 pour une contenance de 7a 35ca et Section E numéro 958 pour une contenance de 7a 70ca
- 3ème lot : Section E numéro 957 pour une contenance de 4a 85ca
- 4ème lot : Section E numéro 951 pour une contenance de 14a 30ca
- 5ème lot : Section E numéro 985 pour une contenance de 0a 20ca

FIXE la mise à prix à la somme de :

- 1er lot : Section E numéro 952 pour une contenance de 76a 90ca : mise à prix fixée à 7.000,00 €
- 2ème lot : Section E numéro 955 pour une contenance de 2a 80ca - section E numéro 956 pour

- une contenance de 7a 35ca et section E numéro 958 pour une contenance de 7a 70ca: mise à prix fixée à 4 000,00 €
- 3ème lot : Section E numéro 957 pour une contenance de 4a 85ca : mise à prix fixée à 2 000,00 €
- 4ème lot : Section E numéro 951 pour une contenance de 14a 30ca : : mise à prix fixée à 150,00 €
- 5ème lot : Section E numéro 985 pour une contenance de 0a 20ca : mise à prix fixée à 50,00 €

DIT que les 5 lots de cette vente seront d'abord exposés aux enchères individuellement et seront ensuite regroupés en un lot unique et exposés une nouvelle fois aux enchères su la mise à prix formée par le total des prix d'adjudications ou des mises à prix initiales en cas de carence d'enchères.

DIT que cette licitation sera poursuivie devant le tribunal judiciaire de BORDEAUX à la diligence de Maître Victoire DEFOS du RAU, avocat associé du CABINET LEXIA, SOCIETE CIVILE PROFESSIONNELLE D'AVOCATS, Maîtres Eric DASSAS, Albin TASTE, Jean-Philippe RUFFIE, Anne JOURDAIN, Victoire DEFOS du RAU, Avocats à la Cour de Bordeaux, y demeurant 36 rue de Belfort, lequel sera chargé d'établir le cahier des conditions de la vente dans les formes prescrites par les dispositions des articles 1278 à 1281 du code de procédure civile, et conformément aux règles générales de ventes sur adjudication et aux règles spéciales concernant la vente des biens indivis et le cas échéant des règles générales des ventes sur adjudication, si elles ne sont pas contraires aux règles précédentes ;

DIT que les formalités de publicité en vue de la vente seront réalisées conformément aux articles R. 322-30 à R. 322-38 du code des procédures civiles d'exécution relatifs aux procédures de saisie immobilière ;

AUTORISE d'ores et déjà le poursuivant, afin d'attirer les enchérisseurs, et ce en application de l'article R. 322-37 du code des procédures civiles d'exécution, à faire paraître une publicité complémentaire à raison de deux insertions dans un quotidien au choix du requérant et une parution sur internet.

DIT que le poursuivant pourra faire assurer la visite des biens mis en vente, à raison de deux fois deux heures, par tel huissier de son choix lequel pourra, si besoin est, procéder à l'ouverture des portes, avec l'assistance d'un serrurier le cas échéant, pour établir le procès-verbal descriptif des immeubles, conformément à l'article L. 142-1 du code des procédures civiles d'exécution, et au besoin avec le concours de la force publique ;

DIT que tout occupant sera tenu de laisser visiter l'immeuble objet de la vente »

EN CONSEQUENCE, il sera procédé,

**A L'AUDIENCE DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE BORDEAUX
Devant le Juge de l'exécution immobilier
siégeant au palais de justice, 30 rue des Frères Bonie 33000 BORDEAUX**

à **l'audience d'adjudication** qui se tiendra :

LE JEUDI 20 MARS 2025 à 15 HEURES 00

après l'accomplissement des formalités prescrites par la loi, le jour qui sera indiqué dans les sommations ultérieurement signifiées, ou qui sera fixé par le Tribunal, à la vente aux enchères publiques sur licitation, au plus offrant et dernier enchérisseur, des biens immobiliers dont la désignation suit :

DESIGNATION

Parcelles constructibles situées commune de CIVRAC MEDOC (33), Lieudit Au Bourdieu cadastrées :

- 1er lot : Section E numéro 952 pour une contenance de 76a 90ca
- 2ème lot : Section E numéro 955 pour une contenance de 2a 80ca,
Section E numéro 956 pour une contenance de 7a 35ca
Section E numéro 958 pour une contenance de 7a 70ca
- 3ème lot : Section E numéro 957 pour une contenance de 4a 85ca
- 4ème lot : Section E numéro 951 pour une contenance de 14a 30ca
- 5ème lot : Section E numéro 985 pour une contenance de 0a 20ca

Ainsi et tel au surplus que lesdits immeubles s'étendent, se poursuivent et comportent avec toutes leurs circonstances et dépendances et les droits y attachés, sans aucune exception ni réserve, lesdits immeubles figurant au cadastre de la commune de CIVRAC MEDOC (33) ainsi qu'il résulte d'un extrait de la matrice cadastrale délivré par le Centre des Impôts Foncier dont copie est annexée.

ORIGINE DE PROPRIETE

1) Aux termes d'un acte notarié en date du 21 septembre 1961 publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX (4^e bureau - devenu service de la publicité foncière de LIBOURNE), le 17 octobre 1961, Volume 1886 numéro 12, [REDACTED] ont acquis la pleine propriété des immeubles situés commune de CIVRAC-MEDOC (33) Ldt Au Bourdieu cadastrés :

Section E numéro 952 pour une contenance de 76a 90ca
Section E numéro 955 pour une contenance de 2a 80ca
Section E numéro 956 pour une contenance de 7a 35ca
Section E numéro 957 pour une contenance de 4a 85ca
Section E numéro 958 pour une contenance de 7a 70ca

2) Aux termes d'une attestation d'hérédité en date du 27 novembre 1971 publiée au service de la publicité foncière de BORDEAUX (4^e bureau - devenu service de la publicité foncière de LIBOURNE), le 2 décembre 1971, Volume 2481 numéro 26, [REDACTED] a acquis la pleine propriété des immeubles situés commune de CIVRAC-MEDOC (33) Ldt Au Bourdieu cadastrés :

Section E numéro 951 pour une contenance de 14a 30ca
Section E numéro 985 pour une contenance de 0a 20ca

OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

SERVITUDE GREVANT L'IMMEUBLE :

En l'absence de servitude grevant l'immeuble portée à la connaissance du poursuivant, ou résultant des pièces annexées au présent cahier des conditions de vente, il appartiendra aux enchérisseurs de faire toute diligence pour se renseigner.

L'adjudicataire ou l'acquéreur devra faire son affaire de telles servitudes, conformément à l'article 7 du chapitre 1 des conditions générales qui suivent, comme de toutes qui viendraient à se révéler.

BAUX SUR L'IMMEUBLE :

Les seules informations connues du poursuivant sont celles qui résultent des pièces annexées au présent cahier des conditions de vente.

REGLEMENT DE COPROPRIETE :

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.

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.

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Les renseignements d'urbanisme sont annexés au présent cahier des conditions de vente ou feront l'objet d'une annexe ultérieure.

Tout enchérisseur devra faire son affaire personnelle de la situation des biens vendus au regard de la réglementation d'urbanisme et sera censé s'être renseigné directement et personnellement auprès de toute administration compétente à cet effet, indépendamment des renseignements précisés au présent cahier des charges.

DOSSIER DES DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Conformément à l'article L 271-4-1 du titre 7 du livre II du code de la construction et de l'habitation, il sera annexé, par dire ultérieur, au présent cahier des conditions de la vente, le dossier de diagnostic technique ou les différents contrôles légalement prévus suivant les caractéristiques de l'immeuble.(risque d'exposition au plomb, présence d'amiante, de termites, état de l'installation de gaz naturel de plus de 15 ans, état des risques naturels et technologiques, diagnostic de performances énergétiques...)

MISE A PRIX :

Il sera procédé à la vente aux enchères publiques, à l'audience d'adjudication du Tribunal judiciaire de BORDEAUX après accomplissement des formalités prescrites par la loi, au jour et heure fixés, au plus offrant et dernier enchérisseur, sous les clauses et conditions générales ci-après indiquées et sur une mise à prix suivante :

	Désignation	Contenance	Mise à prix
1 ^{er} lot	<i>Section E numéro 952</i>	<i>76a 90ca</i>	<i>7.000,00 €</i>
2 ^e lot	<i>Section E numéro 955</i> <i>section E numéro 956</i> <i>Section E numéro 958</i>	<i>2a 80ca</i> <i>7a 35ca</i> <i>7a 70ca</i>	<i>4 000,00 €</i>
3 ^e lot	<i>Section E numéro 957</i>	<i>4a 85ca</i>	<i>2 000,00 €</i>
4 ^e lot	<i>Section E numéro 951</i>	<i>14a 30ca</i>	<i>150,00 €</i>
5 ^e lot	<i>Section E numéro 985</i>	<i>0a 20ca</i>	<i>50,00 €</i>

Les 5 lots de cette vente seront d'abord exposés aux enchères individuellement, et seront le cas échéant, en cas de carence d'enchères, regroupés en un lot unique, puis exposés une nouvelle fois aux enchères sur la mise à prix formée par le total des prix d'adjudication ou des mises à prix initiales.

PRECISIONS :

Et tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, appartenances, dépendances, ensemble de tous immeubles par destination, et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination, et tout droit et toute servitude pouvant y être attaché, et toute augmentation et amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve.

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

Toutes les 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.

CHARGES, CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES 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 – 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 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 relatées 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 – Préemption, substitution et droits assimilés

Les droits de préemption, 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 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 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.

Article 7 – Réception des enchères

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

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

Article 8 – Garantie À fournir par l'acquéreur

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3.000 euros.

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

En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque est restitué en l'absence de contestation de la surenchère.

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux vendeurs et à leurs créanciers ayants droit à la distribution et, le cas échéant, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

Article 9 – Surenchère

La surenchère est régularisée 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 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 1^{ère} audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de 2 mois suivant la 1^{ère} vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de 5 points à l'expiration d'un délai de 4 mois à compter de la date de la 1^{ère} 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 Monsieur Le 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, or 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 la quittance 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 aucun 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 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^{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 et rédigé le présent cahier des charges par moi, avocat de la partie poursuivante, soussigné.

Fait à BORDEAUX
le

Signature : Maître Victoire DEFOS du RAU

PIECES ANNEXEES :

1. Jugement d'ouverture de la liquidation judiciaire du 14/11/2019
2. Procès-verbal d'ouverture des opérations de liquidation du 15/06/2016
3. Jugement rendu le 8 septembre 2022
4. Certificat de non appel
5. Etat hypothécaire hors formalité
6. Relevé de propriété
7. Plan cadastral
8. Certificat d'urbanisme