

AFFAIRE : / LICITATION
2025098 - EDB / LS

CAHIER DES CHARGES
CONTENANT LES CONDITIONS GENERALES
DE LA VENTE
Clauses et Conditions

- Auxquelles seront adjugés, à l'audience de vente du Tribunal Judiciaire de DAX, siégeant au Tribunal Judiciaire de DAX, au Palais de justice de cette ville, rue des Fusillés,

au plus offrant des enchérisseurs, les biens et droits immobiliers suivants EN UN SEUL LOT :

Commune de LABATUT (40300)
2369 Boulevard de l'Océan

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
G	193	Picardiens	1 ha 36 a 36 ca
G	408	Route nationale 117	04 ca
G	444	Route nationale 117	03a 95 ca
G	446	Picardiens	10 a 30 ca
G	448	Boulevard de l'Océan	18 a 90 ca
G	450	Boulevard de l'Océan	27 a 93 ca
Contenance totale :			1 ha 97 a 48 ca

A la requête de :

©AVOVENTES.FR

Ayant pour avocat **Maître Elisabeth de BRISIS**, membre de la société civile professionnelle CABINET de BRISIS & DEL ALAMO, avocat au barreau de DAX y demeurant Résidence Praesidium 5 rue Ste Ursule BP 145- 40100 DAX CEDEX,

En présence de :

©AVOVENTES.FR

En vertu et pour l'exécution de :

Suivant un jugement rendu par Madame le Juge aux Affaires Familiales du Tribunal Judiciaire de Dax en date du 27 janvier 2021, dont le dispositif est le suivant :

« Le tribunal, après en avoir délibéré conformément à la loi, statuant en audience publique par mise à disposition au greffe, par jugement contradictoire et rendu en premier ressort,

Ordonne l'ouverture des opérations de comptes, de liquidation et de partage de la succession de

Désigne Maître Frédérick FEUILLETTE, Notaire à Anglet (Pyrénées-Atlantiques), 10 allée Véga, Centre d'affaires Erdian - 64 605 - Anglet Cedex, pour procéder à ces opérations,

Dit qu'en cas d'empêchement du Notaire chargé des opérations de comptes, de liquidation et de partage, il sera pourvu à son remplacement par ordonnance sur requête rendue à la demande de la partie la plus diligente,

Désigne Magistrate de ce tribunal, pour surveiller lesdites opérations, lequel sera remplacé sur simple requête adressée au Président de la chambre civile de ce tribunal en cas d'empêchement,

Préalablement aux opérations de liquidation et partage,

Ordonne la licitation de l'immeuble suivant :

Commune de LABATUT (40300)
2369 Boulevard de l'Océan

<i>Section</i>	<i>Numéro</i>	<i>Lieudit</i>	<i>Contenance</i>
<i>G</i>	<i>193</i>	<i>Picardiens</i>	<i>1 ha 36 a 36 ca</i>
<i>G</i>	<i>408</i>	<i>Route nationale 117</i>	<i>04 ca</i>
<i>G</i>	<i>444</i>	<i>Route nationale 117</i>	<i>03a 95 ca</i>
<i>G</i>	<i>446</i>	<i>Picardiens</i>	<i>10 a 30 ca</i>
<i>G</i>	<i>448</i>	<i>Boulevard de l'Océan</i>	<i>18 a 90 ca</i>
<i>G</i>	<i>450</i>	<i>Boulevard de l'Océan</i>	<i>27 a 93 ca</i>
<i>Contenance totale</i>			<i>1 ha 97 a 48 ca</i>

Dit que cette vente aura lieu sur adjudication à l'audience des criées du présent tribunal, ce en un seul lot sur la mise à prix de 80 000 euros (quatre-vingt mille euros), charges en sus, et selon le cahier des charges qui sera établi par un avocat inscrit au Barreau de Dax, après accomplissement des formalités légales et déposé au greffe du tribunal,

Dit que la publicité de l'adjudication sera réalisée selon les dispositions du code des procédures civiles d'exécution relatives aux saisies immobilières,

Dit que les frais de vente seront employés en frais privilégiés de liquidation et de partage,

Rappelle qu'il appartient au notaire désigné de dresser un état liquidatif établissant les comptes entre copartageants, la masse partageable, les droits des parties et la composition des lots à répartir, ce dans le délai d'un an prévu par l'article 1368 du code de procédure civile, éventuellement prorogé, et, en cas de désaccord des copartageants sur son projet d'état liquidatif, de transmettre au juge commis ce projet accompagné d'un procès-verbal reprenant les dires respectifs des parties.

Rappelle que les copartageants peuvent, à tout moment, abandonner les voies judiciaires et poursuivre le partage à l'amiable.

Dit que

sur l'immeuble situé 2369 boulevard de l'Océan sur la commune de Labatut (Landes) cadastré section G n° 193, 408, 444, 446, 448 et 450, d'une indemnité d'occupation d'un montant global de

27 600 euros au titre de la période du 9 janvier 2016 au 24 octobre 2019, et, en tant que de besoin, l'y condamner,

Dit qu'il n'y a pas lieu à l'application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,

Dit que les dépens, comprenant les frais d'expertise de Monsieur pour un montant taxé à la somme de 4 298,69 euros TTC, seront partagés à parts égales entre les parties »

(Cf Jugement ci-annexé)

Le jugement en date du 27 janvier 2021 a confirmé par un arrêt rendu par la Cour d'Appel de Pau le 25 février 2025 les dispositions ordonnant la licitation, et a été signifié à partie le 31 mars 2025 et dont le dispositif est le suivant :

« La cour statuant publiquement, contradictoirement, et en dernier ressort, après en avoir délibéré conformément à la loi,

Déclare l'assignation en liquidation et partage de l'indivision présentée par mesdames recevable,

Confirme le jugement entrepris sauf en ce qu'il a :

Désigné Maître Frédéric FEUILLETTE, notaire à Anglet (Pyrénées-Atlantiques), 10 allée Véga, Centre d'affaires Erdian 64605 Anglet Cedex, pour procéder à ces opérations

Dit que monsieur est redevable à l'égard de l'indivision existant entre lui et sur l'immeuble situé 2369 boulevard de l'Océan sur la commune de Labatut (Landes) cadastré section G n°193,408,444,446,448 et 450 d'une indemnité d'occupation d'un montant global de 27 600€ au titre de la période du 9 janvier 2016 au 24 octobre 2019, et, en tant que de besoin, l'y condamne,

Statuant à nouveau sur ces chefs infirmés,

Désigne Maître Benoit HOURREGUE, notaire à SOUSTONS, Président de la Chambre Interdépartementale des Notaires des Hautes-Pyrénées, des Landes et des Pyrénées Atlantiques pour procéder aux opérations de comptes, liquidation et partage de l'indivision existant entre monsieur

Dit que monsieur est redevable à l'égard de l'indivision existant entre lui et mesdames d'une indemnité d'occupation d'un montant de 600€ par mois à compter du 9 janvier 2016 jusqu'au jour du partage ou de la cessation de la jouissance privative,

Renvoie les parties devant le notaire désigné afin qu'il soit procédé conformément aux dispositions du présent arrêt,

Déboute les parties de leurs plus amples demandes,

Dit n'y avoir lieu à application de l'article 700 du code de procédure civile et déboute les intimées de leur demande sur ce fondement,

Condamne monsieur aux dépens d'appel, étant précisé qu'il est bénéficiaire de l'aide juridictionnelle totale. »

(Cf Arrêt ci-annexé)

Lesdites décision ont été publiées auprès du Service de la Publicité Foncière des Landes le 07 octobre 2025 Volume 2025 P n° 17097.

(Cf Demande de renseignements sommaires sur formalités ci-annexée)

Par ordonnance en date du 23 avril 2026, Madame le Tribunal Judiciaire de DAX a commis la SCP GETTE-PENE & ANDRAL, Commissaires de Justice à TARTAS aux fins d'accéder et de procéder à la description des biens immobiliers sis :

Commune de LABATUT (40300)
2369 Boulevard de l'Océan

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
G	193	Picardiens	1 ha 36 a 36 ca
G	408	Route nationale 117	00a 04 ca
G	444	Route nationale 117	03a 95 ca
G	446	Picardiens	10 a 30 ca
G	448	Boulevard de l'Océan	18 a 90 ca
G	450	Boulevard de l'Océan	27 a 93 ca
Contenance totale :			1 ha 97 a 48 ca

(Cf Ordonnance ci-annexée)

CLAUSES PARTICULIERES

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

En conséquence, il sera procédé à la vente aux enchères publiques à l'audience des ventes du Tribunal Judiciaire de DAX, siégeant au Tribunal Judiciaire de DAX, au Palais de justice de cette ville, rue des Fusillés, des biens et droits immobiliers qui sont désignés comme suit
EN UN SEUL LOT :

Commune de LABATUT (40300)
2369 Boulevard de l'Océan

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
G	193	Picardiens	1 ha 36 a 36 ca
G	408	Route nationale 117	04 ca
G	444	Route nationale 117	03a 95 ca
G	446	Picardiens	10 a 30 ca
G	448	Boulevard de l'Océan	18 a 90 ca
G	450	Boulevard de l'Océan	27 a 93 ca
Contenance totale :			1 ha 97 a 48 ca

Précision étant faite que :

- ✓ La parcelle cadastrée Section G n° 444 provient de la division de la parcelle cadastrée Section G n° 409,
- ✓ La parcelle cadastrée Section G n° 446 provient de la division de la parcelle cadastrée Section G n° 410,
- ✓ La parcelle cadastrée Section G n° 448 provient de la division de la parcelle cadastrée Section G n° 404,
- ✓ La parcelle cadastrée Section G n° 450 provient de la division de la parcelle cadastrée Section G n° 407.

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.

La SCP GETTE-PENE & ANDRAL, commissaires de justice à Tartas, a procédé l'établissement d'un procès-verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente ci-après, annexé aux présentes.

(Cf. PV Descriptif ci-annexé)

Un extrait de la matrice cadastrale de la Commune LABATUT (40300) est annexé aux présentes.

(Cf. extraits cadastraux ci-annexés)

ORIGINE DE PROPRIETE

Lesdits biens dépendent de l' pour avoir été acquis par feu M

- ✓ Concernant la parcelle cadastrée Section G n° 193, suivant acte de Maître PINATEL, notaire, en date du 29 janvier 1974 et publié le 18 février 1974 Volume 2854 n°8
- ✓ Concernant les autres parcelles, l'origine de propriété est antérieure à 1956.

RENSEIGNEMENTS SUR LA DATE D'ACHEVEMENT **des immeubles récemment construits (C.G.I. Ann. II, art. 258)**



DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE UNIQUE

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 au présent cahier des charges contenant les conditions de la vente, par dire ultérieur, le dossier de diagnostic technique.

(Cf. dossier de diagnostic technique ci-annexé)

MISE A PRIX

L'adjudication aura lieu sur la mise à prix suivante :

80.000 € (QUATRE-VINGT MILLE EUROS),

AUDIENCE D'ADJUDICATION

L'audience d'adjudication aura lieu :
le JEUDI 26 NOVEMBRE 2026 à 10 heures 30
à l'audience du Tribunal Judiciaire de DAX.

CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES
DU CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DE VENTE
EN MATIERE DE LICITATION

CHAPITRE IER : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE IER – CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des charges et conditions de la vente s'applique à une vente sur adjudication ordonnée 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 relatives par ailleurs.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient pu payer d'avance et qui auront été déclarés.

A défaut de cette déclaration, l'acquéreur tiendra compte aux locataires des loyers qu'ils justifieront avoir régulièrement payés d'avance ou dépôts de garantie de toute nature et il en retiendra le montant sur le prix principal de sa vente.

Il fera 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 – PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES

Les droits de préemption, de substitution ou 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.

CHAPITRE II : ENCHERES

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 Judiciaire (anciennement Tribunal de Grande Instance) devant lequel la vente est poursuivie.

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

ARTICLE 8 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

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

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

En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque est 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 ayant droit à la distribution et, le cas échéant, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

ARTICLE 9 – SURENCHERE

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le Tribunal Judiciaire (anciennement 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, d'un créancier inscrit ou des parties, aux conditions de la première vente.

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 passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive, conformément aux dispositions de l'article L.313-3 du code monétaire et financier.

En aucun cas, l'enchérisseur défaillant ne pourra prétendre à la répétition des sommes versées.

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra aux vendeurs.

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

CHAPITRE III : VENTE

ARTICLE 11 – TRANSMISSION DE 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 séquestrée 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, en sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

Il fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de 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 POSTERIEURES A 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, l'avocat 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, 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 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 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 (anciennement 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 SPECIFIQUES

ARTICLE 24 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE

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, 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 devra notifier au représentant légal 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 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.

**Ainsi fait et dressé par Maître Elisabeth de BRISIS,
Avocat poursuivant**

**A Dax,
Le 22 septembre 2026**