

Cabinet FORZY
BOCHE-ANNIC - MICHON

AVOCATS A LA COUR
169 RUE EMILE COMBES - CS 20114
33701 MERIGNAC CEDEX
TEL. 05.56.24.28.41.

CAHIER
DES CHARGES ET DES
CONDITIONS DE VENTE

Licitation

©AVOVENTES.FR

Clauses et conditions auxquelles seront adjugés à l'audience des saisies immobilières du Tribunal Judiciaire de BORDEAUX, siégeant dite ville au Palais de Justice, sur licitation, au plus offrant et dernier enchérisseur, l'immeuble dont la désignation suit, sur la mise à prix de UN MILLION D'EUROS (1.000.000,00 €) :

Un immeuble situé 5 rue Soubie Ninet sur la commune de QUINSAC (33), lieu-dit Le Bourg Est, cadastré :

- section AD, numéro 237 pour 8 a 80 ca,
- section AD, numéro 238 pur 26 ca,
- section AD, numéro 239 pour 3 a 35 ca,
- section AD, numéro 240 pour 20 a 61 ca,
- section AD, numéro 241 pour 10 a 14 ca,
- section AD, numéro 378 pour 61 ca.

EXPOSE DES FAITS :

- I. Suivant jugement rendu par la Première Chambre du Tribunal Judiciaire de BORDEAUX le 20 février 2025, signifié les 11 et 17 mars 2025, actuellement définitif et exécutoire, a été ordonnée la vente sur licitation de l'immeuble indivis entre les consorts et ce à la Barre du Tribunal Judiciaire de BORDEAUX.

Le dispositif de ce jugement est ainsi conçu :

PAR CES MOTIFS,

LE TRIBUNAL,

DECLARE recevable en son intervention volontaire et reprise de l'instance initialement engagée
f

DEBOUTE

de leur demande tendant à ce qu'il soit sursis aux opérations de partage de l'indivision existant avec sur le bien sis 5 rue Soubie Ninet sur la commune de Quinsac (33) cadastré section AD n° 237, 239 et 241,

ORDONNE l'ouverture des opérations de liquidation et partage de l'indivision existant entre concernant le bien sis 5 rue Soubie Ninet sur la commune de Quinsac (33) cadastré section AD n° 237, 239 et 241,

DESIGNE pour procéder aux opérations de liquidation et partage de cette indivision le Président de la chambre des Notaires de la Gironde avec faculté de délégation à tout notaire de sa chambre à l'exception de Maître Patrick BEYLOT, notaire à Créon (33) ainsi que de tous membres de son office,

DIT qu'en cas d'empêchement du notaire il sera procédé à son remplacement par le Président de la chambre des Notaires de la Gironde à la requête de la partie la plus diligente,

DIT qu'il appartiendra notamment au notaire désigné de dresser un état liquidatif établissant les comptes entre les copartageants, la masse partageable et les droits de chacun d'eux conformément aux dispositions de l'article 1368 du code de procédure civile,

RAPPELLE qu'en cas d'inertie d'un indivisaire, un représentant au copartageant défaillant pourra être désigné en application des dispositions des articles 841-1 du code civil et 1367 du code de procédure civile,

RAPPELLE que le notaire désigné devra accomplir sa mission d'après les documents et renseignements communiqués par les parties et d'après les informations qu'il peut recueillir lui-même,

DIT qu'en application de l'article 1372 du code de procédure civile, si un acte de partage amiable est établi et signé entre les parties, le notaire en informera le juge commis qui constatera la clôture de la procédure,

RAPPELLE qu'en cas de désaccord, le notaire délégué dressera un procès-verbal de dires où il consignera son projet d'état liquidatif et les contestations précises émises point par point par les parties à l'encontre de ce projet, lequel sera transmis sans délai au juge commis,

RAPPELLE que le notaire devra achever ses opérations dans le délai d'un an suivant sa désignation par le président de la Chambre des notaires de la Gironde, sauf suspension prévue par l'article 1369 du code de procédure civile ou délai supplémentaire sollicité dans les conditions de l'article 1370 du code de procédure civile,

COMMET le juge de la mise en état de la première chambre civile du tribunal judiciaire de Bordeaux en qualité de juge-commis pour surveiller les opérations à accomplir,

PREALABLEMENT aux opérations de partage, et pour y parvenir, ordonne la vente sur licitation aux enchères publiques à la barre du Tribunal Judiciaire de BORDEAUX, en un seul lot de l'immeuble sis 5 rue Soubie Ninet sur la commune de Quinsac (33) cadastré lieu-dit Le Bourg Est section AD n° 237, 239 et 241 d'une surface globale de 00 ha 22 a 29 ca sur le cahier des charges contenant les conditions de vente qui sera déposé par la Maître Arlette MAZEL, avocat au barreau de Bordeaux, dans les formes prévues aux articles 1271 à 1281 du Code de procédure civile, sur la mise à prix de 650.000 euros avec faculté de baisse par tranches de 50.000 euros jusqu'à 500.000 euros en cas de défaut d'enchère,

DIT que les modalités de publicité s'effectueront à la diligence de l'avocat désigné dans les conditions prévues par les articles R 322-3 à R 322-37 du code des procédures civiles d'exécution,

AUTORISE le requérant à faire procéder à la visite du bien par le commissaire de justice de son choix, afin de dresser le procès-verbal de description et d'assurer deux visites du biens mis en vente, aux heures légales à l'exclusion des dimanches et jours fériés, à charge pour le commissaire de justice désigné d'avertir les occupants des lieux dix jours à l'avance au moins par courrier recommandé avec accusé de réception, en se faisant assister, si besoin est, de la force publique ou de deux témoins conformément à l'article 21 de la loi n° 91-650 du 9 juillet 1991 et d'un serrurier,

DIT que le commissaire de justice ainsi mandaté , se fera assister le cas échéant, lors de l'une de ses opérations d'un expert, lequel aura pour mission de procéder aux recherches pour déceler la présence d'amiante et éventuellement de plomb, de termites et autres insectes xylophages, de dresser un diagnostic énergétique et le cas échéant d'un état de l'installation intérieure de gaz, ainsi qu'un état des risques naturels et le cas échéant des risques technologiques, ainsi que l'état de surfaces conformément à la loi Carrez, en se faisant assister, si besoin est, de la force publique ou de deux témoins conformément à l'article 21 de la loi n° 91-650 du 9 juillet 1991 et d'un serrurier,

DIT que les coûts du procès-verbal de description, des visites, des impressions des affiches et des frais de l'expert seront inclus en frais privilégiés de vente,

DIT que le prix d'adjudication sera consigné entre les mains de Monsieur le Bâtonnier de l'ordre, jusqu'à publication du jugement d'adjudication puis remis au notaire commis pour les besoins des opérations de liquidation et partage de l'indivision existant entre les parties au présent litige,

DEBOUTE les parties de leurs demandes de dommages et intérêts, d'indemnité sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile et de toutes demandes plus amples et ou contraires,

DIT que les dépens seront employés en frais privilégiés de partage,

DIT n'y avoir lieu d'écarter l'exécution provisoire dont est assortie de plein droit la présente décision.

La présente décision est signée par
Greffier.

LE GREFFIER

LE PRESIDENT

II. Suivant acte notarié reçu par Maître Edouard FIGEROU, Notaire en qualité d'associé et au nom de la société civile professionnelle dénommée « Daniel CHAMBARIERE, Christelle GRADIN et Edouard FIGEROU », titulaire d'un Office Notarial dont le siège est 8 Cours de Gourgue à BORDEAUX (33), en date du 4 septembre 2025, contenant procès-verbal d'ouverture des opérations de liquidation et partage de l'indivision et accord de vente sur licitation en sus des précédentes, des parcelles section AD, numéro 238, section AD, numéro 240 et section AD, numéro 378, pour une mise à prix de 1.000.000,00 euros, accord relaté ci-dessous :

« Les parties demandent au Notaire soussigné d'élargir sa mission aux parcelles sises à QUINSAC cadastrées au registre de ladite commune sous les références suivantes : AD 238, AD 240 et AD 378.

Les parties conviennent de vendre l'ensemble des parcelles indivises cadastrées section AD 378, 240, 238, 241, 237 et 239, dans les conditions suivantes :

- *D'abord, dans un cadre amiable pour tenir compte de l'offre reçue de ce jour, pour l'ensemble des parcelles à hauteur de UN MILLION CENT QUARANTE MILLE EUROS (1.140.000,00 €) avec signature d'une promesse au plus tard le 7 novembre 2025 ;*
- *Ensuite, dans le cadre d'une licitation à la barre du tribunal, en cas de non-signature de la promesse de vente à la date du 7 novembre 2025, avec un prix de réserve de 'UN MILLION D'EUROS (1.000.000,00 €) ;*

Et après lecture des présentes les parties ont signé avec le notaire ».

En conséquence de ce qui précède, et aux requête, poursuite et diligence de :

Lequel a pour Avocat constitué près le Tribunal Judiciaire de BORDEAUX, **Maître Sylvie BOCHE-ANNIC**, Avocat membre de la SERARL CABINET FORZY-BOCHE-ANNIC-MICHON, inscrite au Barreau de BORDEAUX, demeurant 169 Rue Emile Combes, 33700 MERIGNAC.

CONTRADICTOIREMENT AVEC :

1

CAVOVENTES.FR

Lesquels ont pour Avocat au Barreau de Bordeaux **Maître Benoît BOUTHIER**, 34 avenue du Parc de Lescure à BORDEAUX (33000).

Il sera procédé à l'audience publique du Tribunal Judiciaire de BORDEAUX, au Palais de Justice, Rue des Frères Bonie, après l'accomplissement des formalités prescrites par la Loi et aux jour et heures qui seront ultérieurement fixés à la vente aux enchères publiques en un lot au plus offrant et dernier enchérisseur et au résultat des feux de l'immeuble dont la désignation suit :

DESIGNATION :

Une maison en pierre à usage d'habitation, mitoyenne et surélevée d'un étage, située à QUINSAC (33360), 5 rue Soubie Ninet, une partie commerce, plusieurs bâtiments types garages, cuviers et ateliers construits sur les parcelles, l'ensemble sur un jardin arboré et entretenu.

Ledit immeuble cadastré au registre de ladite commune sous les références suivantes :

QUINSAC (Gironde)

Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
AD	237	Le Bourg Est	08 a 80 ca
AD	238	Le Bourg Est	26 ca
AD	239	Le Bourg Est	3 a 35 ca
AD	240	Le Bourg Est	20 a 61 ca
AD	241	Le Bourg Est	10 a 14 ca
AD	378	Le Bourg Est	61 ca
Contenance totale			43 a 77 ca

ORIGINE DE PROPRIETE :

Les parcelles situées commune de QUINSAC (33),
cadastrées :

- section AD, numéros 238, 240 et 378 appartiennent aux conjoints Jacques et Philippe ESTANSAN pour les avoir reçues suivant :
 - Acte donation simple reçue le 22 juin 2002 par Maître Jean Michel LAVERGNE, Notaire à Créon, aux termes de laquelle M. ESTANSAN, pour y réunir l'usufruit au décès des donateurs, publié au 3ème bureau des hypothèques de BORDEAUX le 25 juillet 2002, volume 2002.P, numéro 9807.
 - Acte de notoriété reçu par Maître Sébastien ARTAUD, Notaire associé à BORDEAUX en date du 23 juillet 2021 et attestation de propriété constatant le décès de Madame ESTANSAN, la transmission des biens et droits immobiliers en date du 31 mai 2024, publiée au service de la Publicité Foncière de LIBOURNE 1 le 25 juin 2024, 3304P04, volume 2024.P, numéro 15153.

- section AD, numéros 237, 239 et 241 appartiennent aux consorts :

- Suivant acte de vente reçu par Maître Jean-Michel LAVERGNE, Notaire associé à CREON (33), en date du 6 août 2005, publié le 9 septembre 2005, volume 2005.P, numéro 13097.
- Suivant acte de donation reçu par Maître Jean-Michel LAVERGNE, Notaire associé à CREON (33), en date du 6 août 2005, publié le 9 septembre 2005, volume 2005.P, numéro 13098.
- Acte de notoriété reçu par Maître Sébastien ARTAUD, Notaire associé à BORDEAUX en date du 23 juillet 2021 et attestation de propriété constatant le décès de Madame la transmission des biens et droits immobiliers en date du 31 mai 2024, publiée au service de la Publicité Foncière de LIBOURNE 1 le 25 juin 2024, 3304P04, volume 2024.P, numéro 15153.

TERMITES ET INSECTES NUISIBLES :

Il est porté à la connaissance des enchérisseurs que la présente vente est une mesure d'exécution forcée et non une transaction immobilière dans laquelle le saisissant serait partie.

En conséquence, il appartient aux enchérisseurs de se renseigner sur le termitage éventuel et la présence d'autres insectes nuisibles dans l'immeuble dont la vente est poursuivie étant précisé qu'ils n'auront aucun recours contre la partie poursuivante pour quelque cause que ce soit.

OBSERVATIONS GENERALES :

L'immeuble dont la désignation précède sera mis en vente et adjugé dans l'état où il se trouve tel qu'il se poursuit et comporte avec toutes les appartenances et dépendances, servitudes actives et passives, continues et discontinues, sans aucune exception ni réserve mais aussi sans aucune garantie, notamment dans les contenances et dimensions exprimées, pas plus que dans les confrontations et consistances de leur destination et appropriation.

L'adjudicataire prendra l'immeuble dans l'état où il se trouve au moment de l'adjudication sans pouvoir élever aucune réclamation à raison des erreurs, omissions ou inexactitudes qui pourraient s'être produites dans la désignation quels que soient la nature ou l'objet de ces erreurs au sujet desquelles il n'aura droit à aucune garantie et dont il fera son affaire propre et personnelle sans aucun recours contre qui que ce soit.

CHAPITRE I^{ER} - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1^{ER} - 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 - PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES

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.

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 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 3000 euros.

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

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

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

ARTICLE 9 - SURENCHERE

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le Tribunal Judiciaire compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée.

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

La publicité peut être effectuée par l'avocat du créancier poursuivant.

En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. A défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder.

L'acquéreur sur surenchère doit régler les frais de la première vente en sus des frais de son adjudication sur surenchère.

L'avocat du surenchérisseur devra respecter les dispositions générales en matière d'enchères.

Si au jour de la vente sur surenchère, aucune enchère n'est portée, le surenchérisseur est déclaré acquéreur pour le montant de sa surenchère.

ARTICLE 10 - 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 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 1ère audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de 2 mois suivant la 1ère 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 1ère 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 - 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

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-ACQUEUREURS

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 bureau des hypothèques 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 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 SPECIFIQUES

ARTICLE 24 - IMMEUBLE EN COPROPRIETE

L'avocat du poursuivant devra être notifié 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 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 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.

Bordeaux,
Le 30 Juillet 2026

Pièces jointes :

- Jugement du Tribunal Judiciaire de BORDEAUX du 20 février 2025
- Acte de Me Edouard FIGEROU, Notaire en date du 4 septembre 2025.
- P.V. descriptif du 29 Juin 2026.
- Certificat de conformité de raccordement au réseau d'assainissement collectif