
CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DE VENTE

Conditions auxquelles sera adjugé en l'audience du Juge de l'exécution près le Tribunal Judiciaire de Bayonne, siégeant dite ville au Palais de Justice, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur.

VENTE EN UN LOT

Aux requêtes, poursuites et diligences de :

La SELAS GUÉRIN ET ASSOCIÉES, prise en la personne de Maître Hélène BRANCHU-BORD, immatriculée au RCS de BAYONNE sous le n° 823 998 547, Mandataire Judiciaire, ci-après dénommée le liquidateur ou la poursuivante, dont le siège social est situé 1, avenue de Marhum, résidence Paulmy à BAYONNE (64100), agissant en qualité de Mandataire Liquidateur de la SAS www.avoventes.fr selon jugement rendu par le Tribunal de commerce de BAYONNE le 18 novembre 2024.

Ayant pour avocate Maître Yasmina CLAUDIO, associée de la SCP ABC AVOCAT, Cité du Palais, 24 Avenue de Marhum à BAYONNE (64100),

Laquelle est constituée à l'effet d'occuper sur la présente vente et ses suites,

- Une maison d'habitation dénommée « Maison Olasotea » située route des Cimes, Quartier Paxkoenia à HASPARREN (64240), cadastrée dite ville section G, n°130, 2017, 2018 et 2020 pour une contenance de 00ha 41a 21ca.

Pièces 1 et 2

MISE À PRIX

Outre les charges, clauses et conditions ci-dessous, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par l'Ordonnance du Juge Commissaire du Tribunal de commerce de BAYONNE du 30 avril 2026 ayant autorisé la vente aux enchères des biens et droits immobiliers ci-après désignés :

- Une maison d'habitation dénommée « Maison Olasotea » située route des Cimes, Quartier Paxkoenia à HASPARREN (64240), cadastrée dite ville section G, n°130, 2017, 2018 et 2020 pour une contenance de 00ha 41a 21ca.

100.000 € (CENT MILLE EUROS)

Pièce 3

ÉNONCIATIONS PRÉLIMINAIRES

La vente se poursuit en exécution de l'ordonnance du Juge Commissaire de la liquidation judiciaire de la
du 30 avril 2026 (RG 2026 002573), publiée au Service de publicité foncière et de l'enregistrement de BAYONNE le 18 juin 2026 qui a :

Pièces 3 et 4

- Autorisé la SELAS GUÉRIN & ASSOCIÉES, ès-qualités de Mandataire Liquidateur à procéder à la vente par voie d'enchères publiques à la barre du Tribunal judiciaire de BAYONNE du bien et droits immobiliers suivants :

Une maison d'habitation dénommée « Maison Olasotea » située route des Cimes, Quartier Paxkoenia à HASPARREN (64240), cadastrée dite ville section G, n°130, 2017, 2018 et 2020 pour une contenance de 00ha 41a 21ca.

Ce bien appartient à la
pour l'avoir acquis selon acte au rapport de Maître

Dorothee LAFITTE-JUNIQUE, Notaire à BIARRITZ (64200) en date du 26 août 2022, publié au Service de la publicité foncière et de l'enregistrement de BAYONNE le 26 septembre 2022 sous le numéro 2022P13183.

Sur la mise à prix de :

100.000 € (CENT MILLE EUROS)

- Précisé que la vente des biens sera effectuée suivant les formes prévues en matière de saisie immobilière sur la base d'un cahier des conditions de vente établi par Maître Yasmina CLAUDIO, associée de la SCP ABC AVOCAT, avocate au Barreau de BAYONNE, y exerçant dite ville Cité du Palais, 24 avenue de Marhum, constituée pour la SELAS GUÉRIN & ASSOCIÉES, ès-qualités de Mandataire Liquidateur,
- Fixé les modalités de la vente,
- Dit que le Liquidateur sera autorisé à faire procéder par un Commissaire de justice, avec le concours d'un serrurier et de la force publique si besoin, selon les modalités qu'il fixera, à une visite des biens vendus,
- Dit que le Liquidateur sera autorisé à faire établir par un professionnel habilité à cet effet, avec le concours d'un serrurier et de la force publique si besoin est, le dossier technique nécessaire (selon le cas : constat de risque d'exposition au plomb, état amiante, état termites, état des risques naturels et technologiques, diagnostic de performance énergétique, état des installations de gaz et d'électricité, etc...) lequel sera annexé au cahier des conditions de vente,
- Dit que le liquidateur sera autorisé à faire procéder dans un journal d'annonces légales (par application de l'article R. 322-31 du code des procédures civiles d'exécution) à une publicité décrivant le bien devant être vendu de façon plus précise que dans l'avis déposé au Greffe,
- Dit que sous cette réserve, il sera procédé aux publicités prévues par les articles R. 322-31 et R. 322-32 du code des procédures civiles d'exécution,

- Dit que le liquidateur sera autorisé à faire imprimer 30 affiches reprenant l'avis institué par l'article R. 322-31 du code des procédures civiles d'exécution,
- Dit que tout renseignement complémentaire non contentieux relatif l'immeuble et utile à l'information de toute personne intéressée fera l'objet par le liquidateur d'une annexion au cahier des conditions de vente par simple lettre.
- Dit que les dépens de la vente aux enchères seront passés en frais privilégiés de vente.

DÉSIGNATION DU BIEN À VENDRE

Le bien immobilier a fait l'objet d'un rapport d'expertise en valeur vénale du cabinet D&T EXPERTISE, Expert foncier et agricole, en date du 17 mai 2024, qui le décrit comme suit :

Situation générale :

« Le bien expertisé est situé sur la commune d'HASPARREN, au Pays Basque (province du Labourd), dans le département des Pyrénées-Atlantiques (64), en région Nouvelle-Aquitaine ».

« Le bien est localisé à l'Ouest de la commune, entre CAMBO-LES-BAINS et HASPARREN, en bordure de la route des cimes. Il jouit d'une situation dominante, avec vue sur les montagnes et la campagne environnante. Le quartier, semi-rural, est constitué d'un hameau de maisons individuelles.

Le centre-ville étant situé à 4 km, les commodités et services sont accessibles en voiture.

La situation en bordure d'une voie relativement passante implique des nuisances sonores.

En résumé, la propriété jouit d'un emplacement agréable en situation dominante avec vue dégagée sur les montagnes, dans un petit hameau de maisons hors du centre-ville, dans un environnement semi-rural.

Toutefois, la situation en bordure de la RD 22, ou route des cimes, entraîne des nuisances sonores dues au passage de véhicules ».

Desserte et viabilité :

« La propriété est accessible depuis la route des Cimes, au numéro 4320.

La propriété est raccordée aux réseaux publics d'eau potable, d'électricité et de téléphone.

Pour l'assainissement, le quartier n'est pas desservi par le réseau collectif. La propriété n'est pas équipée de système d'assainissement autonome. Dans son étude en date du 18/10/2022, la société ECR environnement indique « qu'aucune filière d'assainissement n'a été identifiée sur la parcelle le jour de l'intervention ».

Construction :

« La maison d'habitation « Olasotea » correspond à une construction ancienne puisqu'elle existait déjà sur le cadastre Napoléonien de 1835.

Elle se développe sur trois niveaux en rez-de-chaussée sur terre-plein, 1er étage et 2ème étage de grenier.

Structure :

- Dalle béton.
- Elévations en pierre. Ravalement de façades à prévoir, avec reprise des enduits et des peintures.
- Charpente bois et couverture tuiles hétérogènes : partie au-dessus de l'habitation et dans la grange Nord ayant connu des travaux assez récents, partie Sud-Ouest ancienne partiellement effondrée.
- Absence d'isolation en sols, parois et couverture.
- Menuiseries extérieures en bois à simple vitrage, pour certaines très dégradées (difficulté de fermeture, vitrage cassé...), occultation par volets bois, en mauvais état.

Nature des équipements :

- Installations électriques anciennes.
- Installations sanitaires inexistantes.
- Absence de système de chauffage central et de production d'eau chaude ».

Nota : Une dépendance est édifiée à l'Est de la maison d'habitation, contre la limite Sud de la parcelle G 130. La structure est composée de murs en pierres soutenant une charpente bois et une couverture tuile.

Le sol est en terre battue. L'ensemble présente un état vétuste, très délabré. Il est présenté ici pour mémoire.

Distribution des locaux :

Etage	Pièce	Sols	Murs	Plafonds	Remarques	Etat
MAISON D'HABITATION						
RDC	Entrée	Carrelage	Enduit peint	Solivage bois		Vétuste - Dégradé.
	Salle 1	Carrelage	Enduit peint, pierres brutes	Enduit peint		Vétuste - Dégradé.
	Salle 2	Carrelage	Enduit peint	Solivage bois		Vétuste - Dégradé.
	Salle 3	Carrelage	Enduit peint	Solivage bois		Vétuste - Dégradé.
	Cuisine	Carrelage	Faïence, enduit peint	Solivage bois		Vétuste - Dégradé.
	SDB	Carrelage	Faïence, enduit peint	Solivage bois		Vétuste - Dégradé.
	Etable	Terre battue	Pierres brutes	Solivage bois	Plancher de l'étage effondré.	Vétuste - Dégradé.
	Bergerie	Terre battue	Pierres brutes	Solivage bois	Plancher de l'étage effondré.	Vétuste - Dégradé.
1er étage	Dégagement	Plancher bois	Enduit peint			Vétuste - Dégradé.
	Salle 5	Plancher bois	Enduit peint	Enduit peint		Vétuste - Dégradé.
	Salle 6	Plancher bois	Enduit peint	Solivage bois	Lattes manquantes. Vue sur la pièce en-dessous. Parois très dégradées, ajourées.	Vétuste - Dégradé.
	Salle 7	Plancher bois	Enduit peint	Solivage bois		Vétuste - Dégradé.
	Salle 8	Plancher bois	Enduit peint	Enduit peint		Vétuste - Dégradé.
	Salle 9	PVC sur plancher bois	Enduit peint	Solivage bois		Vétuste - Dégradé.
	Fenil (bergerie)	Plancher bois	Pierres brutes	Charpente bois, tuiles	Charpente remaniée, tuiles récentes	
2ème étage	Grenier	Plaques d'aggloméré	Pierre, enduit projeté. Ouvert à l'Ouest sur l'étable au toit effondré.	Charpente bois, voliges	Charpente refaite récemment, mais prolongée par la charpente effondrée de l'étable.	Ancien - Brut.

Pièce 5

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

est propriétaire du bien susvisé pour l'avoir acquis selon acte au rapport de Maître Dorothee LAFITTE-JUNIQUE, Notaire à BIARRITZ (64200), en date du 26 août 2022, publié au Service de la publicité foncière et de l'enregistrement de BAYONNE le 26 septembre 2022 sous le numéro 2022P13183.

ÉTAT D'OCCUPATION

Au jour de l'établissement du rapport d'expertise, le bien était libre de toute occupation.

COPROPRIÉTÉ

Dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, il est rappelé qu'en conformité avec le Décret n°67-223 du 17 mars 1967 article 6, l'acquéreur est tenu de notifier au syndic dès que la sentence d'adjudication sera définitive, par lettre recommandée avec accusé de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur et le cas échéant, le mandataire commun, si cette adjudication est faite au profit de plusieurs personnes ayant constitué une société propriétaire.

Au cas présent, le bien régi ne dépend pas d'un ensemble en copropriété.

DOSSIER DE 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, sera annexé au présent cahier un dossier de diagnostics techniques.

L'acquéreur fera son affaire personnelle de toutes les mesures à prendre pour remédier à la situation et renonce à toute réclamation de ce chef à l'encontre de la poursuivante.

ASSURANCE CONSTRUCTION

Aucune information n'ayant pu être obtenue de ce chef, l'acquéreur en fera son affaire personnelle.

TAXE FONCIÈRE

L'acquéreur devra rembourser à l'actuel propriétaire les taxes foncières et ce au prorata du temps restant à courir depuis la date de l'adjudication jusqu'à la fin de l'année en cours.

Toutefois, l'acquéreur fera son affaire personnelle du privilège spécial de la Taxe Foncière prévu par l'article 1920-2 du Code Général des Impôts, sans recours contre le poursuivant ou son avocat.

En vertu de cet article, en cas de vente d'un immeuble, les loyers dus au nouveau propriétaire peuvent être saisis pour le recouvrement de l'impôt foncier non payé par l'ancien propriétaire.

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Un certificat d'urbanisme informatif délivré par la commune de BAYONNE sera annexé au présent cahier.

Pièce 6

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.

DROIT DE PRÉEMPTION

Un droit de préemption urbain est prévu par l'article L.213-1 du Code de l'urbanisme.

Il convient de s'y reporter.

CONDITIONS DE VENTE

CHAPITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles L. 642-18 et suivants et les articles R. 642-22 et suivants du code de commerce.

ARTICLE 2 – ÉTAT DE L'IMMEUBLE

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant ou le débiteur pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

En vertu des dispositions de l'article 1649 du Code civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés.

L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit.

ARTICLE 3 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

L'acquéreur fera son affaire personnelle, pour le temps qui restera à courir, des baux régulièrement conclus.

L'acquéreur pourra faire annuler les conventions qui auraient été conclues en fraude des règles du droit des entreprises en difficulté.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient payés d'avance ou de tous dépôts de garantie versés au débiteur et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de celui-ci.

ARTICLE 4 – PRÉEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILÉS

Les droits de préemption ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur conformément à la loi.

Si l'acquéreur est évincé du fait de l'un de ces droits, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

ARTICLE 5 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

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

La responsabilité du poursuivant ne peut en aucun cas être engagée en cas d'absence d'assurance.

L'acquéreur sera tenu de faire assurer l'immeuble dès la vente contre tous les risques, et notamment l'incendie, à une compagnie notoirement solvable et ce pour une somme égale au moins au prix de la vente forcée.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité sera remise au liquidateur à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

En cas de sinistre non garanti du fait de l'acquéreur, celui-ci n'en sera pas moins tenu de payer son prix outre les accessoires, frais et dépens de la vente.

ARTICLE 6 – SERVITUDES

L'acquéreur jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, qu'elles résultent des lois ou des règlements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur origine ou leur nature ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre qui que ce soit.

CHAPITRE II : ENCHÈRES

ARTICLE 7 – 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 « Bâtonnier séquestre adjudication », représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3.000 euros.

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

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

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est remise au liquidateur pour être distribuée avec le prix de l'immeuble.

ARTICLE 9 – SURENCHÈRE

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

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

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 – RÉITÉRATION DES ENCHÈRES

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du poursuivant ou du liquidateur s'il n'est pas poursuivant, aux conditions de la première vente forcée.

Si le prix de la nouvelle vente forcée est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article L.322-12 du Code des procédures civiles d'exécution.

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère à compter du jour où la vente est devenue définitive. Le taux d'intérêt

sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de cinq mois à compter de la date de la première vente définitive, conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

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

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra au liquidateur.

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

CHAPITRE III : VENTE

ARTICLE 11 – TRANSMISSION DE 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 – VERSEMENT DU PRIX DE LA VENTE FORCÉE

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

L'acquéreur sera redevable d'un intérêt au taux légal à compter de l'adjudication définitive.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de trois mois fixé par l'article R. 643-

3 du Code de commerce, supportera le coût de l'inscription du privilège du liquidateur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

ARTICLE 13 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES ÉMOLUMENTS

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 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 juge de l'exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de poursuite, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

Si la même vente comprend plusieurs lots vendus séparément, les frais taxables de poursuites sont répartis proportionnellement à la mise à prix de chaque lot.

ARTICLE 14 – DROITS DE MUTATION

L'acquéreur sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, et par priorité, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels la vente forcée donnera lieu. Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive.

Si l'immeuble présentement vendu est soumis au régime de la TVA, le prix de vente est hors taxes. Dans ce cas, l'acquéreur devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur (partie saisie) et à sa décharge, en sus du prix de vente, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente forcée, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l'acquéreur à se prévaloir d'autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire.

Les droits qui pourront être dus ou perçus à l'occasion de locations ne seront à la charge de l'acquéreur que pour le

temps postérieur à son entrée en jouissance, sauf son recours, s'il y a lieu, contre son locataire.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre quiconque du montant et des justificatifs des droits à déduction que le vendeur pourrait opposer à l'administration fiscale.

ARTICLE 15 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUÉREURS

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

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTÉRIEURES À LA VENTE

ARTICLE 16 – DÉLIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

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

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

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

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

ARTICLE 17 – ENTRÉE EN JOUISSANCE

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

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère ;
- b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier jour du terme qui suit la vente sur surenchère ;
- 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, le tout, sans préjudice pour le liquidateur judiciaire et pour l'adjudicataire qui en tient les droits ès-qualités de solliciter la nullité du bail sur le fondement de l'article L. 632-1, 2°, 3° ou 4° du Code de commerce ci-dessous rappelés :

- « 2° Tout contrat commutatif dans lequel les obligations du débiteur excèdent notablement celles de l'autre partie ;
- 3° Tout paiement, quel qu'en ait été le mode, pour dettes non échues au jour du paiement ;
- 4° Tout paiement pour dettes échues, fait autrement qu'en espèces, effets de commerce, virements, bordereaux de cession visés par la loi n° 81-1 du 2 janvier 1981 facilitant le crédit aux entreprises ou tout autre mode de paiement communément admis dans les relations d'affaires ».

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

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du débiteur, et de tout

occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable, à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.

ARTICLE 18 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

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

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

ARTICLE 19 – TITRES DE PROPRIÉTÉ

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

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

ARTICLE 20 – PURGE DES INSCRIPTIONS

La consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège dans les conditions prévues par le Code de commerce en matière de liquidation judiciaire.

L'acquéreur peut alors demander au juge de l'exécution la radiation des inscriptions grevant l'immeuble.

En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble dont il pourra demander la collocation au liquidateur, au titre des dispositions de l'article 2375, 1^o du Code civil.

A défaut, le liquidateur judiciaire doit solliciter la radiation conformément à l'article R. 643-8 du Code de commerce.

ARTICLE 21 – ÉLECTION DE DOMICILE

Le poursuivant élit domicile au cabinet de l'avocat constitué.

L'acquéreur élit domicile au cabinet de son avocat par le seul fait de la vente.

Les domiciles élus conserveront leurs effets quels que soient les changements qui pourraient survenir dans les qualités ou l'état des parties.

CHAPITRE V : CLAUSES SPÉCIFIQUES

ARTICLE 22 – 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 du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 juillet 1994).

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

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

ARTICLE 23 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devra notifier au représentant légal de l'Association syndicale libre ou de l'Association syndicale autorisée l'avis de mutation dans les conditions

de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004.

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

À BAYONNE

Le

Pièces annexées :

Pièce 1 : Matrice cadastrale

Pièce 2 : Plan cadastral

Pièce 3 : Requête et ordonnance du 30 avril 2026

Pièce 4 : État-réponse du Service de la publicité foncière

Pièce 5 : Extrait du rapport d'expertise du cabinet du D&T
EXPERTISE (pages 5 à 13) en date du 17 mai 2024

Pièce 6 : Certificat d'urbanisme délivré le 5 mai 2026