



SELARL DE GINESTET DE PUIVER  
 21, boulevard Saint Pierre 40100 DAX  
 05.58.56.55.44 - info@deginestet.fr  
 25.09952 - CEGC / AVOVENTES (SI)

## CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE

Clauses et conditions auxquelles seront adjugés au plus offrant et dernier enchérisseur, en l'audience des Saisies immobilières tenue par JUGE DE L'EXÉCUTION DE DAX, les immeubles saisis à l'encontre de :

# AVOVENTES

situés à

Sur les biens et droits immobiliers situés sur la commune de **PONTONX SUR L'ADOUR (LANDES) (40465)**, **282 chemin du Louède**, consistant en une maison à usage d'habitation individuelle, de plain-pied, avec un grenier en étage, comprenant, séjour avec cheminée, trois chambres, salle de bains, WC, cuisine, cellier et une ancienne maison de 2 pièces principales à usage de dépendance, une remise en état de ruine et divers autres petits bâtiments non cadastrés implantés sur un grand terrain arboré.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieu-dit	Contenance		
			ha	a	ca
BD	83	LOUEDE	00	69	46
BD	85	282 CHEMIN DU LOUEDE	00	13	54
BD	73	LOUEDE	00	00	34

Tel et ainsi que le bien existe, s'étend, se poursuit, et comporte actuellement avec toutes ses aisances, dépendances, immeubles par destination, sans aucune exception ni réserves.

**Concordances cadastrales :**

La parcelle cadastrée section BD n°83 provient de la division d'un immeuble de plus grande importance situé même commune, originairement cadastré section BD n°66 lieudit Louède pour une superficie d'un hectare six ares (01ha 06a 00ca)

La parcelle cadastrée section BD n°85 provient de la division d'un immeuble de plus grande importance situé même commune, originairement cadastré section BD n°75 lieudit 282 chemin de Louède, pour une superficie de quatorze ares soixante centiares (00ha 14a 60ca).

Ces divisions résultent d'un document d'arpentage dressé par **AVOVENTES** géomètre expert à DAX, le 15 juillet 2002 sous le numéro 1209B et, a été déposé au bureau des hypothèques de MONT-DE-MARSAN (ACTUELLEMENT SPFE LES LANDES) avec la copie authentique d'un l'acte de vente reçu le 8 août 2002 par Maître Laurent ROBIN, Notaire associé, membre de la SCP « Laurent ROBIN et Xavier ROBIN-LATOIR, notaires associés », titulaire d'un office notarial à HAGETMAU et d'un bureau de permanence à MUGRON (LANDES), afin de publication le 11 octobre 2002 sous les références 2002P numéro 7090.

sur une mise à prix de

**37.000 €**

**TRENTE SEPT MILLE EUROS**

**PROCEDURE**

LA COMPAGNIE EUROPEENNE de GARANTIES ET CAUTIONS, Société Anonyme au capital de 262391274 Euros sous le n° SIREN 382.506.079, ayant son siège en FRANCE, 59 avenue Pierre Mendès-France 75013 PARIS

Ayant pour avocat postulant La SELARL DE GINESTET DE PUIVERT, société d'avocats ayant son siège à DAX, 21, boulevard Saint Pierre 40100 DAX, représentée par Maître Xavier de GINESTET, avocat au barreau de DAX

et pour avocat plaçant Maître SAHNOUN membre de la SELARL SAHNOUN & Avocats Associés, avocat au Barreau de GRASSE domicilié 18 Boulevard Carnot (2ème étage) 06400 CANNES

**a fait délivrer un commandement de payer valant saisie immobilière en date du 23 octobre 2025 à AVOVENTES** selon exploit de **Me fabrice ANDRAL**, Commissaire de Justice à TARTAS, membre de la SCP Marie-Christine GETTE-PENNE – Fabrice ANDRAL, 500 Route de Junca – 40400 TARTAS, pour avoir paiement sous 8 jours de la somme de **57.938,69 €** suivant décompte de créance arrêté au 8 octobre 2025 outre les intérêts au taux légal majoré avec capitalisation annuelle des intérêts pour mémoire jusqu'à parfait paiement.

**ANNEXE 1 : Commandement de payer valant saisie en date du 23 octobre 2025**

Ce Commandement contient les copies et énonciations suivantes :

1. L'énonciation du titre de la créance sus-indiquée ;
2. L'avertissement que, faute de payer, le Commandement serait publié au Service de Publicité Foncière et vaudrait saisie à partir de cette publication ;
3. L'indication des immeubles sur lesquels portera la saisie ;
4. Le décompte de la créance du créancier poursuivant ;
5. L'indication que l'expropriation sera suivie devant le Tribunal Judiciaire de DAX ;
6. La Constitution de Maître Xavier de GINESTET, Avocat Associé au Barreau de DAX, membre de la SELARL DE GINESTET DE PUIVER, Avocats Associés à DAX, et ci-avant dénommé,
7. et avec élection de domicile en son Cabinet et indication que tous actes d'opposition ou d'offres réelles pourront y être signifiés ;
- 8- Et les indications d'état civil des parties ;

En vertu de :

- la grosse d'un jugement (RG 23/00226) rendu par le Tribunal Judiciaire de DAX le 4 octobre 2023,
- Signifié le 17 octobre 2023 suivant exploit de la SCP Marie-Christine GETTE-PENNE – Fabrice ANDRAL, commissaire de justice à TARATS, devenu définitif,
- Certificat de non-appel rendu par la Cour d'Appel de PAU en date du 22 novembre 2023.

**Pour avoir paiement** sous huit jours de la somme de **57.938,69 €** suivant décompte de créance arrêté au 8 octobre 2025 outre les intérêts au taux légal majoré pour mémoire jusqu'à parfait paiement, selon détail suivant :

**I. Au titre du prêt, condamnation en principal du jugement du Tribunal Judiciaire de DAX du 4/10/2023 signifié au débiteur le 17/10/2023, devenu définitif :**

- Condamnation en principal au 19/10/2022 .....	<b>42.828,37 €</b>
- intérêts au taux légal à compter du 19/10/2022 au 19/10/2023, capitalisés le 19/10/2023 .....	1.049,05 €
- intérêts au taux légal à compter du 20/10/2023 au 17/12/2023, capitalisés le 19/10/2024 .....	304,38 €
- intérêts au taux légal majoré du 18/12/2023 au 19/10/2024, capitalisés le 19/10/2024 .....	3.670,10 €
- Intérêts au taux légal avec majoration du 20/10/2024 au 08/10/2025, avec capitalisation le 19/10/2025 .....	4.046,55 €
- intérêts au taux légal avec majoration du <b>09/10/2025 jusqu'à parfait paiement, capitalisables le 19 octobre de chaque année</b> .....	Mémoire
<b>Soit un sous-total, sauf mémoire de</b> .....	<b>51.898,45€</b>

**II. Au titre de l'article 700 du CPC, suivant jugement du Tribunal Judiciaire de DAX du 04/10/2023 signifié au débiteur le 17/10/2023, devenu définitif :**

- Condamnation au titre de l'article 700 du CPC .....	3.600,00 €
- intérêts au taux légal à compter du 04/10/2024 au 17/12/2023 .....	31,22 €
- intérêt au taux légal majorés à compter du 18/12/2023 au 08/10/2025.....	605,55 €
- Intérêt au taux légal majoré du 09/10/2025 jusqu'à parfait paiement .....	mémoire
<b>Soit un sous-total, sauf mémoire de .....</b>	<b>4.236,77 €</b>

**I. Dépens de première instance :**

- Droit de plaidoirie.....	13,00 €
- Assignment .....	55,44 €
- Dénoncé.....	91,18 €
- Signification jugement .....	72,71 €
<b>Soit un sous-total de .....</b>	<b>232,33 €</b>

**IV. Hypothèques**

- Hypothèque judiciaire provisoire .....	450,00 €
- Hypothèque judiciaire définitive .....	54,00 €
- Emoluments sur inscription .....	1.067,14
<b>Soit un sous-total de .....</b>	<b>504,00 €</b>

**Soit un Total GENERAL, sauf mémoire, de ..... 57.938,69 €**  
(Cinquante-sept mille neuf cent trente-huit euros et soixante-neuf centimes)

Sous réserves de tous autres dus, droits, actions, intérêts moratoires et frais de mise à exécution faits et à faire.

Ce commandement n'ayant pas reçu satisfaction, a été publié pour valoir saisie au service de la publicité foncière des Landes le **19 décembre 2025 volume 4004P01 2025 S n°47**

**REQUISITIONS HYPOTHECAIRES :**

Un état hypothécaire certifié à la date de la publication du commandement de payer valant saisie immobilière ainsi que la fiche d'immeuble sont annexés en fin du présent cahier des conditions de vente.

**ANNEXE 2 : État hypothécaire sur publication du commandement de payer valant saisie immobilière délivré le 19/12/2025 et fiche immeuble délivrée le 26/08/2025**

A la suite de cette publication, la partie saisie a été assignée à comparaître à l'audience d'orientation du **26 Mars 2026 à 10h**

L'assignation délivrée à la partie saisie comprend toutes les mentions prévues par les textes et notamment des articles R322-44 et R322-5 du Code des procédures civiles d'exécution

Etant mentionné que :

- l'assignation a été délivrée au débiteur par exploit de Maître Fabrice ANDRAL, Commissaire de Justice à TARTAS, membre de la SCP Marie-Christine GETTE-PENNE – Fabrice ANDRAL, 500 Route de Junca – 40400 TARTAS, en date du 6 février 2026 afin de comparaître à l'audience d'orientation tenue devant le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de DAX.

#### **ANNEXE 7 : assignation à débiteur saisi**

EN CONSEQUENCE, il sera procédé à l'audience des ventes aux enchères du Tribunal Judiciaire de DAX, après l'accomplissement des formalités prescrites par la Loi, au jour fixé par le Juge de l'Exécution, à la vente aux enchères publiques, au plus offrant et dernier enchérisseur, des biens ci-après désignés dans le procès-verbal descriptif dressé par Maître Fabrice ANDRAL, Commissaire de Justice à TARTAS, membre de la SCP Marie-Christine GETTE-PENNE – Fabrice ANDRAL, 500 Route de Junca – 40400 TARTAS, en date du 19 novembre 2025 dont copie certifiée conforme est annexée en fin du présent acte

#### **DIAGNOSTICS**

Ils sont contenus dans le procès-verbal de description ci-dessus inséré :

- Diagnostic de performance énergétique,
- Attestation de surface
- Constat de repérage amiante
- Constat de risque d'exposition au plomb
- Etat de l'installation intérieure d'électricité
- Etat de l'installation intérieure de gaz
- Etat des risques et Pollutions
- Attestations RCP et Certifications

Le procès-verbal descriptif est annexé au présent cahier des conditions de la vente.

Le bien est occupé par le débiteur saisi

Le terrain est situé en zone N du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (La zone N espaces naturels et forestiers à protéger en raison, soit des risques naturels, soit de la qualité des sites et paysages ou de l'intérêt écologique des milieux).

#### **ANNEXE 3 : procès-verbal de description des biens immobiliers du 19 novembre 2025 et Dossier de diagnostics techniques**

**RENSEIGNEMENTS SUR LES IMMEUBLES SAISIS****DESIGNATION :**

Les biens et droits immobiliers sont situés sur la Commune de PONTONX SUR ADOUR (40465) 282 Chemin de Louède,

Et figurent au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	Contenance		
			ha	a	ca
BD	83	LOUEDE	00	69	46
BD	85	282 CHEMIN DU LOUEDE	00	13	54
BD	73	LOUEDE	00	00	34

Les biens consistent en une maison à usage d'habitation individuelle, de plain-pied, avec un grenier en étage, comprenant, séjour avec cheminée, trois chambres, salle de bains, WC, cuisine, cellier et une ancienne maison de 2 pièces principales à usage de dépendance, une remise en état de ruine et divers autres petits bâtiments non cadastrés implantés sur un grand terrain arboré.

La parcelle sur laquelle sont édifiés ces différents bâtiments, a une superficie totale de 8.334 m2.

La propriété est enclavée et bénéficie d'une servitude de passage.

La maison principale est ancienne et a été partiellement rénovée. Sa superficie habitable (hors grenier) est d'environ 110 m2.

La maison de deux pièces à usage de dépendance a une superficie de 50 m2 environ.

Il y a également sur le terrain des constructions non cadastrées, comme une remise, un atelier, un poulailler, une chèvrerie ainsi qu'une station de pompage.

**CADASTRE :**

Les immeubles ci-dessus désignés sont inscrits au rôle de la matrice cadastrale de la commune de **PONTONX SUR L'ADOUR (LANDES)**, ainsi qu'il résulte de l'extrait délivré par le Centre des Impôts fonciers reproduit ci-après:



**ORIGINE DE PROPRIETE :**

En ce qui concerne la première moitié de la pleine propriété des biens ci-dessus désignés appartenant à ~~AVOVENTES~~AVOVENTES, la totalité de la pleine propriété ayant été initialement acquise par ~~AVOVENTES~~AVOVENTES, AVOVENTES à concurrence de la moitié indivise chacun, selon un acte de vente reçu le 08 août 2002 par Maître Laurent ROBIN, Notaire associé, membre de la SCP « Laurent ROBIN et Xavier ROBIN-LATOUR, notaires associés», titulaire d'un office notarial à HAGETMAU et d'un bureau de permanence à MUGRON (LES LANDES), publié au Service de la publicité foncière compétert (actuellement le SPFE des LANDES) le 11 octobre 2002, volume 2002P numéro 7090.

En ce qui concerne la seconde moitié de la pleine propriété des biens ci-dessus désignés, elle appartient à ~~AVOVENTES~~AVOVENTES, n vertu d'un acte de partage reçu le 18 juillet 2017 par Maître Sandra RAGUE-ESTAUN, Notaire au sein de l'Office Notarial dont est titulaire Maître André PEYRESBLANQUES, Notaire à TARTAS (LES LANDES), publié au Service de la publicité foncière compétent, le 11 août 2017, volume 2017P, numéro 6446.

**ANNEXE 5 : Acte du 08/08/2002**

**ANNEXE 6 : Acte de partage du 18/07/2017**

**CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES**

Auxquelles la vente forcée ou de gré à gré aura lieu, ledit cahier des conditions s'appliquant aux ventes forcées ordonnées par le juge de l'Exécution ou aux ventes de gré à gré autorisées par le même juge.

**ARTICLE 1 : CADRE JURIDIQUE**

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles 2190 à 2216 du code civil et le décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006.

**ARTICLE 2 : MODALITES DE LA VENTE**

Le saisi peut solliciter à l'audience d'orientation l'autorisation de vendre à l'amiable le bien dont il est propriétaire. Le juge peut autoriser la vente amiable selon des conditions particulières qu'il fixe et à un montant en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu.

A défaut de pouvoir constater la vente amiable ccnformément aux conditions qu'il a fixées, le juge ordonne la vente forcée.

**ARTICLE 3 : ETAT DE L'IMMEUBLE**

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers 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.

De même l'adjudicataire s'engage le cas échéant à dépolluer le bien, à assumer tout traitement antiparasitaire à ses frais et risques sans recours contre quiconque

**ARTICLE 4 : BAUX LOCATIONS OCCUPATION**

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

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur. La preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen.

L'acquéreur sera subrogé aux droits des créanciers pour faire annuler s'il y a lieu les conventions qui auraient pu être conclues en fraude des droits de ceux-ci.

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 à la partie saisie et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de la partie saisie.

**ARTICLE 5 : PREEMPTIONS SUBSTITUTIONS DROITS ASSIMILES**

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

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

**ARTICLE 6 : 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 appartiendra de plein droit à la partie saisie ou aux créanciers visés à l'article 2214 du code civil 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 7 : 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.

**ARTICLE 8 : 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.

S'il y a surenchère, la consignation ou la caution bancaire est restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

**ARTICLE 9 : GARANTIES A 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 à l'article 13, représentant 10% du montant de la mise à prix, sans que le montant de cette garantie puisse être inférieur à 3.000 euros. (Article 74 du décret du 27 juillet 2006)

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

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

#### **ARTICLE 10 : 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. (Article 94 et suivants du décret n° 2006-906 du 27 juillet 2006)

La surenchère est égale au dixième au moins du prix principal de vente.

Elle ne peut être rétractée.

En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur.

A défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder.

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

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

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

#### **ARTICLE 11 : REITERATION DES ENCHERES**

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits tout ou partie des frais, des droits de mutation ou du prix, le bien est remis en vente à la demande du créancier poursuivant, d'un créancier inscrit ou du débiteur saisi, aux conditions de la première vente forcée.

Si le prix de la nouvelle vente forcée est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article 2212 du code civil. L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente.

Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère 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. 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 créanciers et à la partie saisie. L'acquéreur à l'issue de la nouvelle vente doit les frais afférents à celle-ci.

#### **ARTICLE 12 : TRANSMISSION DE PROPRIETE**

En application de l'article 2208 du code civil, l'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption ou assimilé.

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 13 : DESIGNATION DE SEQUESTRE**

Les fonds à provenir de la vente forcée ou de la vente amiable autorisée par le Juge de l'Exécution seront consignés entre les mains du Séquestre désigné, à savoir le compte séquestre de la CARPA, pour être distribué entre les créanciers visés à l'article 2214 du code civil.

Le séquestre désigné recevra également l'ensemble des sommes de toute nature résultant des effets de la saisie.

Les frais de séquestre, formalités de consignation, déblocage des fonds et analyse des conditions de déblocage sont forfaitairement facturés à la somme de 150 € TTC, à titre de frais privilégiés de vente et seront perçus sur le prix de vente.

#### **ARTICLE 14 : VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE**

Le débiteur doit accomplir les diligences nécessaires à la conclusion de la vente amiable.

L'accomplissement des conditions de la vente amiable fixée au préalable par le juge sera contrôlé par lui.

Le prix de vente de l'immeuble, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente, sont consignés entre les mains du séquestre désigné, produisent intérêts dans les termes prévus à l'article 13 ci-dessus, et sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon les dispositions de l'article 37 du décret du 2 avril 1960, sont versés directement par l'acquéreur, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant qui les déposera sur le compte CARPA, à charge de restitution en cas de jugement refusant

de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

Conformément à l'article 58 du décret n° 2006-906 du 27 juillet 2006, le juge s'assure que l'acte de vente est conforme aux conditions qu'il a fixées, que le prix a été consigné, et que les frais taxés et émoluments de l'avocat poursuivant ont été versés, et ne constate la vente que lorsque ces conditions sont remplies. A défaut, il ordonne la vente forcée.

#### **ARTICLE 15 : VERSEMENT DU PRIX DE LA VENTE FORCEE**

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.

La somme séquestrée entre les mains du séquestre désigné produira intérêt à un taux égal à celui servi par la Caisse des Dépôts et Consignations.

Les intérêts sont acquis aux créanciers et, le cas échéant, au débiteur, pour leur être distribués avec le prix de l'immeuble.

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.

Le créancier poursuivant de premier rang devenu acquéreur, sous réserve des droits des créanciers privilégiés pouvant le primer, aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation légale totale ou partielle du prix, à ses risques et périls, dans les conditions de l'article 1289 et suivants du Code civil.

#### **ARTICLE 16 : PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITE ET DES EMOLUMENTS**

Conformément à l'article R322-42 du CPCE (anciennement article 75 du Décret n° 2006-906 du 27 juillet

2006), Les frais de poursuite et, le cas échéant, de surenchère taxés et les droits de mutation seront payables par l'adjudicataire par priorité en sus du prix d'adjudication.

Le montant des frais de poursuite de la vente sera annoncé avant l'ouverture des enchères conformément à la Loi.

L'acquéreur paiera entre les mains et sur la quittance de l'avocat poursuivant, en sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive.

Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du juge de l'exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de poursuite, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

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

#### **ARTICLE 17 : DROITS DE MUTATIONS**

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 18 : OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS**

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

**ARTICLE 19 : DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT**

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans le mois de sa remise par le greffe :

- a) de le publier au bureau des hypothèques dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;
- b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, 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 à l'avocat poursuivant.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du créancier poursuivant la distribution 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 20 : 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'occupator 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.

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 saisi, 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 21 : 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 portant sur la vente forcée.

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 forcée.

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 22 : TITRE DE PROPRIETE**

En cas de vente forcée, 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.

En cas de vente amiable, le titre de vente consiste dans l'acte notarié et le jugement constatant la réalisation des conditions de la vente passé en force de chose jugée.

**ARTICLE 23 : 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. (Article R322-65 du CPCE ancien Article 93 du décret n° 2006-906 du 27 juillet 2006)

L'acquéreur peut demander, avant la procédure de distribution, 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 le remboursement dans le cadre de la distribution du prix au titre des dispositions de l'article 2375, 1° du code civil.

**ARTICLE 24 : PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE 1ER RANG**

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1er rang pourra, par l'intermédiaire de son avocat, demander au juge de l'exécution, dans la limite des fonds séquestrés, le paiement à titre provisionnel de sa créance en principal. (Article R332-1 du CPCE ancien Article 112 du décret n° 2006-906 du 27 juillet 2006)

Les intérêts, frais et accessoires de la créance sont payés une fois le projet de distribution devenu définitif.

Le paiement effectué en vertu de la présente clause est provisionnel et ne confère aucun droit à son bénéficiaire, autre que celui de recevoir provision à charge de faire admettre sa créance à titre définitif dans le cadre de la procédure de distribution, à peine de restitution.

Dans le cas où un créancier serait tenu à restitution de tout ou partie de la somme reçue à titre provisionnel, celle-ci serait productive d'un intérêt au taux légal à compter du jour du règlement opéré par le séquestre.

#### **ARTICLE 25 : DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE**

La distribution du prix de l'immeuble, en cas de vente forcée ou de vente amiable sur autorisation judiciaire, sera poursuivie par l'avocat du créancier saisissant ou, à défaut, par l'avocat du créancier le plus diligent ou du débiteur, conformément aux articles R.331-1 à R.334-3 du Code des procédures civiles d'exécution.

Les frais de la distribution et la rétribution de l'avocat chargé de la distribution, calculés conformément au tarif en vigueur, seront prélevés sur les fonds à répartir.

#### **ARTICLE 26 : ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

Le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de DAX devant lequel la présente vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître de toutes contestations relatives à l'exécution des conditions de l'adjudication et à ses suites, quels que soient la nature desdites contestations et le lieu du domicile des parties intéressées

#### **ARTICLE 27 : ELECTION DE DOMICILE**

L'adjudicataire sera tenu d'élire domicile dans le ressort du Tribunal Judiciaire de DAX, lieu de la vente pour l'exécution des charges et conditions de l'adjudication, sinon et par le fait seul de l'adjudication, ce domicile sera élu de droit au cabinet de son Avocat qui se rendra adjudicataire.

Le poursuivant élit domicile au cabinet de l'Avocat constitué en tête du présent cahier des charges, lequel continuera d'occuper pour lui sur la poursuite de vente dont s'agit.

Dans le cas où l'une des parties changerait de domicile élu, la nouvelle élection devra toujours être faite dans le ressort du Tribunal Judiciaire du lieu de la vente, et ne pourra avoir effet que par un dire fait au bas de l'enchère et du jour où la déclaration aura été faite au poursuivant, au domicile de son Avocat.

**ARTICLE 28 : 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, 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 29 : IMMEUBLES EN LOTISSEMENT**

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

**ARTICLE 30 : MISE A PRIX**

Outre les charges, clauses et conditions ci-dessus les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le poursuivant, soit : 37.000 € (TRENTE SEPT MILLE EUROS)

**ARTICLE 31 : MONTANT DES ENCHERES**

Le montant de l'enchère minimum est fixé à 500 euros

**CE CAHIER CONTIENT :**

- 1° L'énonciation du titre exécutoire en vertu duquel les poursuites sont exercées ;
- 2° Le décompte des sommes dues au créancier poursuivant en principal, frais et intérêts échus ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires ;
- 3° L'énonciation du commandement de payer valant saisie avec la mention de sa publication et des autres actes et jugements intervenus postérieurement

4° La désignation de l'immeuble saisi, l'origine de propriété, les servitudes grevant l'immeuble, les baux consentis sur celui-ci.

5° Le procès-verbal de description ;

6° Les conditions de la vente judiciaire et la mise à prix fixée par le créancier poursuivant ;

7° La désignation d'un séquestre des fonds provenant de la vente ou de la Caisse des dépôts et consignations, consignataire des fonds.

A DAX, le 10/02/2026

  
Xavier de GINESTET  
SELARL DE GINESTET DE PUIVERT  
AVOCATS  
21, Bd St Pierre - B.P. 88  
40100 DAX  
Tel. : 05 58 56 55 44

**LES ANNEXES AU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE SONT :**

**ANNEXE 1 :** Commandement de payer valant saisie en date du 23 octobre 2025 **(12 pages)**

**ANNEXE 2 :** État hypothécaire sur publication du commandement de payer valant saisie immobilière délivré le 19/12/2025 et fiche immeuble délivrée le 26/08/2025 **(22 pages)**

**ANNEXE 3 :** procès-verbal de description des biens immobiliers du 19/11/2025 et Dossier de diagnostics techniques **(170 pages)**

**ANNEXE 4 :** Certificat d'urbanisme en date du 29/08/2025 **(2 pages)**

**ANNEXE 5 :** Acte du 08/08/2002 **(28 pages)**

**ANNEXE 6 :** Acte de partage du 18/07/2017 **(7 pages)**

**ANNEXE 7 :** assignation à débiteur saisi **(15 pages)**