

Dossier 190092

ORDRE DES AVOCATS AU BARREAU DE BAYONNE

Vente sur licitation

.....

**Audience du TRIBUNAL JUDICIAIRE DE DAX du JEUDI
VINGT SIX NOVEMBRE 2026 à 10h30**

**SCP D'AVOCATS
UHALDEBORDE SALANNE
GORGUET
VERMOTE
BERTIZBEREA**

**Cité du Palais,
24 Avenue de Marhum
64100 BAYONNE**

VENTE SUR LICITATION

CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DE VENTE

TITRE I : DISPOSITIONS PARTICULIERES

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

Conditions auxquelles seront adjugées en l'audience du Tribunal Judiciaire de DAX, séant dite ville au Palais de Justice, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur du

Jeudi 26 novembre 2026 à 10h30

VENTE SUR LICITATION EN UN LOT

Aux requêtes, poursuites et diligences de la **CAISSE PRIMAIRE D'ASSURANCE MALADIE (CPAM) de BAYONNE**, Personne morale de droit privé chargée d'une mission de service public, dont les bureaux sont situés à BAYONNE 64100, 68-72 Allées Marines agissant poursuites et diligences de son Directeur domicilié en ses Bureaux

Demanderesse à la licitation,

*Ayant pour avocat constitué **Me Philippe LALANNE** avocat associé de la Société Civile Professionnelle d'Avocats **LALANNE JACQUEMAIN-LALANNE**, Avocat au Barreau de DAX demeurant dite ville 15 Rue Cazade , 40100 Dax au domicile duquel domicile est élu, constituée sur la présente procédure,*

*Et pour Avocat plaident **Me Isabelle UHALDEBORDE-SALANNE** avocat associé de la Société Civile Professionnelle d'Avocats au Barreau de Bayonne **UHALDEBORDE SALANNE - GORGUET - VERMOTE - BERTIZBEREA** – Cité du Palais, 24 Avenue de Marhum - 64100 – BAYONNE,*

En présence de :

©AVOVENTES.FR

Propriétaires indivis

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

Par Jugement du 16 Septembre 2021 confirmé par un Arrêt de la Cour d'Appel de PAU en date du 02 Décembre 2025 définitif, le Juge aux Affaires Familiales près le Tribunal Judiciaire de DAX a, sur requête de la CPAM de BAYONNE, au visa de l'article 815-17 du code civil :

- ordonné l'ouverture des opérations de compte liquidation et de partage de l'indivision existant entre
- désigné Me Hélène MOUNAIX Notaire à PEYREHORADE 168, Route de Bayonne pour procéder aux opérations de liquidation et partage,
- et pour parvenir au partage ordonné la vente sur licitation à la Barre du Tribunal Judiciaire de DAX des droits immobiliers dont s'agit

Le dispositif du Jugement est ici littéralement retranscrit :

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal statuant par mise à disposition au greffe, après débats en audience publique, par jugement contradictoire et en premier ressort,

DEBOUTE

de leurs demandes,

de l'ensemble

DIT que sur la poursuite de la CPAM de Bayonne, et en présence des autres parties, ou elles dûment appelées, il sera procédé aux opérations de comptes, liquidation et partage de l'indivision existant entre]

DESIGNE Maître Hélène MOUNAIX, notaire à Peyrehorade, 168 route de Bayonne, pour procéder aux opérations de liquidation et partage,

DESIGN

Vice Présidente chargée des affaires familiales au Tribunal judiciaire de DAX, ou à défaut un juge aux affaires familiales de cette juridiction, pour surveiller le déroulement des opérations en qualité de juge commis, et faire rapport en cas de difficulté,

ENJOINT aux parties d'apporter, dès le premier rendez-vous auprès du Notaire, les pièces suivantes :

- le livret de famille,
- le contrat de mariage,
- les actes notariés de propriété pour les immeubles,
- les actes et tout document relatif aux donations et successions le cas échéant,
- la liste des adresses des établissements bancaires où les parties disposent d'un compte,
- les éventuels contrats d'assurance-vie,
- les cartes grises des véhicules,

les tableaux d'amortissement des prêts immobiliers et mobiliers,
une liste des crédits en cours,
le cas échéant, les statuts de sociétés, avec nom et adresse de l'expert comptable,

RAPPELLE que le notaire commis pourra s'adjoindre, si la valeur ou la consistance des biens le justifie, un expert choisi d'un commun accord entre les parties, ou à défaut désigné par le juge commis,

ÉTEND la mission du notaire à la consultation du fichier FICOBA pour le recueil des données concernant l'identification de tout compte bancaire ou postal ouvert au nom de **ensemble ou séparément,** aux dates qu'il indiquera à l'administration fiscale chargée de la gestion de ce fichier,

A cet effet, ordonne et au besoin requiert les responsables du fichier FICOBA de répondre à toute demande dudit notaire (article L143 du LPF),

RAPPELLE les dispositions applicables (articles 1364 et suivants du Code de procédure civile) :

le notaire désigné dispose d'un délai d'un an à compter de la réception de la présente décision pour dresser un état liquidatif qui établit les comptes entre copartageants, la masse partageable, les droits des parties, la composition des lots à répartir. Ce délai est suspendu en cas de désignation d'un expert, et jusqu'à la remise du rapport,

le notaire désigné convoque d'office les parties et leurs avocats et demande la production de tout document utile à l'accomplissement de sa mission ; il leur impartit des délais pour produire les pièces sollicitées, rend compte au juge des difficultés rencontrées et peut solliciter de lui tout mesure de nature à faciliter le déroulement des opérations (injonctions, astreintes, désignation d'un expert en cas de désaccord, désignation d'un représentant à la partie défaillante, conciliation en sa présence devant le juge, vente forcée d'un bien...),

si un acte de partage amiable est établi, le notaire en informe le juge qui constate la clôture de la procédure, étant rappelé que les parties peuvent, à tout moment, abandonner les voies judiciaires et réaliser un partage amiable,

en cas de désaccord des copartageants sur le projet d'état liquidatif dressé par le notaire, ce dernier transmet au juge un procès-verbal reprenant les dires des parties, ainsi que le projet d'acte liquidatif,

la date de jouissance divise devra être déterminée dans le projet d'acte,

le procès-verbal de dires dressé par le notaire est le plus exhaustif possible ; il reprend tous les points d'accord et de désaccords subsistant entre les parties et il est rappelé aux parties que ce qui n'aura pas été consigné dans leurs dires sera réputé ne plus faire difficulté et mention de ce rappel est effectué dans l'acte,

le notaire perçoit directement ses émoluments auprès des parties,

RAPPELLE les dispositions de l'article 841-1 du Code civil : si le notaire commis pour établir l'état liquidatif se heurte à l'inertie d'un indivisaire, il peut le mettre en demeure, par acte extrajudiciaire, de se faire représenter. Faute pour l'indivisaire d'avoir constitué mandataire dans les trois mois de la mise en demeure, le notaire peut demander au juge de désigner toute personne qualifiée qui représentera le défaillant jusqu'à la réalisation complète des opérations,

ORDONNE pour parvenir au partage, la vente sur licitation à la Barre du Tribunal Judiciaire de Dax, étrangers admis, et sur le cahier des conditions de vente qui sera dressé par la SCP d'avocats UHALDEBORDE SALANNE GORGUET VERMOTTE BERTIZBERA et la SCP LALANNE JACQUEMAIN, des immeubles indivis situés 247 route des hauts de l'adour, 40390 SAINT MARTIN DE SEIGNANX, cadastrés section F numéros 527 à 532, 534, 535, 536 et 539, sur la mise à prix de 150.000,00 €,

DIT que la CPAM DE BAYONNE sera autorisée à faire procéder à une visite du bien saisi, par l'intermédiaire de la société ALLIANCE ATLANTIQUE PYRENEES (Mes LART LALANNE), Huissiers de justice à Soustons, désignée à cet effet, selon les modalités de son choix, avec le concours d'un serrurier et de la force publique si nécessaire,

DIT que l'huissier de justice commis dressera un procès-verbal descriptif des biens objets de la saisie en double exemplaire, assorti de clichés photographiques,

DIT que la CPAM DE BAYONNE sera autorisée à faire établir par tout professionnel de son choix, les rapports et diagnostics techniques rendus nécessaires sur l'immeuble, qui seront annexés au cahier des conditions de la vente,

AUTORISE la CPAM DE BAYONNE à procéder, par application des articles R322-31 et suivants du code des procédures civiles d'exécution, à deux insertions dans les journaux d'annonces légales de l'arrondissement de la situation des biens, et par voie d'affiches en forme de placards, et l'autorise à faire imprimer 20 affiches reprenant l'avis institué par l'article R322-31 du code des procédures civiles d'exécution,

CONDAMNE au paiement
au profit de la CPAM de Bayonne d'une indemnité d'un montant de 2.000,00 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile,

CONDAMNE aux entiers
dépens, qui seront employés en frais privilégiés de partage et de vente.

Le dispositif de l'arrêt contradictoire de la Cour de PAU est ainsi libellé :

« CONFIRME en toutes ses dispositions la décision du Juge aux affaires familiales du Tribunal judiciaire de DAX du 16 septembre 2021.

*Y ajoutant Déboute de leur demande
d'indemnité sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile*

*Condamne solidairement aux dépens
de la présente procédure d'appel*

*Condamne solidairement à régler à
la CPAM de BAYONNE une indemnité de 3.000 € sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile »*

L'arrêt de la Cour signifié aux époux suivant exploit de la
SELAS ALLIANCE ATLANTIQUE PYRENEES, Commissaire de Justice à SOUSTONS en date du 19 décembre 2025 est définitif ainsi qu'il ressort d'un certificat de non pourvoi numéro 2026/103404 en date du 26 février 2026.

DESIGNATION

Les droits immobiliers situés commune de **SAINT MARTIN DE SEIGNANX 40390** ci-après :

- un ensemble immobilier situé 247 Route des Hauts de l'Adour – cadastré section F n° 531, consistant en une maison d'une surface habitable de 280 m2 construite dans les années 1970 sur trois niveaux habitables et un sous-sol outre une dépendance sur la parcelle F 530 et une piscine sur la parcelle F 532

- un terrain situé lieudit « Petit » cadastré section F n° 527,
- un terrain situé lieudit « Petit » cadastré section F n° 528,
- un terrain situé lieudit « Petit » cadastré section F n° 529,
- un terrain situé lieudit « Petit » cadastré section F n° 530,
- un terrain situé 247 Route des Hauts de l'Adour cadastré section F n° 532,
- un terrain situé 247 Route des Hauts de l'Adour cadastré section F n° 534,
- un terrain, 247 Route des Hauts de l'Adour cadastré section F n° 535,
- un terrain situé lieudit « Petit » cadastré section F n° 536,
- un terrain situé lieudit « Petit » cadastré section F n° 539,

ensemble toutes appartenances et dépendances et toutes les constructions pouvant y être édifiées sans aucune exception ni réserve.

Tels qu'ils résultent du procès-verbal descriptif annexé aux présentes dressé par Me Julien LALANNE associé de la SELAS ALLIANCE ATLANTIQUE PYRENEES, Commissaire de Justice à SOUSTONS le 11 mai 2026 et parachevé le 10 août 2026 après avoir obtenu le concours de la force publique

La copie de la matrice cadastrale avec plan a été délivrée les 11 mars 2026 et 18/09/2026 par le centre des Impôts Fonciers de DAX **ci-annexée**.

MISE A PRIX

Outre les charges, clauses et conditions ci-dessus les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le jugement du Tribunal judiciaire ayant ordonné la licitation, soit **EN UN LOT** :

**CENT CINQUANTE MILLE EUROS
(150.000 €) sans faculté de baisse**

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, il est annexé au présent cahier des conditions de la vente, le dossier comprenant les diagnostics techniques établi 07 septembre 2026 par le CABINET de diagnostics immobiliers AGENDA 40-64 à LABENNE .

L'adjudicataire 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 du poursuivant.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens et droits immobiliers dont s'agit appartiennent aux époux
en vertu d'un acte au rapport de Me BOMPOINT Notaire à Biarritz en date du 31 octobre 1990 publié sur service de la publicité foncière le 13 Décembre 1990 Volume 1990 P n° 7567 avec attestation rectificative du 03 avril 1991 publiée le 08 Avril 1991 volume 1991P n° 2213.

ORIGINE ANTERIEURE

(la requérante n'ayant pas en sa possession les titres de propriété pour établir une origine plus complète, s'en réfère à l'article L 322-10 du code des procédures civiles d'exécution selon lequel l'adjudication ne transmet à l'adjudicataire d'autres droits à la propriété que ceux appartenant à la partie saisie ; mais l'adjudicataire est autorisé à se faire délivrer à ses frais des extraits ou expéditions de tous actes concernant l'origine de propriété antérieure du bien présentement mis en vente.)

ETAT D'OCCUPATION

Les biens et droits immobiliers dont s'agit sont occupés par leurs propriétaires.

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Tels qu'il résultent d'une lettre de renseignement CU 40 273 2600048 de la Mairie de SAINT-MARTIN DE SEIGNANX en date du 20 avril 2026 ci-après annexée.

Tout enchérisseur devra faire son affaire personnelle de la situation des biens vendus au regard de la réglementation d'urbanisme et sera sensé s'être renseigné directement et personnellement auprès de toute administration compétente à cet effet.

TITRE II

CONDITIONS DE VENTE

Chapitre I^{er} : Dispositions générales

ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des charges et conditions de la vente s'applique à une vente sur adjudication ordonnée par le tribunal dans le cadre général des dispositions des articles 1271 à 1281 du Code de procédure civile et de celles du Code des procédures civiles d'exécution.

ARTICLE 2 – 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 les parties pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

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

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

ARTICLE 3 – BAUX ET LOCATIONS

L'acquéreur fera son affaire personnelle des baux, locations et occupations relatives par ailleurs.

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

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

Il fera également son affaire personnelle de tout droit locatif ou occupation qui se révélerait et qui n'aurait pas été porté à la connaissance du poursuivant.

L'acquéreur sera subrogé tant activement que passivement dans les droits, obligations et actions des vendeurs tels qu'ils résultent de la loi, qu'il y ait eu ou non déclaration à ce sujet dans le présent cahier des charges et conditions de vente, sans aucune garantie ni recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur.

ARTICLE 4 – PRÉEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILÉS

Les droits de préemption, de substitution et assimilés conformément à la loi s'imposeront à l'acquéreur.

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

ARTICLE 5 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

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

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

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

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit aux vendeurs à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

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

ARTICLE 6 – SERVITUDES

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

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 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 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 acquise aux vendeurs et à leurs créanciers ayants droit à la distribution et, le cas échéant, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

ARTICLE 9 – SURENCHÈRE

La surenchère est 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, 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 première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive, conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

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

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

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

Chapitre III : Vente

ARTICLE 11 – TRANSMISSION DE PROPRIÉTÉ

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption ou des droits assimilés conformément à la loi.

L'acquéreur ne pourra, avant le versement du prix et le paiement des frais, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien.

Avant le paiement intégral du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition ni aucune coupe extraordinaire de bois, ni commettre aucune détérioration dans les biens, à peine d'être contraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réitération des enchères.

ARTICLE 12 – DÉSIGNATION DU SÉQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente seront séquestrés entre les mains 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 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 la vente, en sus du prix de vente et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

Il fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de la vente avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du Tribunal qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de poursuite, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

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

ARTICLE 15 – DROITS DE MUTATION

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

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

Les droits qui pourront être dus ou perçus à l'occasion de locations ne seront à la charge de l'acquéreur que pour le temps postérieur à son entrée en jouissance, sauf son recours, s'il y a lieu, contre son locataire.

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

ARTICLE 16 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUÉREURS

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

Chapitre IV : Dispositions postérieures à la vente

ARTICLE 17 – OBTENTION DU TITRE DE VENTE

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et de le faire signifier, dans le mois de sa délivrance et à ses frais, aux parties venderesses, et aux autres parties éventuellement constituées, au cabinet de leur avocat, à domicile élu ou, à défaut, à domicile réel.

Faute par lui de satisfaire à cette condition, les vendeurs pourront se faire délivrer par le greffe du tribunal le titre de vente, aux frais de l'acquéreur, trois jours après une sommation d'avoir à justifier de l'exécution des clauses et conditions du cahier des conditions de vente.

ARTICLE 18 – PUBLICATION

Dans le mois de la délivrance du titre de vente, l'avocat de l'acquéreur sera tenu, en se conformant aux prescriptions de la loi, de publier le titre de vente au service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, aux frais de l'acquéreur et à peine de réitération des enchères.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues au paragraphe précédent dans le délai imparti, les avocats des vendeurs ou des créanciers pourront, sauf à se régler entre eux, procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.

A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par la loi ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur, par acte du Palais ; lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification, à peine de réitération des enchères, celle-ci ne pouvant être arrêtée que par leur remboursement.

ARTICLE 19 – ENTRÉE EN JOUISSANCE

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

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, qu'à l'expiration du délai de surenchère et, en cas de surenchère, que le jour de la vente définitive ;
- b) Si l'immeuble est loué en totalité, par la perception des loyers ou fermages, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra cette vente, et, en cas de surenchère, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra la vente définitive ;

c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a) ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b) du présent article.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues.

La présente clause s'applique à la surenchère faite par un créancier inscrit, dans les termes des articles 2480 du code civil et 1281-14 du code de procédure civile, sauf à lui, à se régler avec l'acquéreur dépossédé en ce qui touche les fruits par lui perçus.

ARTICLE 20 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

L'acquéreur supportera les contributions et charges de toute nature, dont les biens seront grevés, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente.

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

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

ARTICLE 21 – TITRES DE PROPRIÉTÉ

Le titre de vente consiste dans l'expédition du présent cahier des charges et conditions de la vente revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement constatant la vente.

Pour les titres antérieurs, l'acquéreur est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

ARTICLE 22 – PURGE DES INSCRIPTIONS

La vente sur licitation n'emporte pas purge de plein droit des inscriptions hypothécaires grevant l'immeuble.

S'il y a lieu de purger les inscriptions hypothécaires parce que le prix de vente est insuffisant pour les régler toutes, le coût de la procédure de purge sera à la charge de l'acquéreur.

Sauf surenchère d'un créancier inscrit, les frais de radiation des inscriptions ainsi purgées sont avancés par l'acquéreur mais lui seront remboursés, dans le cadre de la distribution du prix, par priorité et au bénéfice du privilège accordé aux frais de justice par l'article 2375-1 du code civil.

ARTICLE 23 – ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Le juge délégué par le tribunal pour recevoir les enchères devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à la rédaction du présent cahier des charges et au déroulement des enchères.

Le tribunal judiciaire devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à l'exécution de la vente et à ses suites, quels que soient la nature desdites contestations et le lieu du domicile des parties intéressées.

Chapitre V : Clauses spécifiques

ARTICLE 24 – IMMEUBLE EN COPROPRIÉTÉ

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 juillet 1994).

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

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

ARTICLE 25 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devrait notifier au 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 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.

Approuvé sans renvoi et sans mot rayé ni nul
sur 18 pages

A DAX le 30 SEPTEMBRE 2026

Philippe LALANNE

LISTE DES ANNEXES

Jugement du Juge aux affaires familiales de DAX du 16/09/2021
Arrêt de la Cour d'Appel de PAU du 02/12/2025
Acte de signification d'arrêt du 19/12/2025
Certificat de non pourvoi du 26/02/2026
PV de description du 11 mai 2026
Etat hypothécaire du 16 mars 2026
Extrait cadastral du 11 mars 2026
Plan cadastral du 18 septembre 2026
Certificat d'urbanisme du 20 avril 2026
Diagnostics immobiliers en date du 07 septembre 2026

Sous toutes réserves