

## CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

auxquelles seront adjugés, à l'audience de vente du Juge de l'exécution du Tribunal judiciaire de BORDEAUX, au plus offrant et dernier enchérisseur, les biens et droits immobiliers suivants :

Un ensemble immobilier à usage de centre de balnéothérapie et des annexes, comprenant un bâtiment, élevé sur sous-sol partiel, un rez-de-chaussée et un 1<sup>er</sup> étage au-dessus, un terrain attenant en nature d'allée de circulation et aire de stationnement, l'ensemble figurant au cadastre rénové section AB n°1276 (14a 44ca) et n°1277 (pour 14a 21ca) à l'adresse suivante : 2-3 impasse de la ZI de Landegrand – 33290 PAREMPUYRE :

**En deux lots, Lot A et Lot B**

**1°- LOT A :**

**Le lot numéro UN (1)**, soit un ensemble à usage professionnel situé au sous-sol (partie) et au rez-de-chaussée avec la jouissance privative d'un bassin extérieur, avec les 479/1000<sup>ème</sup> de la propriété du sol.

**Le lot numéro DEUX (2)**, soit un local en rez-de-chaussée avec un jardin en jouissance privative et les 24/1000<sup>ème</sup> de la propriété du sol.

**Le lot numéro TROIS (3)**, soit un local en rez-de-chaussée, avec les 5/1000<sup>ème</sup> de la propriété du sol.

**2°- LOT B :**

**Le lot numéro SIX (6)**, soit un local situé au 1<sup>er</sup> étage, avec les 16/1000<sup>ème</sup> de la propriété du sol.

**Le lot numéro DOUZE (12)**, soit un local situé au 1<sup>er</sup> étage avec les 12/1000<sup>ème</sup> de la propriété du sol.

**SAISI AU PRÉJUDICE DE :**



**AUX REQUÊTES, POURSUITES ET DILIGENCES DE :**

**La société LAURENT MAYON, SELARL**, représentée par son gérant Maître Laurent MAYON, domiciliée 54 cours Georges Clémenceau,

33000 BORDEAUX, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de BORDEAUX sous le numéro 434 069 779, agissant en qualité de liquidateur

Ayant pour Avocat **Maître Arnaud FLEURY – SELAS FPF AVOCATS**, Avocat au Barreau de BORDEAUX, y demeurant 10 Place Pey Berland - 33000 BORDEAUX, qui se constitue et occupera pour elle sur les présentes poursuites de saisie immobilière, et de leurs suites.

**EN VERTU** d'une ordonnance rendue par le juge commissaire du tribunal de commerce de BORDEAUX le 11 mai 2022, autorisant la vente aux enchères des biens et droits immobiliers susvisés, publiée au service de la publicité foncière de BORDEAUX 1 le 6 juillet 2022, sous la référence Volume D 26190, numéro d'archivage provisoire 3304P01 S00024.

**MISE À PRIX :**

**Pour le lot A, composé des lots 1-2-3 : NEUF CENT MILLE EUROS (900.000,00 €)**

**Pour le lot B, composé des lots 6 et 12 : TRENTE MILLE EUROS (30.000,00 €)**

**AUDIENCE D'ADJUDICATION : LE JEUDI PREMIER DÉCEMBRE DEUX MILLE VINGT DEUX À QUINZE HEURES (le 01/12/2022 À 15h00)**

EN CONSÉQUENCE, IL SERA PROCÉDÉ, À L'AUDIENCE DES VENTES DU JUGE DE L'EXÉCUTION DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE BORDEAUX À LA VENTE AUX ENCHÈRES PUBLIQUES DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS DÉSIGNÉS COMME SUIT :

**DÉSIGNATION :**

Un immeuble dans un ensemble immobilier en copropriété, récemment réalisé, destiné à abriter un centre de balnéothérapie, comprenant un bâtiment élevé sur sous-sol partiel, un rez-de-chaussée et un 1<sup>er</sup> étage au-dessus, un terrain attenant en nature d'allée de circulation et aire de stationnement, divisé en plusieurs lots :

**LOT A :**

Les lots n°1, 2 et 3 sont situés au sous-sol et au rez-de-chaussée du bâtiment et consistent en un ensemble à usage professionnel comprenant point d'accueil, local personnel avec douche et WC, partie vestiaire, espaces sanitaires femme et homme, espace douches communes et pédiluve, local infirmerie, bassin espace détente, bassin « sportif », bassin d'aquagym, bassin de détente dans un espace clos, partie spa abritant deux saunas et un hammam, salle de détente, espace beauté, cabine de flottaison, salle hydromassage, salle de cryolipolyse, salle de cryothérapie, avec la jouissance privative au lot 1 d'un bassin extérieur, le sous-sol est composé d'un

ensemble de trois pièces avec une arrivée d'ascenseur, le tout pour une superficie de 1.056,18 m<sup>2</sup> ainsi que les 508/1000èmes de la propriété du sol.

#### **LOT B :**

Les lots n°6 et 12 sont situés au 1<sup>er</sup> étage et consistent en un local professionnel d'une superficie de 56,63 m<sup>2</sup>, et comprennent les 28/1000èmes de la propriété du sol.

Une remise en état d'étanchéité des bassins est à prévoir (Cf. Procès-verbal descriptif page 38), ainsi que la remise en état du plafond après réparation de la fuite d'eau dans le « *hammam tiède* » (Cf. Procès-verbal descriptif page 59).

L'ensemble immobilier constitue les lots n°1-2-3-6-12 d'un immeuble ayant fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte authentique en date du 21 mai 2018 par Maître Aymeric AGNES, Notaire à BORDEAUX, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de BORDEAUX 1 le 14 juin 2018 volume 2018P numéro 6731.

Maître Raphaëlle CORDIER-CADRO, membre de la SCP Xavier AURIN, Commissaires de Justice associés, a dressé, le 28 juillet 2022, un procès-verbal descriptif du bien présentement mis en vente, et annexé au présent cahier.

#### **OBSERVATIONS GÉNÉRALES**

La désignation qui précède et plus spécialement les énonciations relatives à la superficie et aux droits des parties ne sont données qu'à titre purement indicatif sans qu'elles puissent engager en cas d'erreurs, d'inexactitudes, d'omissions ou d'insuffisances, la responsabilité du poursuivant, celui-ci faisant les plus expresses réserves tant sur lesdites erreurs, omissions, inexactitudes ou insuffisances que pour les non-concordances qui pourraient exister entre ladite désignation et la réalité.

Les adjudicataires éventuels sont invités à les vérifier, au moment de la visite des lieux, ou par tout autre moyen.

L'adjudicataire aura donc à faire son affaire personnelle des conséquences de son adjudication sans aucun recours ni garantie contre qui que ce soit au résultat de la préemption de tous droits de propriété, si augmentés ou diminués qu'ils puissent être.

Les mêmes réserves sont faites relativement aux servitudes qui pourraient grever ledit immeuble ou lui profiter sauf pour l'adjudicataire à faire valoir les unes et à se défendre des autres ainsi qu'il avisera.

#### **ORIGINE DE PROPRIÉTÉ**

██ est propriétaire dudit bien pour l'avoir acquis :

- Pour les lots n°1 et 3 :

Suivant acte de Maître Aymeric AGNES, Notaire à BORDEAUX, en date du 25 juillet 2018, dont une copie a été publiée au service de la

publicité foncière de BORDEAUX 1 le 3 août 2018, vol. 2018P109073 et annexé au présent cahier.

- Pour les lots n°2, 6 et 12 :

Suivant acte de Maître Aymeric AGNES, Notaire à BORDEAUX, en date du 26 août 2019, dont une copie a été publiée au service de la publicité foncière de BORDEAUX 1 le 11 septembre 2019, vol. 2019P10004 et annexé au présent cahier.

Conformément aux dispositions de l'article L 322-10 du code des procédures civiles d'exécution, l'adjudication ne confère pas à l'adjudicataire d'autres droits que ceux appartenant au saisi.

Ni l'Avocat du mandataire poursuivant, ni le mandataire poursuivant lui-même ne verront leur responsabilité engagée en raison des erreurs, inexactitudes ou omissions qui pourraient se rapporter aux indications qui précèdent.

## **SERVITUDE**

Les titres de propriété rappellent l'existence d'une servitude de passage créée au terme d'un acte d'échange reçu par Maître Franck LACAPE, Notaire à BLANQUEFORT (33290), le 27 septembre 2007.

Le fonds servant appartient à la Commune de PAREMPUYRE et le fonds dominant appartient à la SCI BERNARD.

La servitude est formulée en ces termes :

*« À titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant concède au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de passage qui grèvera son fonds et bénéficiera au fonds dominant dans les conditions d'exercice qui sont définies ci-après.*

*\*Fonds servant :*

*Identification du ou des propriétaires(s) du fonds servant : Commune de Parempuyre.*

*Commune : PAREMPUYRE*

*Désignation cadastrale : Section AB numéro 1146 et section AB numéro 1148 et Section AB numéro 1151*

*\*Fonds dominant :*

*Identification du ou des propriétaire(s) du fonds dominant : SCI BERNARD*

*Commune : PAREMPUYRE*

*Désignation cadastrale : Section AB numéro 1150*

*Origine de propriété*

*Le fonds appartient à la Commune de Parempuyre par suite du présent acte dont la publicité foncière est requise en même temps que la publicité de la présente servitude.*

*Le fonds dominant appartient à la SCI BERNARD par suite du présent acte dont la publicité foncière est requise en même temps que la publicité de la présente servitude.*

*Le droit de passage, ainsi concédé par le présent acte à titre de servitude s'exercera sur une bande de terrain de la largeur de la parcelle cadastrée section AB numéro 1146 et section AB numéro 1148 et sur toute la longueur de la confrontation Est de la parcelle cadastrée AB 1147, AB, 1149 et AB 150 pour aboutir à la rue de Landegrand.*

*Le propriétaire du fonds dominant aura le droit d'utiliser cette servitude en tout temps, heures et toutes saisons, à pied, avec animaux, avec tous véhicules, tous véhicules à moteur.*

*Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille, leurs amis et visiteurs, leur éventuel personnel, leurs ayants-droits et préposés, pour leurs besoins personnels et pour le besoin de leurs activités.*

*Il devra être libre à toute heure du jour et de la nuit.*

*Il ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail d'accès, sauf dans ce dernier cas accord entre les parties.*

*La présente constitution de servitude est consentie à titre gratuit, et sans stipulation d'indemnité de part et d'autre.*

*La commune procédera au nivellement et au nettoyage du terrain d'assiette de la servitude à la demande du propriétaire du fonds dominant et assurera par la suite le nettoyage régulier de la végétation.*

*L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisance au propriétaire du fonds servant par des dégradations de son propre fonds ou par une circulation inappropriée à l'assiette dudit passage ou aux besoins des propriétaires du fonds dominant.*

*Les parties conviennent que cette servitude n'aura plus lieu d'être lorsque l'assiette de la servitude passera dans le domaine public. »*

\*

L'état descriptif de division mentionne également que « Le lot n°6 est grevé d'une servitude de passage d'une canalisation d'aspiration d'eaux pour la défense incendie au profit de la zone d'activités. Il est interdit d'y construire à moins de 1,50 mètres. La canalisation doit rester libre d'accès pour le concessionnaire qui en assurera l'entretien. »

## **COPROPRIETE**

L'ensemble immobilier constitue les lots n°1-2-3-6-12 d'un immeuble ayant fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte authentique en date du 21 mai 2018 par Maître Aymeric AGNES, Notaire à BORDEAUX, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de BORDEAUX 1 le 14 juin 2018 volume 2018P numéro 6731, et est annexée au présent cahier.

## **LOTISSEMENT**

Ledit bien fait partie d'un lotissement dénommé « ZONE D'ACTIVITÉS LANDEGRAND », composé de la parcelle cadastrée section AB numéro 1276, le lot 6 et la parcelle cadastrée section AB numéro 1277, le lot 7 ; le lot 6 étant grevé d'une servitude comme précisé ci-dessus.

Le lotissement est réalisé sur un terrain d'une superficie de 17.180 m<sup>2</sup>, classé au Plan Local d'Urbanisme approuvé de la Communauté Urbaine de BORDEAUX en zone UE4.

Il est situé dans une zone « DROIT DE PREEMPTION URBAIN » et le droit de préemption est ouvert à Bordeaux Métropole.

Le lotissement a été autorisé suivant arrêté municipal du 7 novembre 2012, portant le numéro PA 033 312 12Z0001 et modifié par arrêté du 25 novembre 2013.

L'ensemble des pièces constitutives du lotissement, dont l'arrêté sus visé, a été déposé au rang des minutes de Maître BUGEAUD, Notaire à BLANQUEFORT, le 20 février 2014, publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 1, le 20 mars 2014, volume 2014P, numéro 3140.

## **BORNAGE**

Un bornage effectué par Géomètre-Expert a fixé les limites du terrain d'assiette.

Ce bornage a été établi par Monsieur Jean CAZENAVE, Géomètre Expert à MÉRIGNAC (33700). Le procès-verbal ainsi que le plan de bornage ont été déposés au rang des minutes de Maître BUGEAUD.

## **OCCUPATION DE L'IMMEUBLE**

Le bien est libre de toute occupation.

## **ETAT SANITAIRE DE L'IMMEUBLE**

Les états concernant :

- Etat du bâtiment relatif à la présence de termites.
- Etat des risques et pollutions.
- Etat des risques réglementés pour l'information des acquéreurs et des locataires (inondation, sismicité, pollution des sols, risques technologiques, risques miniers et bruit).
- Diagnostic de performance énergétique.
- Etat des nuisances sonores aériennes.

Etablis le 28 juillet 2022 sont joints au présent cahier.

## **URBANISME**

Le certificat d'urbanisme, établi le 22 juillet 2022, est annexé au présent cahier.

**EN OUTRE, LA VENTE AURA LIEU AUX CONDITIONS, CHARGES ET CLAUSES SUIVANTES :**

**CHARGES – CLAUSES ET CONDITIONS GÉNÉRALES DE LA VENTE**

**Chapitre I - Dispositions générales**

**Article 1<sup>er</sup> – 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 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 du séquestre désigné, représentant 10 % du montant de la mise à prix avec un minimum de 3 000 euros.

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



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

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est 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. À 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 co-acquéreurs 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.

À 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 revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

Pour les titres antérieurs, l'acquéreur ne pourra en 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° du code civil.

À 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 - Clause spécifique**

### **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.

Fait à BORDEAUX,  
Le 29 août 2022

**Pièces jointes :**

1. L'ordonnance autorisant la vente aux enchères du 11 mai 2022 et le certificat de non-appel
2. Les renseignements hypothécaires.
3. L'acte de vente de Maître Aymeric AGNES, Notaire à BORDEAUX, en date du 25 juillet 2018 (lots 1 et 3)
4. L'acte de vente de Maître Aymeric AGNES, Notaire à BORDEAUX, en date du 26 août 2019 (lots 2, 6 et 12)
5. L'état descriptif de division et règlement de copropriété de Maître Aymeric AGNES, notaire à BORDEAUX, du 21 mai 2018
6. Le procès-verbal descriptif du 28 juillet 2022
7. Les diagnostics du 28 juillet 2022
8. Le certificat d'urbanisme du 22 juillet 2022