

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Auxquelles seront adjugés, à l'audience de vente du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de LIBOURNE, au plus offrant et dernier enchérisseur, les biens et droits immobiliers suivants en deux lots :

LOT N°1 :

Un ensemble comprenant maison et dépendances à rénover et terrain attenant, sis commune de SAINT-CIERS-DE-CANESSE (33710), lieudit Les Hommes, cadastré section A138, A142, A686 et A688 pour une contenance totale de trente-huit ares vingt-quatre centiares.

LOT N°2 :

- **Parcelles de vignes**, sises commune de PLASSAC (33390), route de la Métairie, cadastrées section B108, B109, B110, B1106, B1107, B1109, B1111 et B1112 pour une contenance totale de cinquante-sept ares seize centiares.
- **Parcelles de vignes**, sises commune de PLASSAC (33390), lieudit Le Sablon, cadastrées section B134, B245, B246, B1097, B1129 et B1130 pour une contenance totale d'un hectare trente-trois ares vingt-six centiares.
- **Parcelle de vignes**, sise commune de PLASSAC (33390), 19 rue de La Mandraude, cadastrée section B349 d'une contenance de dix-huit ares soixante-neuf centiares.
- **Parcelles de bois et taillis**, sises commune de PLASSAC (33390), lieudit Roc, cadastrées section B623, B832 et B841 pour une contenance totale de deux hectares quatre-vingt-six ares trente-deux centiares.
- **Parcelles de vignes**, sises commune de VILLENEUVE (33710), lieudit Mendoce, cadastrées section A884, A885, A887 et A888 pour une contenance totale de quatre-vingt-huit ares trente centiares.

DEPENDANT DE L'ACTIF DE LA LIQUIDATION JUDICIAIRE DE :



, placé en redressement judiciaire le 17 mai 2013 avant que soit prononcée à son encontre le 1^{er} décembre 2023 une procédure de liquidation judiciaire, faisant suite à la résolution d'un plan de redressement par continuation qui avait été adopté le 27 mars 2015.

AUX REQUÊTES, POURSUITES ET DILIGENCES DE :

La SCP SILVESTRI BAUJET, Société civile professionnelle à deux associés, immatriculée au RCS de BORDEAUX sous le n°345 154 595, représentée par son Gérant, Maître Jean

SILVESTRI, ayant son siège social 23 rue du Chai des Farines, 33000 BORDEAUX, agissant en qualité de liquidateur de [REDACTED], nommée à ces fonctions par ordonnance de remplacement du Tribunal Judiciaire de BORDEAUX du 06 janvier 2025.

Ayant pour Avocat postulant **Maître Nicolas DROUAULT**, Avocat au Barreau de Libourne, y demeurant 86 Cours des Girondins 33500 LIBOURNE, qui se constitue et occupera pour elle sur les présentes poursuites de saisie immobilière, et de leurs suites.

Et Maître Arnaud FLEURY – SELAS DEFIS AVOCATS, Avocat au Barreau de Bordeaux, y demeurant 5 avenue de la République 33200 BORDEAUX, Tel : 05.54.07.31.80, Case Palais 788, af@defis-avocats.com

EN VERTU :

D'une ordonnance rendue par le Juge Commissaire du Tribunal Judiciaire de BORDEAUX le 5 décembre 2024, autorisant la vente aux enchères des biens et droits immobiliers susvisés, publiée au service de la publicité foncière de LIBOURNE le 15 janvier 2025, sous la référence D N°01644 Volume 3304P04 S00007.

MISE À PRIX :

LOT N°1 :

SOIXANTE MILLE EUROS (60.000,00 €) avec faculté de baisse de mise à prix du quart à défaut d'enchère

LOT N°2 :

ONZE MILLE EUROS (11.000,00 €) avec faculté de baisse de mise à prix du quart à défaut d'enchère

AUDIENCE D'ADJUDICATION :

LE VENDREDI SIX JUIN DEUX MILLE VING CINQ A 14 HEURES (le Vendredi 06/06/2025 à 14H)

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

DÉSIGNATION

LOT N°1 :

Une maison d'habitation en pierres à rénover, située à la Croix des Hommes, commune de SAINT CIERS DE CANESSE (33710).

Le bien comprend diverses pièces au rez-de-chaussée dont une distribution, une pièce donnant sur la façade avant, une pièce anciennement cuisine, une souillarde à l'arrière, une pièce nue ainsi qu'une salle de bains. Se trouvent également au premier étage trois anciennes chambres ; une pièce à usage de garage derrière la souillarde et dépendances dont un cuvier à l'extérieur.

Derrière la maison, il y a bois et taillis.

Le tout de la contenance, sol des bâtiments compris de trente-huit ares vingt-quatre centiares.

Figurant au cadastre section A numéros :

- 138 (8a 46ca) les Hommes
- 142 (16a 34ca) les Hommes
- 686 (3a 31ca) les Hommes
- 688 (10a 13ca) les Hommes

LOT N°2 :

- Des parcelles de vignes sur la commune de PLASSAC (33390), route de La Métairie. Les vignes sont en friche et n'ont pas été entretenues.

Les parcelles sont cadastrées section B numéros :

- 108 (13a 87ca)
- 109 (14a 58ca)
- 110 (18a 69ca)
- 1106 (0a 5ca)
- 1107 (0a 57ca)
- 1109 (0a 37ca)
- 1111 (0a 40ca)
- 1112 (8a 63ca)

pour une contenance totale de cinquante-sept ares seize centiares.

- Des parcelles de terre et de vignes sur la commune de PLASSAC (33390) au lieudit Le Sablon. La vigne n'est ni taillée ni entretenue.

Les parcelles sont cadastrées section B numéros :

- 134 (17a 45ca)
- 245 (8a 50ca)
- 246 (34a 61ca)
- 1097 (2a 70ca)
- 1129 (51a 90ca)
- 1130 (18a 10ca)

Pour une contenance totale d'un hectare trente-trois ares vingt-six centiares.

- Une parcelle de vignes située sur la commune de PLASSAC (33390), 19 rue de La Mandraude. Les vignes sont à l'abandon.

Elle est cadastrée section B numéro 349 pour une contenance de dix-huit ares soixante-neuf centiares.

- Des parcelles de terre sur la commune de PLASSAC (33390) au lieudit Roc. Il s'agit d'un taillis avec ronciers.

Les parcelles sont cadastrées section B numéros :

- 623 (1ha 84a 20ca)
- 832 (71a 81ca)
- 841 (30a 31ca)

pour une contenance totale de deux hectares quatre-vingt-six ares trente-deux centiares.

- Des parcelles de terre en nature de vignes situées sur la commune de VILLENEUVE-DE-BLAYE (33710) au lieudit Mendoce. Les vignes sont à l'abandon.

Les parcelles sont cadastrées section A numéros :

- 884 (17a 12ca)
- 885 (12a 23ca)
- 887 (29a 58ca)
- 888 (29a 37ca)

pour une contenance totale de quatre-vingt-huit ares trente centiares.

Maître Xavier AURIN, Commissaire de Justice associé de la SCP Xavier AURIN, Raphaëlle CORDIER-CADRO, a dressé le 17 février 2025 un procès-verbal descriptif des biens 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

LOT N°1 :

Ledit bien dépend de la liquidation judiciaire de [REDACTED] pour avoir été acquis par lui-même suivant acte de Maître Pierre PAILLET, Notaire à BOURG, en date du 15 mars 1980, dont une expédition a été publiée au service de la publicité foncière de LIBOURNE le 30 mai 1980, volume 7514 n°22.

LOT N°2 :

Sur la Commune de PLASSAC (33390) Route de la Métairie, cadastrés Section B 108, B 109, B110, B1106, B 1107, B 1109, B 1111, B 1112 pour 0ha 57a 16ca :

Acquisition suivant acte reçu par Maître MASSABIE, Notaire, le 23 juin 1995, publiée au service de la Publicité Foncière de LIBOURNE 1 le 3 août 1995, volume 1995P n°4698.

Sur la Commune de PLASSAC (33390) Lieudit Le Sablon, cadastrés Section B 134, B 246, pour 0ha 52a 6ca

Acquisition suivant acte reçu par Maître GARREAU, Notaire, le 28 septembre 1985, publiée au service de la Publicité Foncière de LIBOURNE 1 le 16 octobre 1985, volume 8803 n°35.

Sur la Commune de PLASSAC (33390) Lieudit Le Sablon, cadastrés Section B 245, B 1097 pour 0ha 11a 2ca

Acquisition suivant acte reçu par Maître MASSABIE, Notaire, le 19 novembre 1994, publiée au service de la Publicité Foncière de LIBOURNE 1 le 27 décembre 1994, volume 1994P n°7723.

Sur la Commune de PLASSAC (33390) Lieudit Le Sablon, cadastrés Section B 1129, B 1130 pour 0ha 70a 0ca

Acquisition suivant acte reçu par Maître MASSABIE, Notaire, le 27 mars 1997, publiée au service de la Publicité Foncière de LIBOURNE 1 le 14 mai 1997, volume 1997P n°3451.

Sur la Commune de PLASSAC (33390) 19 rue de la Mandraude, cadastrés Section B 349 pour 0ha 18a 69ca

Acquisition suivant acte reçu par Maître MASSABIE, Notaire, le 23 juin 1995, publiée au service de la Publicité Foncière de LIBOURNE 1 le 3 août 1995, volume 1995P n°4698.

Sur la Commune de PLASSAC (33390) Lieudit Roc, cadastrés Section B 623, B 832, B 841 pour 2ha 86a 32ca

Acquisition suivant acte reçu par Maître BOUYSSOU, Notaire, le 20 mars 1981, publiée au service de la Publicité Foncière de LIBOURNE 1 le 15 avril 1981, volume 7735 n°26.

Sur la Commune de VILLENEUVE (33710) Lieudit Mendoce, cadastrés Section A 884, A 885, A 887, A 888 pour 0ha 88a 30ca
Acquisition suivant acte reçu par Maître MASSABIE, Notaire, le 30 juillet 1996, publiée au service de la Publicité Foncière de LIBOURNE 1 le 9 septembre 1996, volume 1996P n°6083.

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.

COPROPRIETE OU LOTISSEMENT

LOT N°1 :

Ledit bien n'est pas soumis au statut de la copropriété.
L'immeuble vendu ne dépend pas d'un lotissement.

LOT N°2 :

Lesdits biens ne sont pas soumis au statut de la copropriété.
Les immeubles vendus ne dépendent pas d'un lotissement.

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.

Etant précisé que les parcelles situées sur la commune de PLASSAC au lieudit Roc, cadastrées section B 623, B 832 et B 841 font l'objet de la servitude d'utilité publique suivante : A4 cours d'eau non domaniaux.

Également, la parcelle située sur la commune de PLASSAC au 21 rue de la Mandraude, cadastrée section B 349 fait l'objet de la servitude d'utilité publique suivante : AC1 servitude de protection des abords des Monuments Historique – périmètre de protection.

OCCUPATION DES IMMEUBLES

LOT N°1 :

Le bien est libre de toute occupation.

LOT N°2 :

Les biens sont libres de toute occupation.

ETAT SANITAIRE DES IMMEUBLES

LOT N°1 :

Les divers constats de risque d'exposition au plomb, à l'amiante, diagnostic de performance énergétique, états parasitaires, états des risques naturels et technologiques, des installations électriques, établis le 17 février 2025, sont joints au présent cahier.

LOT N°2 :

Les divers constats de risque d'exposition au plomb, à l'amiante, diagnostic de performance énergétique, états parasitaires, états des risques naturels et technologiques, des installations électriques, établis le 17 février 2025, sont joints au présent cahier.

URBANISME

Les certificats d'urbanisme ont été établis le 6 février 2025 et sont annexés 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^{er} – 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 - Prémption 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 :

1° Tout contrat commutatif dans lequel les obligations du débiteur excèdent notablement celles de l'autre partie ;

2° Tout paiement, quel qu'en ait été le mode, pour dettes non échues au jour du paiement ;

3° 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 - Purgé 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.

Fait à Libourne,
le

PIECES JOINTES

- 1** L'ordonnance autorisant la vente aux enchères du 5 décembre 2024
- 2** L'état hypothécaire sur la publication de l'ordonnance
- 3** L'acte de vente de Maître Pierre PAILLET, Notaire à BOURG, du 15 mars 1980
- 4** L'acte de vente de Maître Dominique BOUYSSOU, Notaire à BLAYE, du 20 mars 1981
- 5** L'acte de vente de Maître Pierre GARREAU, Notaire à BLAYE du 28 septembre 1985
- 6** L'acte de vente de Maître Pierre-Louis MASSABIE, Notaire à BLAYE, du 19 novembre 1994
- 7** L'acte de vente de Maître Pierre-Louis MASSABIE, Notaire à BLAYE, du 23 juin 1995
- 8** L'acte de vente de Maître Pierre-Louis MASSABIE, Notaire à BLAYE, du 30 juillet 1996
- 9** L'acte de vente de Maître Pierre-Louis MASSABIE, Notaire à BLAYE, du 27 mars 1997
- 10 a) à b)** Le procès-verbal descriptif du 17 février 2025 et les extraits de plans cadastraux
- 11 a) à g)** Les diagnostics techniques du 17 février 2025
- 12 a) à g)** Les certificats d'urbanisme du 6 février 2025
- 13** L'ordonnance de remplacement d'un mandataire judiciaire du 6 janvier 2025