

Vente

AVOVENTES**VENTE****SUR SAISIE IMMOBILIERE**

Extrait des Minutes du Greffe du Tribunal Judiciaire de BORDEAUX,
Département de la Gironde.

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

Le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de BORDEAUX,
Département de la Gironde, a tranché en l'audience publique du

la sentence d'adjudication suivante :

**CAHIER DES CONDITIONS
DE LA VENTE
CLAUSES ET CONDITIONS**

Auxquelles seront adjugés, à l'audience de vente du Juge de l'Exécution près le
Tribunal Judiciaire de BORDEAUX, au plus offrant des enchérisseurs, les biens
et droits immobiliers suivants :

Sur la Commune de BORDEAUX (Gironde) :

A.

Dans un ensemble immobilier situé à BORDEAUX (GIRONDE), situé dans le
secteur Armagnac de la ZAC BORDEAUX SANT-JEAN BELCIER, formant le lot
8-2 D-E de la ZAX, dénommé STUDENT FACTORY BORDEAUX ARMAGNAC,
à usage d'habitation (résidence services étudiants), 12 Allée de la Pacific 33000,

Figurant au cadastre dans le lot VOLUME TROIS (3) :

SECTION	N°	ADRESSE
BZ	98	Allée du Pacific
BZ	99	Allée du Pacific

Un VOLUME immobilier dans lequel s'inscrit une partie de l'ensemble
immobilier formé

*** En superstructure**

Au niveau RDC : Un ensemble immobilier comprenant :

- Les entrées de la Résidence Etudiants
- Des ascenseurs et des escaliers desservant les étages
- Un local vélos

Au niveau Mezzanine : Un ensemble immobilier comprenant :

- Des ascenseurs et des escaliers desservant les étages
- Un local vélos

Du R+1 au R+4 : Un ensemble immobilier comprenant :

- Des ascenseurs et des escaliers desservant les étages

Du R+5 au niveau toiture : Un ensemble immobilier comprenant :

- Des espaces extérieurs : terrasses, espaces verts.
- Des logements
- Des espaces communs (circulations communes, espace co-working, cafétéria, sanitaires, logement de gardien ...).

Au-dessus de l'ensemble, par le surfonds (ou volume d'air) sans limitation de hauteur.

Le présent VOLUME TROIS (3) est constitué par le VOLUME GLOBAL résultant de la somme des VINGT-HUIT (28) VOLUMES PARTIELS ou SOUS VOLUMES : Bases (301), (302), (303), (304), (305), (306), (307), (308), (309), (310), (311), (312), (313), (314), (315), (316), (317), (318), (319), (320), (321), (322), (323), (324), (325), (326), (327) et (328).

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division volumétrique établi aux termes d'un acte reçu par Maître ELLENBOGEN, notaire à PARIS, le 1er septembre 2016, publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 2eme, le 16 septembre 2016 volume 2016P numéro 10386.

L'état descriptif de division volumétrique a été modifié aux termes d'un acte rectificatif reçu par Maître ELLENBOGEN, notaire à PARIS, le 19 juillet 2017 publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 2eme le 4/08/2017 volume 3304P02 2017P10239

Lequel lot volume 3 est compris dans le périmètre des AFUL ilot 8-2 (AFUL 1) et AFUL 2.

Et plus précisément le lot de copropriété suivant :

- Le Lot n°23 :

Soit un logement n°207 de type 1 situé au niveau 6^{ème} étage du bâtiment D comprenant une entrée avec cuisine, un séjour et une salle d'eau avec WC

et les 8/1052 tantièmes des parties communes générales

L'ensemble immobilier a fait l'objet d'un règlement de copropriété et état descriptif de division établi le 21 juillet 2017 par acte de Maître GIRARDOT, notaire à Paris, publié au service de la publicité foncière de Bordeaux le 7 août 2017 sous les références de publication 3304P02 n°2017P10406

D'un modificatif à l'état descriptif de division et règlement de copropriété du 01/02/2018 établi par Maître GIRARDOT Notaire à Paris, publié au 2ème bureau du service de publicité foncière de BORDEAUX le 14/02/2018 sous les références de publication 3304P02 N°2018P2414

PROCEDURE

La présente procédure de saisie immobilière et de distribution du prix est poursuivie

à l'encontre de :

AVOVENTES

Aux requêtes, poursuites et diligences du :

Syndicat des copropriétaires BORDEAUX ARMAGNAC situé 12 allée de la Pacific à 33800 BORDEAUX, représenté par son syndic SASU VINCI IMMOBILIER PROPERTY MANAGEMENT, Société par actions simplifiée unipersonnelle au capital de 90 000,00 €, immatriculée au RCS de Nanterre sous le n°307649574 dont le siège social est 2313 Boulevard de la Défense 92000 NANTERRE (France), prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège

Faisant éllection de domicile et ayant pour avocat Maître Thierry WICKERS, membre de la SELAS ELIGE BORDEAUX, avocat au barreau de Bordeaux, société d'avocats demeurant 70 rue de l'Abbé de l'Epée 33000 BORDEAUX, qui se constitue et occupera pour lui sur la présente et ses suites,

Et la SELARL CABINET BENOIT FAVRE, Maître Benoît FAVRE, avocat associé, en qualité d'avocat plaident, Toque 2192 demeurant 208 rue Vendôme à 69003 LYON

Et élisant domicile en mon Cabinet en tant que de besoin.

Suivant commandement du ministère de la SELARL LEMIRE – BEAUVAIS – CHARRAIRE - Commissaires de Justice 57 avenue Clémenceau à 94700 Maisons-Alfort en date du 11 juin 2025 ;

En vertu et pour l'exécution :

- D'un jugement rendu par le Président du Tribunal Judiciaire de BORDEAUX, suivant le Pôle protection et proximité en date du 22 mars 2024 signifié suivant exploit de la SELARL JURIKALIS Commissaires de Justice 69 rue Saint Simon à 69009 LYON et de la SCP GOUTORBE LEMIRE demeurant 57 avenue CLEMENCEAU à 94700 MAISONS ALFORT en date du 2 mai 2024, revêtu du certificat de non-appel en date du 20 février 2025.

1°) PRINCIPAL10 159,11 €

Correspondant à :

- Jugement du Pôle protection et proximité du 22/03/2024

-	Condamnation en principal		9 359,11 €
-	Article 700 CPC		800,00 €
-	TOTAL		10 159,11 €

2°) INTERETS735,69 €

Intérêts : du 22/03/2024 au 21/03/2025 - Dû : 735,69 € (sur 9 359,11 €)

Taux	variable :	TAUX	LÉGAL	PROFESSIONNEL
Du 22/03/2024	au 30/06/2024 :	5,07 %	(131,30 €	pour 101 jours)
Du 01/07/2024	au 02/08/2024 :	4,92 %	(41,63 €	pour 33 jours)

Taux variable : TAUX LÉGAL PROFESSIONNEL (+ 5,00%)

Du 03/08/2024	au 31/12/2024 :	4,92 %	(384,09 €	pour 151 jours)
Du 01/01/2025	au 21/03/2025 :	3,71 %	(178,67 €	pour 80 jours)

3°) PROVISION POUR FRAIS FAITS OU A FAIRE : POUR MEMOIRE

4°) - Le coût du présent commandement mis en fin du présent acte et tous autres frais accessoires et légitimes, même frais de mise à exécution s'il y a lieu, exposés ou à exposer, jusqu'au jour du règlement définitif pour le recouvrement de sa créance et la conservation de son privilège, offrant de les liquider en cas de paiement.....272,20 €

TOTAL POUR LES PREMIERS POSTES APRES DEDUCTION DES REGLEMENTS

OUTRE MEMOIRE :11 167 €

(Onze mille cent soixante-sept euros)

Etant précisé que le compte ci-dessus a été arrêté à la date du 21/03/2025.

Sous réserve et sans préjudice de tous autres dus, droits et actions, des intérêts sur intérêts en cours, de tous autres frais et légitimes accessoires, offrant du tout détail et liquidation en cas de règlement immédiat, et en tenant compte de tous acomptes qui auraient pu être versés.

Ce commandement de payer valant saisie contient les copies et énonciations prescrites par l'article R 321-3 du Code des Procédures d'exécution, c'est-à-dire :

La constitution de la SELAS ELIGE BORDEAUX avocats représentée par Maître Thierry WICKERS au Barreau de BORDEAUX, demeurant 70 rue de l'Abbé de l'Epée 33000 BORDEAUX pour le compte du :

Syndicat des copropriétaires BORDEAUX ARMAGNAC situé 12 allée de la Pacific à 33800 BORDEAUX, représenté par son syndic SASU VINCI IMMOBILIER PROPERTY MANAGEMENT, Société par actions simplifiée unipersonnelle au capital de 90 000,00 €, immatriculée au RCS de Nanterre sous le n°307 649 574 dont le siège social est 2313 Boulevard de la Défense 92000 NANTERRE (France), prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège

- 1°) L'indication de la date et de la nature du titre exécutoire en vertu duquel le commandement est délivré ;
- 2°) Le décompte des sommes réclamées en principal, frais et intérêts échus, ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires ;
- 3°) L'avertissement que le débiteur doit payer lesdites sommes dans un délai de huit jours, qu'à défaut de paiement, la procédure à fin de vente de l'immeuble se poursuivra et qu'à cet effet, le débiteur sera assigné à comparaître à une audience du juge de l'exécution pour voir statuer sur les modalités de la procédure ;
- 4°) La désignation de chacun des biens ou droits sur lesquels porte la saisie immobilière, telle qu'exigée par les règles de la publicité foncière.
- 5°) L'indication que le commandement vaut saisie de l'immeuble et que le bien est indisponible à l'égard du débiteur à compter de la signification de l'acte et à l'égard des tiers à compter de la publication de celui-ci au 1^{er} Bureau de publicité foncière de BORDEAUX ;
- 6°) L'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que le débiteur en est séquestre ;
- 7°) L'indication que le débiteur garde la possibilité de rechercher un acquéreur de l'immeuble saisi pour procéder à sa vente amiable ou de donner mandat à cet effet et la mention que cette vente ne pourra néanmoins être conclue qu'après autorisation du juge de l'exécution ;
- 8°) La sommation, lorsque le bien fait l'objet d'un bail, d'avoir à indiquer à l'huissier de justice les nom, prénom et adresse du preneur ou, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination et son siège social ;
- 9°) L'indication qu'un huissier de justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble ;
- 10°) L'indication que le juge de l'exécution territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie et des contestations et demandes incidentes y afférentes est celui du Tribunal Judiciaire de BORDEAUX, 3 rue des Frères Bonie 33000 BORDEAUX
- 11°) L'indication que le débiteur qui en fait préalablement la demande peut bénéficier, pour la procédure de saisie, de l'aide juridictionnelle s'il remplit les conditions de ressources prévues par la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique et le décret n° 91-1266 du 19 décembre 1991 portant application de ladite loi ;

12°) L'indication, si le débiteur est une personne physique, que s'il s'estime en situation de surendettement, il a la faculté de saisir la commission de surendettement des particuliers instituée par l'article L. 331-1 du code de la consommation.

13°) Si le créancier saisissant agit en vertu d'une transmission, à quelque titre que ce soit, de la créance contenue dans le titre exécutoire fondant les poursuites, le commandement vise en outre l'acte de transmission à moins que le débiteur n'en ait été régulièrement avisé au préalable.

Ce commandement n'ayant pas reçu satisfaction, a été publié pour valoir saisie au 1^{er} bureau de publicité foncière de Bordeaux le 30 juillet 2025 sous les références suivantes : 3304P01 S000036.

Le 1^{er} Bureau de publicité foncière de BORDEAUX a délivré le 30 juillet 2025 l'état hypothécaire n°2025F309 ci annexé certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie.

(Cf État hypothécaire ci-annexée)

De même et en date du par exploit de la SCP GOUTORBE LEMIRE demeurant 57 avenue CLEMENCEAU à 94700 MAISONS ALFORT a fait délivrer à AVOVENTES

AVOVENTES une assignation à comparaître à l'audience d'orientation de Madame le Juge de l'Exécution près le tribunal judiciaire de BORDEAUX pour le jeudi 6 novembre 2025 à 9h30.

(Cf assignation ci-annexée)

L'adjudication aura lieu en un lot pardessus la ou les mises à prix ci-après indiquées :

20 000,00 € (VINGT MILLE EUROS)

offerte(s) par le poursuivant, outre les clauses et conditions du présent cahier des charges.

CLAUSES ET CONDITIONS SPECIALES

A - DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS A VENDRE

En conséquence, il sera procédé à la vente aux enchères publiques à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de BORDEAUX en un LOT, des biens et droits immobiliers qui sont désignés comme suit au commandement sus indiqué :

Sur la Commune de BORDEAUX (Gironde) :

Dans un ensemble immobilier situé à BORDEAUX (GIRONDE), situé dans le secteur Armagnac de la ZAC BORDEAUX SANT-JEAN BELCIER, formant le lot

8-2 D-E de la ZAX, dénommé STUDENT FACTORY BORDEAUX ARMAGNAC, à usage d'habitation (résidence services étudiants), 12 Allée de la Pacific 33000,

Figurant au cadastre dans le lot VOLUME TROIS (3) :

SECTION	N°	ADRESSE
BZ	98	Allée du Pacific
BZ	99	Allée du Pacific

Un VOLUME immobilier dans lequel s'inscrit une partie de l'ensemble immobilier formé

*** En superstructure**

Au niveau RDC : Un ensemble immobilier comprenant :

- Les entrées de la Résidence Etudiants
- Des ascenseurs et des escaliers desservant les étages

Au niveau Mezzanine : Un ensemble immobilier comprenant :

- Des ascenseurs et des escaliers desservant les étages

Du R+1 au R+4 : Un ensemble immobilier comprenant :

- Des ascenseurs et des escaliers desservant les étages

Du R+5 au niveau toiture : Un ensemble immobilier comprenant :

- Des espaces extérieurs : terrasses, espaces verts.
- Des espaces communs (circulations communes, espace co-working, cafétéria, sanitaires, logement de gardien ...).

Au-dessus de l'ensemble, par le surfonds (ou volume d'air) sans limitation de hauteur.

Le présent VOLUME TROIS (3) est constitué par le VOLUME GLOBAL résultant de la somme des VINGT-HUIT (28) VOLUMES PARTIELS ou SOUS VOLUMES : Bases (301), (302), (303), (304), (305), (306), (307), (308), (309), (310), (311), (312), (313), (314), (315), (316), (317), (318), (319), (320), (321), (322), (323), (324), (325), (326), (327) et (328).

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division volumétrique établi aux termes d'un acte reçu par Maître ELLENBOGEN, notaire à PARIS, le 1er septembre 2016, publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 2eme, le 16 septembre 2016 volume 2016P numéro 10386.

L'état descriptif de division volumétrique a été modifié aux termes d'un acte rectificatif reçu par Maître ELLENBOGEN, notaire à PARIS, le 19 juillet 2017 publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 2eme le 4/08/2017 volume 3304Po2 2017P10239

Lequel lot volume 3 est compris dans le périmètre des AFUL ilot 8-2 (AFUL 1) et AFUL 2.

Et plus précisément le lot de copropriété suivant :

- **Le Lot n°23 :**

Soit un logement n°207 de type 1 situé au niveau 6^{ème} étage du bâtiment D comprenant une entrée avec cuisine, un séjour et une salle d'eau avec WC, d'une superficie Loi Carrez de 19,83 m²

et les 8/1052 tantièmes des parties communes générales

L'ensemble immobilier a fait l'objet d'un règlement de copropriété et état descriptif de division établi le 21 juillet 2017 par acte de Maître GIRARDOT, notaire à Paris, publié au service de la publicité foncière de Bordeaux le 7 août 2017 sous les références de publication 3304P02 n°2017P10406

D'un modificatif à l'état descriptif de division et règlement de copropriété du 01/02/2018 établi par Maître GIRARDOT Notaire à Paris, publié au 2^{ème} bureau du service de publicité foncière de BORDEAUX le 14/02/2018 sous les références de publication 3304P02 N°2018P2414

Selon acte en date du 8 juillet 2025 de la **SARL ADAM REPUSSARD; Commissaires de Justice 68 rue de la Croix Blanche 33000 BORDEAUX** a procédé à un procès-verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente ci-après

(Cf. PV Descriptif ci-annexé)

(Cf. extraits cadastraux ci-annexés)

B - RENSEIGNEMENTS SUR LA DATE D'ACHEVEMENT DES IMMEUBLES RECEMMENT CONSTRUITS (C.G.I. ANN. II. ART. 258)

C - ORIGINES DE PROPRIETE

Immédiate

Les biens et droits immobiliers présentement saisis appartiennent **AVOVENTES** à la société ir acquis de la Société dénommée SCCV MIXTE D-E, société civile de construction vente, dont le siège est à BOULOGNE BILLANCOURT (921200), 59 rue Yves Kermen, identifiée au SIREN sous le numéro 804303485 et immatriculée au RCS de Nanterre,

Suivant acte de Maître Alain GIRARDOT, notaire 8 rue Bellini à 75116 PARIS, publié le 19 avril 2018 au 2^{ème} bureau du Service de la Publicité Foncière de Bordeaux sous les références 3304P02 2018P5128.

Une copie de l'acte est annexée au présent cahier des conditions de vente.

D – SYNDIC

La Société par Actions Simplifiée, VINCI IMMOBILIER PROPERTY MANAGEMENT, au capital de 499 950 €, ayant son siège social 2313 Boulevard de la Défense 92000 NANTERRE, immatriculée au RCS de Nanterre sous le

numéro 307 649 574, représentée par son P:
AVOVENTES

AVOVENTES

E- RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Le certificat d'urbanisme délivré le 9 juillet 2025 par la mairie de Bordeaux est annexé au présent cahier des clauses.

F- SERVITUDES

L'adjudicataire souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever le bien, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives s'il en existe.

G - SUPERFICIE

1°) COPROPRIETE :

Il ressort d'un diagnostic établi par la société ACTIV EXPERTISE la superficie privative totale du lot est 19,83 m².

2°) AUTRES BIENS NON SOUMIS A LA LOI CARREZ :

H - DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE UNIQUE

Conformément à l'article L 271-4-1 du titre 7 du livre II du code de la construction et de l'habitation, le dossier de diagnostic technique est annexé au présent cahier des clauses de la vente.

I- OCCUPATION

Les biens sont loués à la résidence « STUDENT FACTORY Bordeaux-Armagnac », à destination de résidence services pour étudiants (l'« Ensemble Immobilier »).

Le loyer annuel est fixé à 3 523 € HT

J - DROITS DE PREEMPTION OU DROITS DE SUBSTITUTION

Précisions à rappeler le cas échéant par le rédacteur du cahier des clauses nécessaires

-	S.A.F.E.R.
-	Locataires fermiers
-	Locataires dans
-	charges en copropriété
-	Zones à périmètre
-	sensible
-	Z.I.F.
-	Etc.....

Selon la loi n° 98-657 du 29 Juillet 1998 :

Article 108 :

Le titre 1^o/ du livre 6 du Code de la Construction et de l'Habitation est complété par un chapitre 6 ainsi rédigé :

Dispositions applicables en matière de saisie-immobilière du logement principal.

Article L 616 :

En cas de vente sur saisie-immobilière d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble constituant la résidence principale d'une personne qui remplit les conditions de ressources pour l'attribution d'un logement à loyer modéré, il est institué au bénéfice de la commune un droit de préemption destiné à assurer le maintien dans les lieux du saisi.

Ce droit de préemption est exercé suivant les modalités prévues par le Code de l'Urbanisme en matière de droit de préemption urbain.

En cas de vente par adjudication, lorsque cette procédure est rendue obligatoire de par la loi ou le règlement, la commune peut déléguer ce droit dans les conditions définies à l'article L 213-3 du Code de l'Urbanisme à un Office Public d'Habitation à Loyer Modéré ou Office Public d'Aménagement et de Construction.

K – RETRIBUTION DU SEQUESTRE REPARTITEUR

L'avocat chargé de la distribution du prix ou du paiement de celui,, ci tant dans le cadre de la vente amiable que de la vente forcée percevra, au titre de sa mission, par privilège avant tous autres, une rétribution légale par application des dispositions de l'article A 444-192 du Code de Commerce, renvoyant aux dispositions de l'article A 663-28 du même code.

Toutes les indications qui précèdent ont été réunies par l'Avocat poursuivant, à l'aide de renseignements qu'il a pu se procurer, de notes ou documents desquels ils ont été puisés. En conséquence, il ne pourra être recherché à l'occasion d'erreurs, inexactitudes ou omissions, qui pourraient s'y trouver malgré tout le soin apporté.

Il appartiendra à l'adjudicataire comme subrogé aux droits du vendeur de se procurer lui-même tous titres établissant la propriété du lot immobilier mis en vente ainsi que de vérifier tous autres éléments.

CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES
CHAPITRE IER : DISPOSITIONS GENERALES**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 311-1 et R 311 et suivants du Code des Procédures d'Exécution.

ARTICLE 2 – MODALITES DE LA VENTE

Le saisi peut solliciter à l'audience d'orientation l'autorisation de vendre à l'amiable le bien dont il est propriétaire.

Le juge peut autoriser la vente amiable selon des conditions particulières qu'il fixe et à un montant en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu.

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

ARTICLE 3 – ETAT DE L'IMMEUBLE

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

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

ARTICLE 4 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

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

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur.

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

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

ARTICLE 5 – PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES

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

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

ARTICLE 6 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

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

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

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

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit à la partie saisie ou aux créanciers visés à l'article L 331-1 du code des procédures civiles d'exécution à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

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

ARTICLE 7 – SERVITUDES

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

CHAPITRE II : ENCHERES

ARTICLE 8 – RECEPTION DES ENCHERES

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le tribunal Judiciaire devant lequel la vente est poursuivie.

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état civil ou à la dénomination de ses clients.

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

ARTICLE 9 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné à l'article 13, représentant 10% du montant de la mise à prix., sans que le montant de cette garantie puisse être inférieur à 3.000 €.

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

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

ARTICLE 10 – SURENCHERE

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 11 – REITERATION DES ENCHERES

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

Si le prix de la nouvelle vente forcée est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article 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.

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

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra aux créanciers et à la partie saisie.

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

CHAPITRE III : VENTE

Article 12 – Transmission de propriété

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption.

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

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

Article 13 – Désignation du séquestre

Les fonds à provenir de la vente forcée ou de la vente amiable autorisée par le Juge de l'Exécution seront consignés entre les mains de Monsieur Le Bâtonnier de l'Ordre des Avocats du barreau de Bordeaux désigné en qualité de séquestre, pour être distribué entre les créanciers visés à l'article L 331-1 du Code des procédures d'Exécution.

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

Article 14 – Vente amiable sur autorisation judiciaire

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

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

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

Les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon les dispositions de l'article A 444-102 du code de commerce, sont versés directement par l'acquéreur, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant qui les déposera sur son compte CARPA, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

Le juge s'assure que l'acte de vente est conforme aux conditions qu'il a fixées, que le prix a été consigné, et que les frais taxés et émoluments de l'avocat poursuivant ont été versés, et ne constate la vente que lorsque ces conditions sont remplies. A défaut, il ordonne la vente forcée.

Article 15 – Versement du prix de la vente forcée

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

Si le paiement intégral du prix intervient dans le délai de deux mois de la vente définitive, l'acquéreur ne sera redevable d'aucun intérêt.

Passé ce délai de deux mois, le solde du prix restant dû sera augmenté de plein droit des intérêts calculés au taux légal à compter du prononcé du jugement d'adjudication.

Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication.

La somme séquestrée entre les mains du séquestre désigné produira intérêts au taux de 105% de celui servi par la Caisse des dépôts et Consignations au profit du débiteur et des créanciers, 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.

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

Article 16 – Paiement des frais de poursuites

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

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

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

Article 17 – Droits de mutation

L'acquéreur sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels la vente forcée donnera lieu.

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

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

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

Article 18 – Obligation solidaire des coacquéreurs

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 POSTERIEURES A LA VENTE

Article 19 – Délivrance et publication du jugement

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

- a) De le publier au service de publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;
- b) De notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité ;

Le tout à ses frais.

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

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

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

Article 20 – 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 1^{er} jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

S'il se trouve dans les lieux, pour quelque cause que ce soit, un occupant sans droit ni titre, l'acquéreur fera son affaire personnelle de toutes les formalités à accomplir ou action à

introduire pour obtenir son expulsion, sans recours quelconque contre les vendeurs ou le poursuivant.

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du saisi, et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable, à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.

Article 21 – Contributions et charges

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

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

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

Article 22 – Titres de propriété

En cas de vente forcée, 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.

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

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

Article 23 – Purge des inscriptions

La consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège.

L'acquéreur peut demander, avant la procédure de distribution, au juge de l'exécution la radiation des inscriptions grevant l'immeuble.

En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble dont il pourra demander le remboursement dans le cadre de la distribution du prix au titre des dispositions de l'article 2375, 1° du Code civil.

ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE 1ER RANG

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de premier rang peut demander, par requête au Juge de l'Exécution, à être payé à titre provisionnel pour le principal de sa créance par le séquestre ou le consignataire.

La décision du Juge de l'Exécution est notifiée par le créancier de premier rang au débiteur et aux créanciers inscrits, lesquels disposent d'un délai de quinze jours pour faire opposition à cette décision.

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

A l'appui de sa demande, il devra être fourni :

- a) Un état hypothécaire sur publication du titre de vente ;
- b) La copie de l'état ordonné des créances ;
- c) La justification de la notification de la demande de règlement provisionnel par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, adressée à chacun des autres créanciers inscrits et, le cas échéant, au syndic de copropriété, et à la partie saisie.

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

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

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

ARTICLE 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

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

La rétribution de la personne chargée de la distribution sera prélevée sur les fonds à répartir.

ARTICLE 26 – ELECTION DE DOMICILE

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

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

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

CHAPITRE V : CLAUSES SPECIFIQUES

ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n°94-624 du 21/07/94).

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

L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, est tenu de notifier au syndic dès que la vente sera

définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

ARTICLE 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

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

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

Ainsi fait et dressé par Maître Thierry WICKKERS
Avocat poursuivant

Le

ANNEXES PROCEDURALES

1. Copie Assignations à comparaître à l'audience d'orientation au débiteur
2. Copie commandement valant saisie
3. Etat hypothécaire sur formalité de publication du commandement
4. Procès-verbal de description du 8 juillet 2025 comportant le DDT établi par la société ACTIV EPRESS le 8 juillet 2025, le règlement de décembre 2023, une note de présentation des plans de prévention du risque naturel d'inondation de décembre 2023, arrêté du 23 juillet 2019 modifiant la liste des communes par la note d'information, une fiche d'information sur les obligations de débroussaillage, le bail commercial signé le 30 mars 2017, le contrat de vente mobilier avec les annexes, l'acte d'acquisition du 1^{er} février 2018, plan cadastral (364 pages)
5. Copie dénonciation au créancier inscrit
6. Copie de l'acte acquisitif

Qui comporte les documents annoncés dans le dossier documentaires

ANNEXES DOCUMENTAIRES

- extrait matrice cadastrale
- PV d'assemblée générale du 16.08.2024
- Certificat d'urbanisme délivré le 9 juillet 2025
- PV d'assemblée générale du 18 mai 2021
- PV d'assemblée générale du 20 avril 2022
- PV d'assemblée générale du 8 juin 2023
- Règlements de copropriété et modificatifs
- Etat daté,
- Contrat de syndic