**CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**,

auxquelles sera adjugé à l'audience des saisies du Tribunal Judiciaire de LIBOURNE, après l'accomplissement des formalités prescrites par la loi, à l'extinction des feux, au plus offrant et dernier enchérisseur, conformément aux dispositions des articles L 642-18 et R 642-22 et suivants du Code de commerce,

en un lot, sur la commune de CASTILLON LA BATAILLE (33350), 7 avenue John Talbot, une maison à usage d’habitation élevée d’un rez-de-chaussée et d’un étage, ci-après plus amplement désignée,

Dépendant de la liquidation judiciaire de Monsieur …, demeurant à ARSAC (33460), 15 rue du Gravier.

E**n vertu** :

- D'un jugement du Tribunal de Commerce de BORDEAUX en date du 11 août 2010 prononçant la liquidation judiciaire de Monsieur ...

- D'une ordonnance rendue par Monsieur Yves LALANNE, Juge au Tribunal de Commerce de BORDEAUX, Commissaire à la liquidation judiciaire de Monsieur David MIGNON, le 23 novembre 2022, la SCP SILVESTRI - BAUJET, Mandataires judiciaires, a été autorisée à effectuer la vente aux enchères publiques devant le Tribunal Judiciaire de LIBOURNE, en un lot, par le ministère de Maître Alexis-GAUCHER-PIIOLA, avocat, sur la commune de CASTILLON LA BATAILLE (33350), 7 avenue John Talbot, une maison à usage d’habitation élevée d’un rez-de-chaussée et d’un étage, sur la mise à prix de 10 000 € avec faculté de deux baisses successives de 2 500 € chacune.

Cette ordonnance a été publiée auprès du Service de la publicité foncière de LIBOURNE 1, le 11 janvier 2023 volume 3304P04 2023S n° 6.

**EN CONSEQUENCE :**

Aux requête, poursuites et diligences de la SCP SILVESTRI - BAUJET, Mandataires judiciaires à BORDEAUX, y demeurant 23 rue du Chai des Farines, agissant en qualité de Mandataire liquidateur de Monsieur …,

et sous la constitution de Maître Alexis GAUCHER-PIOLA, avocats, demeurant à LIBOURNE, 20 rue Galliéni,

il sera procédé, à l'audience des ventes aux enchères immobilières dudit Tribunal, 22 rue Thiers à LIBOURNE, après l'accomplissement des formalités prescrites par la loi, le jour qui sera indiqué dans la sommation prescrite par l'article R. 642-29-1 du Code de Commerce, à la vente aux enchères publiques, au plus offrant et dernier enchérisseur, en un lot, du bien immobilier dont la désignation suit :

**D E S I G N A T I O N :**

Sur la commune de CASTILLON LA BATAILLE (33350), 7 avenue John Talbot, une maison à usage d’habitation élevée d’un rez-de-chaussée et d’un étage, cadastrée section AB n° 389 pour 58 ca et plus amplement décrit dans un PV descriptif en date du … 2023, joint au présent cahier.

Il est rappelé ci-après les termes de l’acte reçu par Maître DUBARRY, Notaire à VELINES, le 21 avril 2006 :

*RAPPEL DE SERVITUDE*

 *Suivant acte reçu par Maître COUTANT notaire à CASTILLON LA BATAILLE le 30 juillet 1971 publié au bureau des hypothèques de LIBOURNE te 13 août 1971 volume 5475 n° 5, contenant vente par Monsieur ALBOT à Monsieur et Madame … il a été stipulé la servitude ci-après littéralement rapporté*

*"Et le droit de passage attaché à I’ immeuble vendu (section AB n° 308), à exercer sur la cour appartenant au vendeur, cadastrée sous le n° 310 de la section AB et ayant la même origine de propriété que l’objet des présentes. Ce droit de passage devant s’exercer uniquement à pied, pour atteindre la ou les voies publiques desservant la cour du fond servant, de manière la plus droite et la moins dommageable"*

Ensemble toutes les appartenances, dépendances, servitudes et mitoyennetés dudit immeuble sans aucune exception ni réserve.

**ORIGINE DE PROPRIETE** **:**

L'immeuble ci-dessus désigné appartient à Monsieur … pour l’avoir acquis suivant acte reçu par Maître DUBARRY, Notaire à VELINES, le 21 avril 2006, publié au Service de la publicité foncière de LIBOURNE 1, le 9 juin 2006 volume 3304P04 2006P n° 4571.

**OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES**

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'erreur, d'inexactitude, d'omissions ou d'insuffisance, 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.

L'adjudicataire aura donc à faire son affaire propre et 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.

**CHARGES, CLAUSES ET CONDITIONS**

**GENERALES DE LA VENTE**

**CHAPITRE 1er - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

**ARTICLE 1er - 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 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, 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 3 - 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 4 - PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILÉS**

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 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 appartiendra de plein droit à la partie saisie ou aux créanciers visés à l'article 2214 du code civil à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

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

**ARTICLE 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 - ENCHERES**

**ARTICLE 7 - RECEPTION DES ENCHERES**

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le tribunal de grande instance 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 8 – MISE A PRIX**

Les enchères s’ouvriront sur la mise à prix de DIX MILLE EUROS (10 000 €), avec faculté de deux baisses successives de DEUX MILLE CINQ EUROS (2 500 €) chacune.

**ARTICLE 9 - 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 Bâtonnier de l’Ordre des Avocats, 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 - SURENCHÈRE**

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le Tribunal de grande instance 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 - RÉITÉRATION 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 2212 du Code civil.

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive.

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

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

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

**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 - VERSEMENT DU PRIX DE LA VENTE FORCÉE**

Dans les trois mois de l'adjudication, l'adjudicataire verse, au compte de dépôt ouvert par le mandataire liquidateur à la Caisse des Dépôts et Consignations, la totalité du prix de l'adjudication y compris les intérêts au taux légal à compter du jour où la vente est devenue définitive jusqu'au jour du paiement.

Passé ce délai, le mandataire liquidateur lui enjoint, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de faire le versement sous peine de réitérations des enchères.

Dès la publication de la vente, le mandataire liquidateur requiert du Service de la publicité foncière, l'état des inscriptions conformément à l'article 2196 du Code Civil, en vue de régler l'ordre entre les créanciers et procéder à la distribution du prix.

**ARTICLE 14 - 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 15 - 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 16 - OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS**

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 17 - 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 :

de le publier au service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;

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 poursuivant 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 18 - ENTRÉE EN JOUISSANCE**

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

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.

Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1er jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1er 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 19 - 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 20 - 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 21 - 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 22 - 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 - CLAUSES SPÉCIFIQUES**

**ARTICLE 23 - IMMEUBLES 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 21/07/94).

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 24 - IMMEUBLES EN LOTISSEMENT**

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

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

Fait et rédigé le présent cahier des conditions de vente par moi, avocat de la partie poursuivante, soussigné.

LIBOURNE, le 10 mars 2023

**PIECES JOINTES :**

1. ordonnance de vente du 23/11/2022,
2. état hypothécaire sur publication de l’ordonnance de vente,
3. PV descriptif.