

**CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE
SUR LICITATION POURSUIVIE DEVANT LE TRIBUNAL
JUDICIAIRE D'AGEN**

**SELARL LMJ, mandataire liquidateur de M. Daniel BATISTA
LUCIO**

/

Monsieur Daniel MARQUES LUCIO

Madame Carine BONICKI

Adjudication le 19 novembre 2026 à 14H30

Mise à prix de 6 000,00 €

Me Jobic VIMONT

Avocat

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés à l'audience devant le juge de l'exécution près le Tribunal Judiciaire d'AGEN, séant dite ville au Palais de Justice, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur, les biens et droits immobiliers dont la désignation est indiquée ci-dessous.

Le présent cahier des conditions de vente a valeur contractuelle.

A LA REQUETE, POURSUITES ET DILIGENCES DE :

SELARL LMJ, représentée par Maître Céline LERAY, venant aux droits de Maître LERAY Marc, domicilié 9 rue Pontarique à AGEN (47000) agissant en qualité de mandataire liquidateur de **Monsieur Daniel BATISTA LUCIO**, de nationalité française, né le 25 mars 1971 à Quibala (Angola), décédé le 26 décembre 2018 à Agen, fonctions auxquelles il a été nommé par jugement du Tribunal de Commerce d'Agen le 18 décembre 2019

Ayant pour Avocat, **Maître Jobic VIMONT, membre de la SELARL LEX ALLIANCE**, avocat inscrit au Barreau d'Agen, domicilié 9 Rue Pontarique 47000 AGEN, lequel est constitué à l'effet d'occuper sur les présentes poursuites de vente et de leurs suites.

EN PRESENCE OU DUMENT APPELE DE :

Madame Carine BONICKI, de nationalité française, ancienne concubin du débiteur décédé, domiciliée 1440, route de Lialores 32100 CONDOM (France)

Monsieur Daniel MARQUES LUCIO, de nationalité française, domicilié 14, rue Jean Jaurès à CLAIRAC (47320) pris en qualité de mandataire ad hoc aux fins de représentation des intérêts de feu M. Daniel BATISTA LUCIO et pris en qualité d'héritier de son père, M. Daniel BATISTA LUCIO.

EN EXECUTION :

La vente est poursuivie en vertu d'un jugement rendu par le Tribunal Judiciaire d'AGEN en date du 27 janvier 2026 dont le dispositif est le suivant :

*Vu le jugement rendu le 18 décembre 2019 par le tribunal de commerce d'Agen ;
Vu l'ordonnance rendue le 1^{er} juillet 2020 par le juge commissaire du tribunal de commerce d'Agen ;*

ORDONNE l'ouverture des opérations de compte, liquidation et partage de l'indivision existant entre les héritiers de Daniel BATISTA LUCIO et Mme Carine BONICKI sur l'ensemble immobilier situé à SOS (47170) au 2, rue de l'Eglise, consistant en une maison d'habitation cadastrée section AB n°602 pour une contenance de 2 ares 83 centiares,

DÉSIGNE le président de la chambre interdépartementale des notaires du Gers, du Lot et de Lot-et-Garonne à l'effet de procéder auxdites opérations, avec faculté de délégation, étant rappelé en tant que de besoin que Me François BERNARD, notaire à MEZIN (47), est d'ores et déjà chargé du règlement de la succession de Daniel BATISTA LUCIO ;

DÉSIGNE le juge commis à la surveillance des opérations de succession du tribunal judiciaire d'Agen pour surveiller les opérations et faire rapport en cas de difficulté ;

DIT qu'en cas d'empêchement des notaire ou juge désignés, il sera procédé à leur remplacement par ordonnance rendue sur simple requête ;

ORDONNE la licitation de l'immeuble situé sur la commune de SOS (47170) au 2, rue de l'Eglise cadastré section AB n°602 sur le cahier des conditions de vente qui sera dressé par Me Jobic VIMONT, avocat au barreau d'Agen, membre de la SELARL LEX ALLIANCE, sur la mise à prix de 6 000 € (SIX MILLE EUROS) ;

FIXE les modalités de la publicité compte tenu de la valeur, de la nature et de la situation du bien ;

AUTORISE Me Marc LERAY, ès-qualités de liquidateur, à faire procéder avant l'adjudication à une visite de l'ensemble immobilier susvisé par Me Fabrice TACCONI, commissaire de Justice à AGEN, ou tel autre commissaire de son choix territorialement compétent ;

AUTORISE Me LERAY es qualité à faire dresser un procès-verbal descriptif et un dossier de diagnostics de l'immeuble précité ;

DIT que les frais de publicité, de visite, d'établissement du procès-verbal descriptif et du dossier de diagnostics à concurrence de la taxe qui en sera faite par le juge compétent pour en connaître, devront être supportés en intégralité par l'adjudicataire ;

ORDONNE l'emploi des dépens en frais privilégiés de partage ;

Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision

Ce jugement a été signifié le 26 février 2026 à Monsieur Daniel MARQUES LUCIO et le 10 mars 2026 à Madame Carine BONICKI, suivant exploit de Maître TACCONI, Huissier de Justice à AGEN (47).

Définitif ainsi que le constate un certificat de non-appel délivré par le Greffier en Chef de la Cour d'Appel d'AGEN le 4 mai 2026.

Cette décision figure en annexe du cahier des conditions de vente.

Il est précisé que le jugement précité a désigné Maître Jobic VIMONT, avocat au barreau d'AGEN, demeurant 9 rue Pontarique à AGEN pour procéder à la rédaction et au dépôt du cahier des conditions de vente et poursuivre la procédure de vente sur licitation de l'immeuble situé sur la commune de SOS (47170) au 2 rue de l'Eglise.

Par le même jugement, Maître Fabrice TACCONI, commissaire de justice à AGEN, a été désigné pour établir le procès-verbal descriptif et effectuer avant l'adjudication à une visite de l'immeuble susvisé.

DESIGNATION DES BIENS MIS EN VENTE

L'immeuble dont s'agit est situé sur la commune de SOS (47170) au 2 rue de l'Eglise.

L'immeuble est cadastré section AB numéro 602 pour une contenance de 2 ares 83 centiares.

Il s'agit d'une maison à usage d'habitation avec garage, qui n'est plus habitée ni habitable en l'état.

Sur la partie droite de la façade figure à l'extérieur un petit espace permettant d'accéder à la porte du garage. Petit espace bordé par un muret surmonté de végétation.

La maison est constituée d'une entrée, de l'espace d'une ancienne cuisine, d'une salle de bains, d'un séjour, de deux pièces, d'un dégagement, d'un garage, d'un grenier et d'une autre pièce.

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Maître Fabrice TACCONI, Huissier de Justice à AGEN, a dressé le 22 mai 2026, un procès-verbal de description de l'ensemble immobilier mis en vente ci-après annexé et auquel il convient de se reporter pour plus de précisions.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le rédacteur du présent cahier des conditions de vente s'en rapporte à l'article L 322-10 du code des procédures civiles d'exécution, aux termes duquel l'adjudication ne transmet à l'adjudicataire d'autres droits que ceux du saisi.

Toutefois, à titre indicatif, il est précisé, sans qu'il soit question d'engager la responsabilité de l'avocat ou de la partie poursuivante, que ledit immeuble est actuellement en indivision à la suite décès de feu Monsieur Daniel BATISTA LUCIO survenu le 26 décembre 2018.

La SELARL BERNARD-DELAGE-RECONDO, notaires associés à MEZIN, chargé du règlement de la succession du défunt a précisé que ce dernier laissait pour lui succéder ses trois enfants mineurs à l'époque, Daniel, Léandro et Luanda.

Si Léandro et Luanda ont renoncé à la succession, Monsieur Daniel MARQUES LUCIO ne s'est pas positionné.

Il s'ensuit qu'aucune attestation après décès n'a été reçue par l'office notarial.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

L'origine de propriété qui va suivre est extraite de l'acte de vente reçu par Maître François BERNARD, notaire à MEZIN (47), le 28 janvier 2017.

L'ensemble immobilier susvisé a appartenu à Monsieur Daniel BATISTA LUCIO et à Madame Carine BONICKI pour l'avoir acquis ensemble auprès de Madame Pierrette PONTEINS et de son mari, Monsieur Claude LAGAVARDAN, suivant acte de vente en date du 28 janvier 2017 reçu par Maître François BERNARD, notaire à MEZIN, publié au Service de la Publicité Foncière d'AGEN le 17 février 2017 volume 2017 P numéro 809.

L'avocat présentement constitué poursuivant la vente, déclare avoir extrait l'origine de propriété d'actes publiés au Service de la Publicité Foncière, en conséquence, il décline toute responsabilité en raison des omissions ou erreurs qui pourraient s'être glissées dans la désignation, le contenu ou l'origine, renvoyant tous intéressés à consulter tous titres ou documents pouvant s'appliquer de ce chef et rectifier s'il y a lieu.

SUR LES SERVITUDES

Par référence aux dispositions de l'article L 322-10 alinéa 2 du Code des procédures civiles d'exécution, les adjudicataires prendront connaissance par eux-mêmes des servitudes pouvant grever éventuellement l'immeuble vendu tant d'urbanisme que de servitudes générales et feront leur affaire personnelle sans que la responsabilité du poursuivant ou de son avocat ne puisse être recherchée.

Cela étant, l'avocat poursuivant la vente tient à préciser qu'il résulte de l'acte de vente du 28 janvier 2017 reçu par Maître BERNARD, notaire à

MEZIN, que le bien litigieux supporte une servitude de passage de canalisation :

CONSTITUTION DE SERVITUDE

NATURE DE LA SERVITUDE

Servitude de passage de canalisation

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, qui accepte, et de ses propriétaires successifs un droit de passage d'une canalisation souterraine des eaux usées.

DESIGNATIONS DES BIENS

I. FONDS SERVANT

Propriétaires

Monsieur Daniel BATISTA LUCIO et Mademoiselle Carine BONICKI, ACQUEREURS au présent acte, susnommés, domiciliés et qualifiés.

Désignation cadastrale

A SOS (LOT-ET-GARONNE) 47170 2 rue de l'Eglise,
Parcelle AB n°602, d'une superficie de deux ares quatre vingt trois centiares (00ha 02a 83ca), objet du présent acte

Origine de propriété

Acquisition objet des présentes et qui sera publiée en même temps que les présentes auprès du service de la publicité foncière compétent.

II. FONDS DOMINANT

Propriétaires

Monsieur Nicolas LOISEAU et Madame Pauline AMBLIN, intervenants susnommés, domiciliés et qualifiés en tête des présentes

L'AMBLIN V.L. BIA

Désignation cadastrale

A SOS (LOT-ET-GARONNE) 47170 Place Emmanuel Delbousquet,
Parcelle AB n° 218, d'une superficie de deux ares vingt cinq centiares (00ha 02a 25ca)

Origine de propriété

Acquisition suivant acte reçu par Maître François BERNARD, notaire à MEZIN le 30 décembre 2010 publié au service de la publicité foncière d'AGEN 1, le 17 janvier 2011 volume 2011P, numéro 224.

MODALITES D'EXERCICE DE LA SERVITUDE

Ce droit de passage s'exercera à l'emplacement et aux dimensions de l'actuelle canalisation existant sur le bien vendu, à 40 à 60 cm de profondeur, telle que son emprise est figurée en teinte bleue au plan ci-joint approuvé par les parties.

Le propriétaire du fonds dominant l'entretiendra à ses frais exclusifs.

Il devra remettre à ses frais le fonds servant dans l'état où il a été trouvé avant tous travaux de réparations ou de remplacement à l'existant, de manière à apporter à son propriétaire le minimum de nuisances.

En cas de détérioration apportée à cette canalisation du fait du propriétaire du fonds servant, ce dernier devra en effectuer à ses seuls frais la réparation sans délai.

L'acte de vente en date du 28 janvier 2017 est annexé au cahier des conditions de vente.

CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION

Il est annexé au cahier des conditions de vente, un certificat d'urbanisme concernant la parcelle cadastrée section AB n°602 délivré par la Mairie de SOS le 22 juin 2026.

Il résulte du certificat que le terrain est situé dans une commune dotée du document d'urbanisme susvisé : Plan Local d'Urbanisme intercommunal de l'Albret.

Zonage UCcb

Servitudes d'Utilité Publiques et Contraintes ;

PM1 : PPRN Retrait gonflement des argiles : B1 Zon fortement exposée

MVT : Aléa faible de glissement de terrain

Périmètre à l'intérieur desquels s'appliquent le droit de préemption urbain défini par l'article L 211-1 du Code de l'Urbanisme.

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, il est annexé au présent cahier des conditions de vente, le dossier de diagnostics techniques unique établi par la SAS DIAG AUDIT AQUITAINE VR le 8 juin 2026.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Il résulte d'une fiche d'immeuble délivrée par le Service de la Publicité Foncière d'AGEN certifiée le 17/06/2026, que plusieurs inscriptions grèvent le bien présentement mis en vente :

-Un privilège de prêteur de deniers pris au profit de la CRCAM AQUITAINE le 28/01/2017 et publié le 17/02/2017 sous les références 2017 V n°290

-Une hypothèque légale inscrite au profit du Trésor Public le 17/02/2020 et publiée le 19/02/2020 sous les références 2020 V n°352

La fiche d'immeuble est annexé

e au présent cahier des conditions de vente.

CONDITIONS D'OCCUPATION

Il est précisé dans le procès-verbal descriptif dressé le 22 mai 2026 que l'immeuble mis en vente n'est pas habité ni habitable en l'état.

MISE A PRIX

Outre les charges, clauses et conditions ci-dessus les enchères seront reçues sur la mise à prix de SIX MILLE EUROS (6.000,00 €)

CLAUSE SPECIALE RELATIVE AU SEQUESTRE

Toute personne portant des enchères et spécialement celle qui sera déclarée adjudicataire s'obligera par le fait même de l'adjudication, à l'exécution de toutes les clauses et conditions générales et particulières stipulées au présent cahier des conditions de vente,

CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

CHAPITRE 1ER – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE

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

ARTICLE 2 – 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 les parties pour dégradations, réparations,

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

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

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

ARTICLE 3 – BAUX ET LOCATIONS

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

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

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

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

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

ARTICLE 4 – PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES

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

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

ARTICLE 5 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

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

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

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

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

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

ARTICLE 6 – SERVITUDES

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

CHAPITRE II – 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 Judiciaire d'AGEN 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 de 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 A 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, 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 restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

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

ARTICLE 9 – SURENCHERE

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

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

La publicité peut être effectuée par l'avocat du créancier poursuivant.

En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. A défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder.

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

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

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

ARTICLE 10 – 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 poursuivant, d'un créancier inscrit ou des parties, aux conditions de la première vente.

Si le prix de la nouvelle vente est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article L.322-12 du Code des procédures civiles d'exécution.

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la 1ère audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de 2 mois suivant la 1ère vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de 5 points à l'expiration d'un délai de 4 mois à compter de la date de la 1ère vente définitive, conformément aux dispositions de l'article L 313-3 du Code monétaire et financier.

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

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

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

CHAPITRE III – VENTE

ARTICLE 11 – TRANSMISSION DE PROPRIETE

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 – DESIGNATION DU SEQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des avocats du barreau de l'avocat poursuivant.

ARTICLE 13 – VERSEMENT DU PRIX DE VENTE

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

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

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

Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication, conformément à l'article L 313-3 du Code monétaire et financier.

La somme séquestrée entre les mains du séquestre désigné produira intérêts au taux de 105% de celui servi par la Caisse des dépôts et Consignations au profit des parties, à compter de l'encaissement du prix jusqu'au paiement des sommes distribuées.

En aucun cas, le séquestre ne pourra être tenu pour responsable ou garant à l'égard de quiconque des obligations de l'acquéreur, hors celle de représenter en temps voulu, la somme consignée et les intérêts produits.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de deux mois supportera le coût de l'inscription du privilège du vendeur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

ARTICLE 14 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES

Conformément à l'article 1593 du Code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur la quittance de l'avocat poursuivant la vente, en sus du prix de vente et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

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

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

ARTICLE 15 – DROITS DE MUTATION

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

Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive.

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

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

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

ARTICLE 16 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES COACQUEREURS

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

CHAPITRE IV – DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

ARTICLE 17 – OBTENTION DU TITRE DE VENTE

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et de le faire signifier, dans le mois de sa délivrance et à ses frais, aux parties

venderesses, et aux autres parties éventuellement constituées, au cabinet de leur avocat, à domicile élu ou, à défaut, à domicile réel.

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

ARTICLE 18 – PUBLICATION

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

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

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

ARTICLE 19 – ENTREE EN JOUISSANCE

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

a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, qu'à l'expiration du délai de surenchère et, en cas de surenchère, que le jour de la vente définitive.

b) Si l'immeuble est loué en totalité, par la perception des loyers ou fermages, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra cette vente, et, en cas de surenchère, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra la vente définitive.

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

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

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

ARTICLE 20 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

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

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

ARTICLE 21 – TITRES DE PROPRIETE

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

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

ARTICLE 22 – PURGE DES INSCRIPTIONS

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

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

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

ARTICLE 23 – ATTRIBUTION DE JURIDICTION

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

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

CHAPITRE V – CLAUSES SPECIFIQUES

ARTICLE 24 – IMMEUBLE EN COPROPRIETE

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

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

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

ARTICLE 25 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devrait notifier au représentant légal de l'Association Syndicale 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 doit être faite

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

ARTICLE 26 – CLAUSE D'ATTRIBUTION

Quand la décision qui a ordonné la vente aux enchères aura expressément autorisé l'insertion de la présente clause dans le cahier des charges et conditions de la vente, le colicitant adjudicataire qui voudra en bénéficier en fera mention dans sa déclaration d'adjudication. En ce cas, cette déclaration vaudra engagement de sa part de se voir attribuer l'immeuble, et de la part des autres colicitants de le lui attribuer, dans le partage définitif pour la somme indiquée au jugement d'adjudication et d'en faire remonter les effets au jour fixé pour l'entrée en jouissance.

En ce cas, le colicitant adjudicataire sera redevable du prix de l'immeuble dans le cadre du partage définitif, sous déduction de sa part dans la succession et sous réserve des droits des créanciers.

ARTICLE 27 – CLAUSE DE SUBSTITUTION

En cas de vente de droits indivis, comme en cas de licitation de biens indivis avec l'accord de tous les indivisaires ou à défaut de contestation de la présente clause, chaque indivisaire peut se substituer à l'acquéreur dans un délai d'un mois à compter de l'adjudication par déclaration au greffe du tribunal ayant constaté la vente.

Fait et rédigé à AGEN, le 30 juin 2026

par l'avocat poursuivant, Me Jobic VIMONT, membre de la SELARL LEX ALLIANCE



SELARL LEX ALLIANCE
AVOCATS

9 rue Pontarique 47000 AGEN

Tél : 05 53 66 09 83

accueil@lexalliance-avocats.fr

PIECES ANNEXEES AU CAHIER :

Jugement du Tribunal Judiciaire d'AGEN du 27.01.2026

Actes de signification à partie

Certificat de non-appel du 4.05.2026

Procès-verbal descriptif dressé le 22.05.2026

Dossier de diagnostic technique du 8.06.2026

Relevé de propriété

Acte de vente du 28.01.2017

Réquisition hypothécaire certifiée au 18/06/2026

Certificat d'urbanisme du 22/06/2026