

**CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS  
DE VENTE**

**POUR :**

Le FONDS COMMUN DE TITRISATION ABSUS, ayant pour société de gestion la société IQ EQ MANAGEMENT (anciennement dénommée EQUITIS GESTION), société par actions simplifiée immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 431 252 121, dont le siège social est à Paris (75017) 92 avenue de Wagram, et représenté par son entité en charge du recouvrement, la société MCS TM, société par actions simplifiée, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 982 392 722, ayant son siège social à Paris (75020), 256 bis rue des Pyrénées, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège,

Venant aux droits FONDS COMMUN DE TITRISATION HUGO CREANCES III, ayant pour société de gestion la société IQ EQ MANAGEMENT (anciennement dénommée EQUITIS GESTION SAS), société par actions simplifiée, dont le siège social est situé 92 avenue de Wagram – 75017 Paris, France, immatriculée sous le numéro B 431 252 121 RCS Paris et représenté par son recouvreur la société MCS ET ASSOCIES, Société par actions simplifiée, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 334 537 206, ayant son siège social 256 Bis Rue des Pyrénées – 75020 Paris, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège, en vertu d'un bordereau de cession de créances conforme aux dispositions du Code monétaire et financier, en date du 21 décembre 2023,

Lui-même venant aux droits de la BANQUE POPULAIRE AQUITAINE CENTRE ATLANTIQUE, en vertu d'un bordereau de cession en date du 16 décembre 2014, conforme aux dispositions du Code monétaire et financier.

**Avocat poursuivant :**

La SELAS DEFIS AVOCATS, prise en la personne de Maître Emmanuelle GERARD-DEPREZ, Avocat inscrit au Barreau de Bordeaux, demeurant 5, avenue de la République – 33000 Bordeaux - Tél. : 05.54.07.31.80 – Courriel : [egd@defis-avocats.com](mailto:egd@defis-avocats.com)

Laquelle est constituée à l'effet d'occuper sur les présentes poursuites de saisie immobilière et leurs suites,

Et encore pour la correspondance au cabinet de :

La **SELARL TMDLS-AVOCATS**, prise en la personne de **Maître Nicolas TAVIEAUX MORO**, société d'avocats inscrite au Barreau de Paris, demeurant 72 avenue Victor Hugo – 75116 Paris, Tél : 01.47.20.17.48 – Vestiaire J 130.

**CONTRE :**



**SAISIE IMMOBILIERE**

**EN DEUX LOTS D'ENCHERE :**

**PREMIER LOT D'ENCHERE (lot de copropriété n°216) : VINGT CINQ MILLE EUROS (25.000,00 euros)**

**DEUXIEME LOT D'ENCHERE (lot de copropriété n°217) : VINGT CINQ MILLE EUROS (25.000,00 euros)**

**Désignation des biens saisis :**

Dans un ensemble immobilier situé à La-Teste-de-Buch (Gironde – 33260), 960 avenue de l'Europe, qui comprend un bâtiment avec rez-de-chaussée, deux étages et toiture, le tout cadastré :

Section	Numéro	Lieudit	Surface
GZ	80	« 7 avenue de l'Europe »	1ha 12a 17ca

Formant les lots de copropriété n°216 (un appartement) et n°217 (un appartement)

<b>PREMIER LOT D'ENCHERE</b>
------------------------------

**\* Lot de copropriété numéro deux cent seize (216) :**

Au 2<sup>ème</sup> étage : un lot d'habitation référencé appartement 216 comprenant une kitchenette, une chambre, une salle de bain, un WC, un balcon en jouissance exclusif.

Et les vingt-cinq dix millièmes (25/10 000<sup>èmes</sup>) de la propriété du sol et des parties communes générales.

<b>DEUXIEME LOT D'ENCHERE</b>
-------------------------------

**\* Lot de copropriété numéro deux cent dix-sept (217) :**

Au 2<sup>ème</sup> étage : un lot d'habitation référencé appartement 217 comprenant une kitchenette, une chambre, une salle de bain, un WC, un balcon en jouissance exclusif.

Et les vingt-cinq dix millièmes (25/10 000<sup>èmes</sup>) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Audience d'orientation du**

**JEUDI 27 NOVEMBRE 2025 A 9 HEURES 30 (SALLE G)**

## CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE SUR SAISIE IMMOBILIÈRE

### Conditions générales

#### **Chapitre Ier**

#### **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 du [code des procédures civiles d'exécution](#) relatifs à la saisie immobilière.

##### Article 2

##### Modalités de la vente

La saisie immobilière tend à la vente forcée de l'immeuble du débiteur ou, le cas échéant, du tiers détenteur en vue de la distribution de son prix.

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.

En vertu des [dispositions de l'article 1649 du code civil](#), l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés.

#### 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 opposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur. La preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen.

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

##### Préemption et droits assimilés

Les droits de préemption ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur conformément à la loi.

Si l'acquéreur est évincé du fait de l'un de ces droits, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

#### Article 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** **Enchères**

#### Article 8 Réception des enchères

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

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état-civil ou à la dénomination de ses clients ainsi que s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

### Article 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 séquestre désigné, représentant 10 % du montant de la mise à prix avec un minimum de 3 000 euros.

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

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

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est 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 10

#### Surenchère

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

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

La publicité peut être effectuée par l'avocat du créancier poursuivant. En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. 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 11

#### Réitération des enchères

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du 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, 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 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, 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 13

#### Désignation du séquestre

Les fonds à provenir de la vente décidée par le juge de l'exécution seront séquestrés entre les mains du bâtonnier de l'ordre des avocats du barreau de l'avocat postulant pour être distribués entre les créanciers visés à l'[article L. 331-1 du code des procédures civiles d'exécution](#).

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

Les fonds séquestrés produisent 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 leur encaissement et jusqu'à leur distribution.

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 séquestrée et les intérêts produits.

### 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 décidée au préalable par le juge sera contrôlé par lui.

Le prix de vente de l'immeuble, ses intérêts, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente à quelque titre que ce soit, sont versés entre les mains de la Caisse des dépôts et consignations conformément à l'[article R. 322-23 du code des procédures civiles d'exécution](#). Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Toutefois, les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon le tarif en vigueur sont versés directement par l'acquéreur, conformément à l'[article 1593 du code civil](#), en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant, 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

##### 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, conformément à [l'article L. 313-3 du code monétaire et financier](#).

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 des [articles 1347 et suivants du code civil](#).

#### Article 16

##### Paiement des frais de poursuites et des émoluments

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

Il fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de vente avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du juge de l'exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de vente, 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, et par priorité, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels la vente forcée donnera lieu. Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive.

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

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

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

#### Article 18

##### Obligation solidaire des co-acquéreurs

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

#### **Chapitre IV**

##### **Dispositions postérieures à la vente**

#### Article 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 la 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 premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier jour du terme qui suit la vente sur surenchère ;

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

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

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.

Pour les titres antérieurs, le poursuivant n'en ayant aucun en sa possession, l'acquéreur ne pourra pas en exiger, 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 sur autorisation judiciaire, 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

Le séquestre ou 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

##### Païement provisionnel du créancier de premier rang

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de premier rang pourra, par l'intermédiaire de son avocat, demander au juge de l'exécution, dans la limite des fonds séquestrés, le paiement à titre provisionnel de sa créance en principal.

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 civiles d'exécution.

Les frais de la distribution et la rétribution de l'avocat chargé de la distribution, calculés conformément au tarif en vigueur, seront prélevés 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 spécifiques**

#### **Article 27**

##### **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 juillet 1994).

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

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

#### **Article 28**

##### **Immeubles en lotissement**

L'avocat du poursuivant devra notifier au représentant légal 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.

**CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**  
**Clauses et conditions particulières**

**SAISIE IMMOBILIERE** à l'encontre de :



Aux requêtes, poursuites et diligences du :

FONDS COMMUN DE TITRISATION ABSUS, ayant pour société de gestion la société IQ EQ MANAGEMENT (anciennement dénommée EQUITIS GESTION), société par actions simplifiée immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 431 252 121, dont le siège social est à Paris (75017) 92 avenue de Wagram, et représenté par son entité en charge du recouvrement, la société MCS TM, société par actions simplifiée, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 982 392 722, ayant son siège social à Paris (75020), 256 bis rue des Pyrénées, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège,

Venant aux droits FONDS COMMUN DE TITRISATION HUGO CREANCES III, ayant pour société de gestion la société IQ EQ MANAGEMENT (anciennement dénommée EQUITIS GESTION SAS), société par actions simplifiée, dont le siège social est situé 92 avenue de Wagram – 75017 Paris, France, immatriculée sous le numéro B 431 252 121 RCS Paris et représenté par son recouvreur la société MCS ET ASSOCIES, Société par actions simplifiée, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 334 537 206, ayant son siège social 256 Bis Rue des Pyrénées – 75020 Paris, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège, en vertu d'un bordereau de cession de créances conforme aux dispositions du Code monétaire et financier, en date du 21 décembre 2023,

Lui-même venant aux droits de la BANQUE POPULAIRE AQUITAINE CENTRE ATLANTIQUE, en vertu d'un bordereau de cession en date du 16 décembre 2014, conforme aux dispositions du Code monétaire et financier.

**Avocat poursuivant :**

La SELAS DEFIS AVOCATS, prise en la personne de Maître Emmanuelle GERARD-DEPREZ, Avocat inscrit au Barreau de Bordeaux, demeurant 5, avenue de la République – 33000 Bordeaux - Tél. : 05.54.07.31.80 – Courriel : [egd@defis-avocats.com](mailto:egd@defis-avocats.com)

Laquelle est constituée à l'effet d'occuper sur les présentes poursuites de saisie immobilière et leurs suites,



Et encore pour la correspondance au cabinet de :

La **SELARL TMDLS-AVOCATS**, prise en la personne de **Maître Nicolas TAVIEAUX MORO**, société d'avocats inscrite au Barreau de Paris, demeurant 72 avenue Victor Hugo – 75116 Paris, Tél : 01.47.20.17.48 – Vestiaire J 130.

Aux termes d'un exploit délivré par la SCP Xavier AURIN & Raphaëlle CORDIER-CADRO, Commissaires de Justice associés à Bordeaux, le FONDS COMMUN DE TITRISATION ABSUS, ayant pour société de gestion la société IQ EQ MANAGEMENT et représenté par son recouvreur la société MCS TM, a signifié le 11 juillet 2025 à Monsieur [REDACTED] un commandement de payer valant saisie immobilière portant sur les droits et biens immobiliers ci-après décrits.

**EN VERTU DE :**

La copie exécutoire d'un jugement rendu par le Tribunal de Commerce de Bordeaux le 10 juillet 2014, homologuant un protocole d'accord en date du 7 avril 2014, ayant fait l'objet d'un acquiescement par Monsieur [REDACTED] le 11 août 2014, signifié à partie selon PV de recherches en date du 11 avril 2025.

**EN EXECUTION :**

D'une inscription d'hypothèque judiciaire définitive publiée auprès du Service de la publicité foncière de Bordeaux n° 3 le 2 octobre 2014, sous les références 3304P03 volume 2014 V n° 7125, se substituant à une inscription d'hypothèque judiciaire provisoire publiée le 20 février 2014 sous les références 3304P03 volume 2014 V n° 1563, renouvelée selon bordereau publié le 12 septembre 2024 sous les références 3304P04 volume 2024 V n° 6178.

Et d'une inscription d'hypothèque légale publiée auprès du Service de la publicité foncière de Libourne le 30 mai 2023, sous les références 3304P04 volume 2023 V n° 4853.

**POUR OBTENIR PAIEMENT DE :**

**La somme totale sauf MEMOIRE de 63.311,38 € arrêtée au 5 mars 2025, outre les intérêts au taux de 2,75 % l'an postérieurs jusqu'au parfait paiement, se décomposant comme suit :**

- Principal 1 .....	53.453,57 €
- Intérêts au taux légal professionnel du 16.06.2016 au 05/03/2025 sur le principal 1.....	7.856,20 €
- Intérêts au taux légal professionnel postérieurs au 05/03/2025 jusqu'au parfait paiement.....	MEMOIRE
- Principal 2 .....	1.211,09 €
- Intérêts au taux de 2,75 % du 16/02/2016 au 05/03/2025.....	301,57 €
- Intérêts au taux de 2,75 % postérieurs au 05/03/2025 jusqu'au parfait paiement.....	MEMOIRE
- Frais, pénalités et accessoires.....	488,95 €
- Autres sommes.....	MEMOIRE
<b><i>TOTAL sauf mémoire.....</i></b>	<b><i>63.311,38 €</i></b>
<b><i>Arrêté au 5 mars 2025</i></b>	

*(soixante-trois mille trois cent onze euros et trente-huit centimes, selon décompte joint aux présentes).*

Plus le coût du commandement et tous frais conséquents faits ou à faire, susceptibles d'être avancés par le créancier pour le recouvrement de sa créance et la conservation de son gage et 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 de tous détail et liquidation en cas de règlement immédiat et en tenant compte de tous acomptes qui auraient pu être versés.

Le commandement délivré satisfait aux exigences posées par les articles R.321-1 à R.321-5 du code des procédures civiles d'exécution et contient l'ensemble des mentions prescrites par la loi.

Ce commandement de payer valant saisie, n'ayant pas reçu satisfaction, a été publié pour valoir saisie le 27 août 2025 du Service de la publicité foncière de l'enregistrement de LIBOURNE 1 sous les références 334P04 volume 2025 S n°110.

## DESIGNATION DES BIENS MIS EN VENTE

**(Telle qu'elle résulte de l'acte de vente du 23 septembre 2010) :**

Dans un ensemble immobilier situé à La-Teste-de-Buch (Gironde – 33260), 960 avenue de l'Europe, qui comprend un bâtiment avec rez-de-chaussée, deux étages et toiture, le tout cadastré :

Section	Numéro	Lieudit	Surface
GZ	80	« 7 avenue de l'Europe »	1ha 12a 17ca

### Formant les lots de copropriété numéro :

#### PREMIER LOT D'ENCHERE

- **Deux cent seize (216) :**

Au 2<sup>ème</sup> étage : un lot d'habitation référencé appartement 216 comprenant une kitchenette, une chambre, une salle de bain, un WC, un balcon en jouissance exclusif.

Et les vingt-cinq dix millièmes (25/10 000<sup>èmes</sup>) de la propriété du sol et des parties communes générales.

#### DEUXIEME LOT D'ENCHERE

- **Deux cent dix-sept (217) :**

Au 2<sup>ème</sup> étage : un lot d'habitation référencé appartement 217 comprenant une kitchenette, une chambre, une salle de bain, un WC, un balcon en jouissance exclusif.

Et les vingt-cinq dix millièmes (25/10 000<sup>èmes</sup>) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Tel que ledit immeuble s'étend et comporte, avec toutes ses aisances et dépendances, et tout droit de mitoyenneté, y compris les constructions, améliorations et augmentations qui pourront être faites, sans aucune exception ni réserve.

**Observation ici faite** qu'un procès-verbal de description a été dressé par Maître Xavier AURIN, membre de la SCP Xavier AURIN, Raphaëlle CORDIER-CADRO, Commissaires de Justice associés à Bordeaux en date du 8 octobre 2025 dont une copie est annexée aux présentes.

Suivant le descriptif dressé le 8 octobre 2025, Maître Xavier AURIN a constaté que les deux appartements sont situés au sein d'un hôtel résidence qui lui-même est situé dans un bâtiment de grandes dimensions abritant commerces, professions libérales.

<b>PREMIER LOT D'ENCHERE</b>
------------------------------

- **Deux cent seize (216)** : au 2<sup>ème</sup> étage, **UN APPARTEMENT** comprenant une kitchenette, placard, WC, une chambre avec porte fenêtre double battant coulissant aluminium, double vitrage, donnant sur un balcon, salle de bains  
Climatisation.

Selon le certificat de superficie établi par le Cabinet VERDIER en date du 13 octobre 2025, **l'appartement lot de copropriété n°216 a une superficie de 22,83 m<sup>2</sup> avec un balcon d'une superficie de 4,10 m<sup>2</sup>.**

Il est annexé le Dossier de Diagnostic Technique établi par le Cabinet VERDIER en date du 13 octobre 2025, à savoir :

Certificat de superficie (1 page)

Etat du bâtiment relatif à la présence de termites (5 pages)

DPE : C (9 pages)

Diagnostic de l'état de l'installation intérieure d'électricité (6 pages)

Etat des Risques et Pollutions (3 pages)

Etat des Nuisances sonores aériennes (2 pages)

Etat des Risques pour l'Information des acquéreurs et des locataires (9 pages)

Fiche d'information sur les obligations de débroussaillage (4 pages)

Rapport de risques (27 pages)

<b>DEUXIEME LOT D'ENCHERE</b>
-------------------------------

- **Deux cent dix-sept (217) :** au 2<sup>ème</sup> étage, **UN APPARTEMENT** comprenant une kitchenette, placard, WC, chambre avec porte fenêtre PVC, double vitrage coulissant donnant sur un balcon, salle de bains.

Selon le certificat de superficie établi par le Cabinet VERDIER en date du 13 octobre 2025, **l'appartement lot de copropriété n°217 a une superficie de 22,97 m² avec un balcon d'une superficie de 4,47 m².**

Il est annexé le Dossier de Diagnostic Technique établi par le Cabinet VERDIER en date du 13 octobre 2025, à savoir :

Certificat de superficie (1 page)

Etat du bâtiment relatif à la présence de termites (5 pages)

DPE : C (9 pages)

Diagnostic de l'état de l'installation intérieure d'électricité (6 pages)

Etat des Risques et Pollutions (3 pages)

Etat des Nuisances sonores aériennes (2 pages)

Etat des Risques pour l'Information des acquéreurs et des locataires (9 pages)

Fiche d'information sur les obligations de débroussaillage (4 pages)

Rapport de risques (27 pages)

**Etat descriptif de division – règlement de copropriété :**

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte sous seing privé en date du 28 décembre 2009, déposé au rang des minutes de Maître MARCADIE, notaire à Jarnac (Charente), le 29 décembre 2009, dont une copie authentique a été publiée au 3<sup>ème</sup> Bureau des hypothèques de Bordeaux le 10 mars 2010, sous les références 3304P03 volume 2010 P n° 3687, et suivant acte reçu en date du 29 décembre 2009 publié le 19 mars 2010 sous les références 3304P03 volume 2010 D n° 7272.

Ledit état descriptif de division et règlement de copropriété a été modifié :

- Aux termes d'un acte reçu en date du 3 juin 2010 et publié au Service de la Publicité Foncière le 29 décembre 2010, sous les références 3304P03 volume 2010 P n° 19011 ;
- Suivi d'un acte rectificatif en date du 29 décembre 2014 et publié au Service de la Publicité Foncière le 28 janvier 2015, sous les références 3304P03 volume 2015 P n° 1311 ;
- Aux termes d'un acte reçu en date du 18 octobre 2010 et publié au Service de la Publicité Foncière le 29 décembre 2010, sous les références 3304P03 volume 2010 P n° 19015 ;

- Aux termes d'un acte reçu en date du 21 février 2019 et publié au Service de la Publicité Foncière le 15 mars 2019, sous les références 3304P03 volume 2019 P n° 5037 ;
- Aux termes d'un acte reçu en date du 21 février 2019 et publié au Service de la Publicité Foncière le 18 décembre 2019, sous les références 3304P03 volume 2019 P n° 22786 ;
- Suivi d'un acte rectificatif en date du 1<sup>er</sup> septembre 2020 et publié au Service de la Publicité Foncière le 11 septembre 2020, sous les références 3304P03 volume 2020 P n° 14136 ;
- Aux termes d'un acte reçu en date du 1<sup>er</sup> septembre 2020 et publié au Service de la Publicité Foncière le 11 septembre 2020, sous les références 3304P03 volume 2020 P n° 14148, repris pour ordre selon acte en date du 1<sup>er</sup> septembre 2020 et publié au Service de la Publicité Foncière le 28 septembre 2020, sous les références 3304P03 volume 2020 D n° 27947.

#### CONDITIONS D'OCCUPATION

Lors de l'établissement du procès-verbal de description établi par Maître AURIN, commissaire de justice, il lui a été déclaré par la directrice, Madame [REDACTED] que les deux appartements (lots de copropriété n°216 et 217) sont actuellement occupés sans autre précision et que les baux lui seraient adressés.

**L'adjudicataire prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'adjudication, sans recours ni garantie, et sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune indemnité contre le poursuivant, pour quelque cause que ce soit, notamment bon ou mauvais état de l'immeuble, et tout vice caché, notamment pour vice constitué par l'accessibilité au plomb, présence termites ou d'insectes xylophages, étant rappelé qu'en vertu de l'article 1649 du Code civil, la garantie des vices cachés n'a pas lieu dans les ventes faites par Autorité de Justice.**

#### ORIGINE DE PROPRIETE

Ledit bien immobilier appartient à Monsieur [REDACTED] en vertu d'un acte de vente reçu par Maître Frédéric DUCOURAU, notaire associé à Arcachon, en date du 23 septembre 2010, dont une expédition a été publiée au Service de la publicité foncière de Bordeaux 3 le 19 novembre 2010, sous les références 3304P03 volume 2010 P n° 16539.

Pour un plus ample exposé de l'origine de propriété antérieure, il conviendra de se référer aux actes précités.

## AUDIENCE D'ORIENTATION

Le débiteur a été régulièrement assigné à comparaître à l'audience du juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire de BORDEAUX en vue de l'audience du

### **JEUDI 27 NOVEMBRE 2025 A 9 HEURES 30 (SALLE G)**

L'acte comportant les mentions prescrites par l'article R 322-5 du Code des procédures civiles d'exécution.

Il n'existe, au jour de la publication du commandement de payer valant saisie immobilière précité, comme créancier inscrit, outre le créancier poursuivant, le Crédit Logement en vertu de son hypothèque judiciaire provisoire suivant acte du 02 novembre 2021, publié au Service de la publicité foncière de Libourne le 17 novembre 2021, 3304P04 Volume 2021V numéro 9675, confortée par son hypothèque judiciaire définitive suivant acte du 16 juin 2022, publiée le 05 octobre 2022, 3304P04 Volume 2022V numéro 12366 ainsi que le Comptable du Service des Impôts des Particuliers (SIP) – AUDENGE en vertu de Son hypothèque légale suivant acte du 31 août 2021, publiée au Service de la publicité foncière de Libourne le 6 octobre 2022, 3304P04 Volume 2022V numéro 12432.

L'affaire doit être examinée à l'audience d'orientation du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de BORDEAUX,

Siégeant au 30 rue des Frères Bonie - 33000 BORDEAUX

### **Le JEUDI 27 NOVEMBRE 2025 à 9h30 (SALLE G)**

au cours de laquelle le Juge vérifiera que les conditions des articles L.311-2, L.311-4 et L.311-6 du Code des Procédures Civiles d'Exécution sont réunies, statuera sur les éventuelles contestations et demandes incidentes, déterminera les modalités de poursuite de la procédure en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou en ordonnant la vente forcée.

## PIECES JOINTES AU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Afin de satisfaire aux exigences posées par l'article R.322-10 *in fine* du Code des procédures civiles d'exécution sont joints au présent cahier des conditions de vente notamment :

- ↳ La copie de l'expédition de l'assignation délivrée à Monsieur [REDACTED]
- ↳ L'état hors formalités,
- ↳ L'état sur formalités,
- ↳ Le procès-verbal de description de l'immeuble saisi,
- ↳ Les diagnostics.

## VENTE FORCEE – MISE A PRIX

A défaut pour le débiteur d'avoir sollicité l'autorisation de vente amiable ou si la vente amiable, précédemment autorisée n'a pas abouti, l'adjudication de l'immeuble aura lieu aux enchères publiques à l'audience que fixera le juge de l'exécution, dans un délai compris entre deux et quatre mois à compter du prononcé de sa décision.

Le juge déterminera les modalités de visite de l'immeuble à la demande du créancier poursuivant.

### **Réquisition de la vente**

Au jour fixé par le juge, le créancier poursuivant ou, à défaut, tout créancier inscrit alors subrogé dans les poursuites, sollicite la vente.

### **Absence de réquisition de vente**

Si aucun créancier ne sollicite la vente, le juge constate la caducité du commandement de payer valant saisie. Dans ce cas, le créancier poursuivant défaillant conserve à sa charge l'ensemble des frais de saisie engagés sauf décision contraire du juge spécialement motivée.

### **Report de la vente**

Quand elle a été ordonnée, la vente forcée ne peut être reportée qu'en vertu d'une décision du juge chargé de la saisie immobilière, saisie à cette fin par la commission de surendettement, pour causes graves et dûment justifiées (C. Consumm, art. L.721-7).



Toutefois, lorsqu'un appel a été formé contre un jugement ordonnant la vente par adjudication et que la cour n'a pas statué au plus tard un mois avant la date prévue pour l'adjudication, le juge de l'exécution peut, à la demande du créancier poursuivant, reporter la date d'audience de vente forcée. Lorsqu'une suspension des poursuites résultant de l'application de l'article R.121-22 du Code des procédures civiles d'exécution, interdit de tenir l'audience d'adjudication à la date qui était prévue et que le jugement ordonnant l'adjudication a été confirmé en appel, la date de l'adjudication est fixée sur requête par ordonnance du juge de l'exécution.

A l'audience de vente forcée qui sera, en tout état de cause, fixée par le juge, l'adjudication aura lieu, après l'accomplissement des formalités prescrites par la loi, en

### **DEUX LOTS D'ENCHERE SUR LA MISE A PRIX DE POUR LE**

**PREMIER LOT D'ENCHERE (lot de copropriété n°216) : VINGT CINQ MILLE EUROS (25.000,00 euros)**

**DEUXIEME LOT D'ENCHERE (lot de copropriété n°217) : VINGT CINQ MILLE EUROS (25.000,00 euros)**

Fixée par le poursuivant outre les clauses et conditions du présent cahier des conditions de vente.

## **URBANISME**

Il est précisé que le dossier d'urbanisme sera annexé par voie de dires au présent cahier des conditions de la vente après que le jugement d'orientation ordonnant la vente forcée soit rendu.

Il ressort de l'acte de vente du 23 septembre 2010 :

#### **Règlement de la zone UI du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de LA TESTE DE BUCH**

Il résulte du règlement de la zone UI dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée après mention ce qui suit littéralement rapporté :

*"La Zone UI est destinée à accueillir des activités de type artisanal, industriel, hôtelier et commercial."*

.....  
*"Article UI 1 : Occupation et utilisation des sols admises  
"Sont admis :*

.....  
*"Les bâtiments à usage d'habitation, sous les réserves suivantes :  
"- qu'ils soient destinés aux logements de personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance et la sécurité des établissements,  
"- que leurs emplacements soient délimités dans le cadre d'un plan "d'ensemble*

*"- qu'il n'y ait qu'une construction à usage d'habitation pour un ensemble d'entreprises formant un îlot ou s'inscrivant dans un cadre spécifique "(pépinière d'entreprise, équipement public, lotissement...)*

*"L'extension des habitations existantes, ne respectant pas les critères ci-dessus, au 01/01/03, limitée à 50 m<sup>2</sup> maximum (extension comprise)*

*"Les hôtels et les commerces  
"*

## DROIT DE PREEMPTION

Il ressort de l'acte de vente du 23 septembre 2010 :

### DROIT DE PREEMPTION URBAIN

La présente mutation n'entre pas dans le champ d'application du droit de préemption urbain comme portant sur la vente d'un immeuble à construire, et ce en application du " b " de l'article L 213-1 du Code de l'urbanisme.

## SERVITUDES

Il ressort de l'acte de vente du 23 septembre 2010 :

**L'ACQUEREUR** supportera les servitudes passives, pouvant grever **l'IMMEUBLE**, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls sans recours contre le **VENDEUR**, et sans que la présente clause puisse donner à des tiers plus de droits qu'ils en auraient en vertu des titres réguliers non prescrits ou de la loi.

A ce sujet, le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance, l'ensemble immobilier dont dépendent les locaux présentement vendus n'est grevé d'aucune servitude autre que celles éventuellement sus-relatées ou pouvant résulter des énonciations du règlement de copropriété, de la situation naturelle des lieux et des règlements d'urbanisme.

## CLAUSES SPECIFIQUES : LOTISSEMENT

La parcelle de terrain sur laquelle formant le lot numéro 7 du lotissement connu sous le nom de "EXTENSION PARC INDUSTRIEL DE SECARY "autorisé par arrêté du maire de la Commune de LA TESTE DE BUCH en date du 11 août 1992 sous le numéro LT 033 529 0309.

L'ensemble des pièces constitutives a fait l'objet d'un dépôt au rang des minutes de Maître POURQUET, notaire à ARCACHON (Gironde), le 28 août 1992, dont une copie authentique a été publiée au TROISIEME bureau des hypothèques de BORDEAUX le 23 octobre 1992 volume 1992P numéro 11051.

Une copie du règlement dudit lotissement est demeurée ci-jointe et annexée après mention (Annexe n°10).

Il résulte du cahier des charges dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée après mention (Annexe n°11) ce qui suit ci-après littéralement rapporté :

#### "CAHIER DES CHARGES

*"En annexe au Règlement du lotissement fixant les règles et servitudes d'intérêt général imposées aux acquéreurs et, en complément du Règlement, le "lotisseur a établi le présent Cahier des Charges destiné à régir dans l'intérêt de "l'ensemble les rapports des acquéreurs entre-eux et entre les acquéreurs et le "Lotisseur.*

#### "ARTICLE UN - OBJET DU PRESENT CAHIER DES CHARGES

*"Les prescriptions contenues en ce Cahier des Charges forment un tout indivisible avec le Règlement du lotissement. Il est opposable à tous les acquéreurs.*

*"Son but est de préserver l'ensemble du lotissement ainsi que tous les droits "de chacun dans ce lotissement, dans sa tenue générale et particulière. Le tout sous "réserves de modifications qui pourraient être imposées par l'Administration.*

#### "ARTICLE DEUX - TERRAINS

*"Les terrains mis en vente sont divisés en lots, suivant le plan d'ensemble du "lotissement.*

#### "ARTICLE TROIS - FRAIS – RACCORDEMENT

*"Pour des raisons esthétiques, les raccordements électriques et téléphoniques "se feront en souterrain depuis la limite de parcelle jusqu'à la construction.*

#### "ARTICLE QUATRE - MESURAGE ET BORNAGE

*"Le bornage de l'ensemble des parcelles a été réalisé.  
"Un plan de ce bornage sera remis à chaque acquéreur.*

#### "ARTICLE CINQ - DEGRADATION DE LA VOIE ET DES RESEAUX DIVERS

*"Chaque acquéreur sera personnellement responsable des dégradations "commises à la voie, à ses dépendances et réseaux divers, par les entreprises "travaillant pour son compte. Il devra faire remettre en état les parties détériorées et "ce à ses frais.*

*"Ils devront, à la première requête des pouvoirs publics, faire remettre par une "Entreprise agréée par la Ville de LA TESTE-DE-BUCH, la voirie en état et ce à leurs "frais exclusivement. Tout dépôt de matériaux ainsi que tout matériel est interdit, aussi "bien sur la voie que sur les accotements.*

*"Les acquéreurs seront responsables des dégâts de leur fait au droit des lots "voisins.*

*"ARTICLE SIX - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS*

*"Dans le but de conserver au Lotissement une certaine unité d'architecture, "les acquéreurs devront impérativement respecter l'implantation des façades prévues "au plan de masse annexé au dossier.*

*"ARTICLE SEPT- VOIE D'ACCES AU LOT*

*"Les acquéreurs auront obligatoirement à leur frais, après avoir effectué leur "construction, la charge de remettre en état leur accès.*

*"ARTICLE HUIT – SERVITUDES DE LIGNES ELECTRIQUES*

*"Voir article Dix du règlement de lotissement.*

*"ARTICLE NEUF - REVENTE RESTRICTIONS*

*"Aucune revente ne pourra être réalisée tant que le propriétaire n'aura pas fait "disparaître les infractions au Cahier des Charges qu'il aurait pu commettre sans "préjudice de toute astreinte, ou sanction législative.*

*"ARTICLE DIX - TENUE DES PARCELLES*

*"Ce lotissement étant situé en bordure de la R.N. 250, dite voie directe, il "constitue la vitrine du Parc Industriel de la Ville de LA TESTE-DE-BUCH. A ce titre la "tenue des parcelles devra être très soignée.*

*"Tous les espaces libres en façade de la parcelle doivent être aménagés en "espace vert.*

*"Les acquéreurs établiront un projet d'aménagement paysagé, en tenant "compte de l'article sept section IV du règlement de lotissement, et le soumettront aux "servjces de la Ville de LA TESTE-DE-BUCH pour acceptation.*

*"Il est conseillé de prévoir dans ce projet des aménagements de massifs "(arbustes, rocaillies, arbres, fleurs) dans les zones de stationnement.*

*"Afin de maintenir en permanence la qualité de cet espace paysagé, un "arrosage intégré sera mis en place, et l'acquéreur sera tenu de tondre au minimum "une fois par mois les parties engazonnées.*

*"Les parties non visibles derrière le(s) bâtiment(s), dans le cas où elles ne "sont pas boisées, devront être maintenues en état de propreté (nettoyage, "débranchage) aux vues des risques en matière d'incendie.*

*"ARTICLE ONZE - INSERTION AU CONTRAT DE VENTE*

*"Les conditions du présent Cahier des Charges seront insérées dans le "contrat de vente, tant par les soins du lotisseur primitif que par ceux des acquéreurs "lors des aliénations successives, par reproduction de texte complet.*

*"Le Présent Cahier des Charges sera publié au troisième bureaux des "hypothèques de Bordeaux.*

*"Tout propriétaire devra, lorsqu'il entreprendra des travaux, faire prendre "connaissance du présent Cahier des Charges à ses architectes, entrepreneurs, "artisans etc... et faire constater par écrit ses dispositions. Ces techniciens seront tenu "aux mêmes obligations et sanctions que leur client.*

"ARTICLE DOUZE – SANCTIONS

*"Le lotisseur, en vertu de l'acceptation par chaque acquéreur, au jour de la "signature de l'acte authentique de vente, des clauses du présent Cahier des Charges "et du Règlement, se réserve le droit de demander en justice la démolition des "constructions édifiées à l'encontre des dites clauses, ou de réclamer par la même "voie des astreintes et dommages-intérêts pour toutes violations aux divers articles "ci—dessus. "*

**RENSEIGNEMENTS SYNDIC**

Lors de l'établissement du descriptif, Maître AURIN a appris que le syndic de copropriété est la société LOGENCY – 60 rue des Fauvettes à SAINT-MEDARD D'EYRANS (33650) dont une copie du plan de copropriété est annexée aux présentes.

\*\*\*

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.

**Ainsi fait et dressé par Maître Emmanuelle GERARD-DEPREZ, avocat au Barreau de Bordeaux,**

**A Bordeaux,**

**Le**