

# **VENTE**

## **SUR SAISIE IMMOBILIERE**

**Extrait des Minutes du Greffe du Tribunal Judiciaire de PERPIGNAN, Département des Pyrénées Orientales.**

**REPUBLIQUE FRANCAISE**  
**AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

**Le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de PERPIGNAN Département des Pyrénées Orientales a tranché en l'audience publique du 25 septembre 2020 à 09h00.**

**la sentence d'adjudication suivante :**

|   |
|---|
| <p><b>CAHIER DES CONDITIONS<br/>DE LA VENTE<br/>Clauses et Conditions</b></p> |
|---|

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

Un bien situé sur le territoire de la commune de FONT-ROMEU-ODEILLO-VIA (66120 - Pyrénées Orientales), dans une résidence touristique dénommée « Le Domaine de Castella » soumis au régime de la copropriété et qui doit comprendre à l'heure actuelle dix bâtiments répertoriés de A à J, à usage privatif en sous-sol des bâtiments A-B-C-F-H-I et J et douze emplacements de stationnement à usage privatif au rez-de-chaussée du bâtiment G.

Cet ensemble immobilier est cadastré :

| <b>Section</b>                | <b>N°</b> | <b>Lieudit</b> | <b>Surface</b> |
|-------------------------------|-----------|----------------|----------------|
| AL                            | 196       | Font Romeu     | 00ha 03a 17ca  |
| AL                            | 197       | Font Romeu     | 00ha 00a 97ca  |
| AL                            | 198       | Font Romeu     | 00ha 01a 45ca  |
| AL                            | 199       | Font Romeu     | 00ha 01a 99ca  |
| AL                            | 200       | Font Romeu     | 00ha 05a 15ca  |
| AL                            | 203       | Font Romeu     | 00ha 16a 11ca  |
| AL                            | 204       | Font Romeu     | 00ha 07a 05ca  |
| AL                            | 205       | Font Romeu     | 00ha 03a 99ca  |
| AL                            | 206       | Font Romeu     | 00ha 05a 49ca  |
| AL                            | 207       | Font Romeu     | 00ha 06a 83ca  |
| AL                            | 209       | Font Romeu     | 00ha 02a 70ca  |
| AL                            | 210       | Font Romeu     | 00ha 06a 49ca  |
| AL                            | 211       | Font Romeu     | 00ha 14a 86ca  |
| AL                            | 212       | Font Romeu     | 00ha 32a 35ca  |
| AL                            | 215       | Font Romeu     | 00ha 22a 60ca  |
| AL                            | 216       | Font Romeu     | 00ha 20a 97ca  |
| AL                            | 217       | Font Romeu     | 00ha 02a 68ca  |
| AL                            | 218       | Font Romeu     | 00ha 74a 62ca  |
| Soit une contenance totale de |           |                | 02ha 29a 47ca  |

### **Désignation des BIENS :**

#### **LOT 58 :**

Un logement en duplex se trouvant dans le bâtiment D au rez-de-chaussée avec un premier étage, ayant son entrée par les « communs » au premier étage composé :

- au rez-de-chaussée : d'une chambre, d'une salle de bain, d'un WC et de deux rangements, le tout d'une superficie de 19,5 m<sup>2</sup> plus une superficie de 0,8 m<sup>2</sup> dont la hauteur est inférieure à 1,80 mètre ainsi qu'une terrasse d'une surface de 4,8 m<sup>2</sup> ;
- au premier étage : d'un dégagement, d'un séjour cuisine, d'une salle de bain-wc, d'une chambre, d'une cabine et de deux rangements le tout d'une superficie de 38,3 m<sup>2</sup> ainsi qu'un balcon d'une surface de 5,3 m<sup>2</sup>.

Et les quatre-vingt-cinq / dix millièmes (85/10 000èmes) des parties communes générales,

Et les six cent quarante et un / dix millièmes (641/10 000èmes) des charges spéciales afférentes à l'entretien, la conservation du bâtiment D.

#### **LOT 227 :**

Une cave se trouvant dans le bâtiment D au rez-de-chaussée, ayant son entrée par les « communs », composée d'une pièce d'une superficie de 1,9 m<sup>2</sup>.

Et les un / dix millièmes (1/10 000èmes) des parties communes générales,

Et les quatre / dix millièmes (4/10 000èmes) des charges spéciales afférentes à l'entretien, la conservation du bâtiment D.

#### **LOT 361 :**

Une place de stationnement couverte et non close au sous-sol des bâtiments A, B, C, F, H, I et J d'une superficie de 11,6 m<sup>2</sup>.

Et les cinq / dix millièmes (5/10 000èmes) des parties communes générales,

Et les un / cent troisièmes (1/103èmes) des charges spéciales afférentes à l'entretien, la conservation et l'administration des emplacements de stationnement, des aires de circulation et de la rampe d'accès,

Et les dix-huit / dix millièmes (18/10 000èmes) des charges spéciales afférentes à l'entretien et à la conservation des ascenseurs n°1-2 et 3.

Tel que lesdits biens existent, pour le terrain et les constructions dans leur état actuel et tels qu'ils existeront lorsque les constructions seront achevées avec toutes leurs dépendances et droits y attachés, sans aucune exception, ni réserve et tels qu'ils ont été désignés aux termes de l'état descriptif de division et ses modificatifs éventuels.

Étant précisé, s'agissant d'un immeuble soumis au régime de la copropriété, que le règlement de copropriété contenant état descriptif de division a été établi par Maître Thierry PAGNON, Notaire à SAINT LAURENT DE LA SALANQUE, le 29 juin 2006, dont une copie a été publiée au 2<sup>ème</sup> Bureau des Hypothèques de PERPIGNAN le 12 juillet 2006, Volume 2006 P numéro 6309.

Ledit état descriptif de division a été modifié par acte de Maître BARON, Notaire à MAREUIL-SUR-LAY-DISSAIS le 31 janvier 2008, dont une copie a été publiée au 2<sup>ème</sup> Bureau des Hypothèques de PERPIGNAN le 7 février 2008, Volume 2008 P numéro 1129, avec un acte rectificatif du 24 décembre 2008, dont une copie a été publiée au 2<sup>ème</sup> Bureau des Hypothèques de PERPIGNAN le 6 avril 2009, Volume 2009 P numéro 2324.

Ainsi qu'il résulte de l'extrait de matrice cadastrale délivré par la Direction Générale des Finances Publiques service de la Publicité Foncière de PERPIGNAN en date du 21 janvier 2019.



Agissant en vertu et pour l'exécution de **la grosse en forme exécutoire à ordre le 16 novembre 2006 par Maître Franck BARON**, Notaire Associé, membre de la Société Civile Professionnelle dénommée « Maître Franck BARON, Notaires Associés », titulaire d'un Office Notarial sis à MAREUIL-SUR-LAY-DISSAIS (Vendée), 94 rue de la Boulaye, contenant prêt immobilier :

➤ par la société **CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE FINANCIERE RHONE-AIN** [REDACTED]

[REDACTED] de la somme en principal de 255 899 €, outre frais et intérêts conventionnels, et garanti par une inscription de privilège de prêteur de deniers et d'hypothèque conventionnelle, publiée à la Conservation des Hypothèques de PERPIGNAN 2<sup>ème</sup> Bureau le 17 janvier 2007, Volume 2007 V n°169.

**Pour avoir paiement de la somme de :**

**Décompte au 26 décembre 2018 des sommes dues au titre du prêt n°300004000077860 :**

|  |                     |
|--|---------------------|
| - Capital restant dû au 19/11/2018   | <b>161 973,80 €</b> |
| - Echéances impayées au 19/11/2018   | <b>38 511,92 €</b>  |
| - Indemnité conventionnelle au taux de 7 %                                       | <b>11 338,17 €</b>  |
| - Intérêts de retard entre le 20/11/2018 et le 26/12/2018<br>(au taux de 5,30 %) | <b>870,22 €</b>     |

Non compris les intérêts (au taux contractuel soit 5,30 % au 27/12/2018) jusqu'à la date effective du paiement, les frais de recouvrement  
MEMOIRE

**TOTAL AU 26/12/2018 OUTRE MEMOIRE : 212 694,11 €**

**Soit 212 694,11 Euros SAUF MEMOIRE (décompte arrêté au 26/12/2018), montant de la créance totale due en principal, intérêts et accessoires.**

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.

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

- 1°) La constitution de Maître François PARRAT, membre de la SCP PARRAT – LLATI, avocat au barreau de PERPIGNAN, y demeurant 23, rue de la Sardane – 66000 PERPIGNAN, agissant poursuites et diligences en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège,
- 2°) L'indication de la date et de la nature du titre exécutoire en vertu duquel le commandement est délivré ;
- 3°) Le décompte des sommes réclamées en principal, frais et intérêts échus, ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires ;
- 4°) L'avertissement que le débiteur doit payer lesdites sommes dans un délai de huit jours, qu'à défaut de paiement, la procédure à fin de vente de l'immeuble se poursuivra et qu'à cet effet, le débiteur sera assigné à comparaître à une audience du juge de l'exécution pour voir statuer sur les modalités de la procédure ;
- 5°) La désignation de chacun des biens ou droits sur lesquels porte la saisie immobilière, telle qu'exigée par les règles de la publicité foncière, ainsi qu'une copie de la matrice cadastrale.
- 6°) L'indication que le commandement vaut saisie de l'immeuble et que le bien est indisponible à l'égard du débiteur à compter de la signification de l'acte et à l'égard des tiers à compter de la publication de celui-ci au Service de la Publicité Foncière de PERPIGNAN 2<sup>ème</sup> bureau.
- 7°) L'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que le débiteur en est séquestre ;
- 8°) L'indication que le débiteur garde la possibilité de rechercher un acquéreur de l'immeuble saisi pour procéder à sa vente amiable ou de donner mandat à cet effet et la mention que cette vente ne pourra néanmoins être conclue qu'après autorisation du juge de l'exécution ;
- 9°) La sommation, lorsque le bien fait l'objet d'un bail, d'avoir à indiquer à l'huissier de justice les nom, prénom et adresse du preneur ou, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination et son siège social ;
- 10°) L'indication qu'un huissier de justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble ;
- 11°) L'indication que le juge de l'exécution territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie et des contestations et demandes incidentes y afférentes est celui **du Tribunal Judiciaire de PERPIGNAN, siégeant place Arago – BP 921 – 66921 PERPIGNAN Cedex.**
- 12°) L'indication que le débiteur qui en fait préalablement la demande peut bénéficier, pour la procédure de saisie, de l'aide juridictionnelle s'il remplit les conditions de ressources prévues par la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique et le décret n° 91-1266 du 19 décembre 1991 portant application de ladite loi ;

13°) L'indication, si le débiteur est une personne physique, que s'il s'estime en situation de surendettement, il a la faculté de saisir la commission de surendettement des particuliers instituée par l'article L. 331-1 du code de la consommation.

14°) Si le créancier saisissant agit en vertu d'une transmission, à quelque titre que ce soit, de la créance contenue dans le titre exécutoire fondant les poursuites, le commandement vise en outre l'acte de transmission à moins que le débiteur n'en ait été régulièrement avisé au préalable.

**Ces commandements n'ayant pas reçu satisfaction, ont été publiés pour valoir saisie au Service de la Publicité Foncière de PERPIGNAN 2<sup>ème</sup> bureau le 12 juin 2020 volume 2020 S n°34.**

**Le Service de la Publicité Foncière de PERPIGNAN 2<sup>ème</sup> bureau a délivré l'état hypothécaire sur formalité ci-annexé certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie.**

*(Cf État hypothécaire ci-annexée)*

**De même et par exploit en date du 03 août 2020 délivré par Maître Stéphane BEZARD Huissier de Justice, membre de la SCP SAMSON, COLOMER, BEZARD, titulaire d'un Office d' Huissier de Justice, sis 15, rue Joseph Tixeire – 66000 PERPIGNAN, la Société EUROTITRISATION, a fait délivrer à [REDACTED] une assignation à comparaître à l'audience d'orientation de Monsieur le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de PERPIGNAN pour le 25 septembre 2020 à 09h00.**

*(Cf. assignation ci-annexée)*

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

**15 000 €  
QUINZE MILLE euros**

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

## CLAUSES ET CONDITIONS SPECIALES

### A - DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS A VENDRE

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

Une propriété agricole comprenant bâtiment d'habitation et diverses dépendances ainsi que des parcelles de diverses natures sis à FONT-ROMEU-ODEILLO-VIA (66120 - Pyrénées Orientales), dénommé « Le Domaine de Castella » soumis au régime de la copropriété et qui comprendra à son achèvement dix bâtiments répertoriés de A à J, à usage privatif en sous-sol des bâtiments A-B-C-F-H-I et J et douze emplacements de stationnement à usage privatif au rez-de-chaussée du bâtiment G.

Cet ensemble immobilier est cadastré :

| <b>Section</b>                | <b>N°</b> | <b>Lieudit</b> | <b>Surface</b> |
|-------------------------------|-----------|----------------|----------------|
| AL                            | 196       | Font Romeu     | 00ha 03a 17ca  |
| AL                            | 197       | Font Romeu     | 00ha 00a 97ca  |
| AL                            | 198       | Font Romeu     | 00ha 01a 45ca  |
| AL                            | 199       | Font Romeu     | 00ha 01a 99ca  |
| AL                            | 200       | Font Romeu     | 00ha 05a 15ca  |
| AL                            | 203       | Font Romeu     | 00ha 16a 11ca  |
| AL                            | 204       | Font Romeu     | 00ha 07a 05ca  |
| AL                            | 205       | Font Romeu     | 00ha 03a 99ca  |
| AL                            | 206       | Font Romeu     | 00ha 05a 49ca  |
| AL                            | 207       | Font Romeu     | 00ha 06a 83ca  |
| AL                            | 209       | Font Romeu     | 00ha 02a 70ca  |
| AL                            | 210       | Font Romeu     | 00ha 06a 49ca  |
| AL                            | 211       | Font Romeu     | 00ha 14a 86ca  |
| AL                            | 212       | Font Romeu     | 00ha 32a 35ca  |
| AL                            | 215       | Font Romeu     | 00ha 22a 60ca  |
| AL                            | 216       | Font Romeu     | 00ha 20a 97ca  |
| AL                            | 217       | Font Romeu     | 00ha 02a 68ca  |
| AL                            | 218       | Font Romeu     | 00ha 74a 62ca  |
| Soit une contenance totale de |           |                | 02ha 29a 47ca  |

### Désignation des BIENS :

#### **LOT 58 :**

Un logement en duplex se trouvant dans le bâtiment D au rez-de-chaussée avec un premier étage, ayant son entrée par les « communs » au premier étage composé :

- au rez-de-chaussée : d'une chambre, d'une salle de bain, d'un WC et de deux rangements, le tout d'une superficie de 19,5 m<sup>2</sup> plus une superficie de 0,8 m<sup>2</sup> dont la hauteur est inférieure à 1,80 mètre ainsi qu'une terrasse d'une surface de 4,8 m<sup>2</sup> ;
- au premier étage : d'un dégagement, d'un séjour cuisine, d'une salle de bain-wc, d'une chambre, d'une cabine et de deux rangements le tout d'une superficie de 38,3 m<sup>2</sup> ainsi qu'un balcon d'une surface de 5,3 m<sup>2</sup>.

Et les quatre-vingt-cinq / dix millièmes (85/10 000èmes) des parties communes générales,

Et les six cent quarante et un / dix millièmes (641/10 000èmes) des charges spéciales afférentes à l'entretien, la conservation du bâtiment D.

#### **LOT 227 :**

Une cave se trouvant dans le bâtiment D au rez-de-chaussée, ayant son entrée par les « communs », composée d'une pièce d'une superficie de 1,9 m<sup>2</sup>.

Et les un / dix millièmes (1/10 000èmes) des parties communes générales,

Et les quatre / dix millièmes (4/10 000èmes) des charges spéciales afférentes à l'entretien, la conservation du bâtiment D.

#### **LOT 361 :**

Une place de stationnement couverte et non close au sous-sol des bâtiments A, B, C, F, H, I et J d'une superficie de 11,6 m<sup>2</sup>.

Et les cinq / dix millièmes (5/10 000èmes) des parties communes générales,

Et les un / cent troisièmes (1/103èmes) des charges spéciales afférentes à l'entretien, la conservation et l'administration des emplacements de stationnement, des aires de circulation et de la rampe d'accès,

Et les dix-huit / dix millièmes (18/10 000èmes) des charges spéciales afférentes à l'entretien et à la conservation des ascenseurs n°1-2 et 3.

Tel que lesdits biens existent, pour le terrain et les constructions dans leur état actuel et tels qu'ils existeront lorsque les constructions seront achevées avec toutes leurs dépendances et droits y attachés, sans aucune exception, ni réserve et tels qu'ils ont été désignés aux termes de l'état descriptif de division et ses modificatifs éventuels.

Étant précisé, s'agissant d'un immeuble soumis au régime de la copropriété, que le règlement de copropriété contenant état descriptif de division a été établi par Maître Thierry PAGNON, Notaire à SAINT LAURENT DE LA SALANQUE, le 29 juin 2006, dont une copie a été publiée au 2<sup>ème</sup> Bureau des Hypothèques de PERPIGNAN le 12 juillet 2006, Volume 2006 P numéro 6309.

Ledit état descriptif de division a été modifié par acte de Maître BARON, Notaire à MAREUIL-SUR-LAY-DISSAIS le 31 janvier 2008, dont une copie a été publiée au 2<sup>ème</sup> Bureau des Hypothèques de PERPIGNAN le 7 février 2008, Volume 2008 P numéro 1129, avec un acte rectificatif du 24 décembre 2008, dont une copie a été publiée au 2<sup>ème</sup> Bureau des Hypothèques de PERPIGNAN le 6 avril 2009, Volume 2009 P numéro 2324.

Ainsi qu'il résulte de l'extrait de matrice cadastrale délivré par la Direction Générale des Finances Publiques service de la Publicité Foncière de PERPIGNAN en date du 21 janvier 2019.

*(Cf. matrice cadastral ci-annexée)*

Et tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, appartenances, dépendances, ensemble de tous immeubles par destination, et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination, et tout droit et toute servitude pouvant y être attaché, et toute augmentation et amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve.

**Selon acte en date du 19 juin 2020, Maître BEZARD, Huissier de Justice, membre de la SCP SAMSON COLOMER BEZARD, titulaire d'un Office de Huissier de Justice sis 15, rue Joseph Tixeire – 66000 PERPIGNAN, a procédé à un procès-verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente ci-après annexé.**

*(Cf. PV descriptif ci-annexé)*

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

Le bien a été construit en 2006.

**C - ORIGINES DE PROPRIETE**

**immédiate :**

Les biens appartiennent à [REDACTED] pour les avoir acquis de la société dénommée QUIETUDE PROMOTION, Société Anonyme au capital de 2 600 000 €, dont le siège est Avenue de la République, Le Challenge 2, 17000 LA ROCHELLE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LA ROCHELLE sous le n°420 846 446, suivant acte reçu par Maître Franck BARON, Notaire à MAREUIL-SUR-LAY-DISSAIS (Vendée), en date du 16 novembre 2006, et publié le 17 janvier 2007 au Bureau de la Conservation des Hypothèques de PERPIGNAN 2<sup>ème</sup> Bureau sous les références 2007 P 430.

**antérieure :**

Le terrain d'assiette de ladite copropriété appartient à la société QUIETUDE PROMOTION, par suite de l'acquisition qu'elle en a faite de la société dénommée PEYROT IMMOBILIER, Société à responsabilité limitée au capital de 295.750,00 €, dont le siège est à

FONT-ROMEUE (66120), Les Charmilles 13, avenue Maréchal Joffre, identifiée au SIREN sous le numéro 399 557 701 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PERPIGNAN.

Suivant acte reçu par Maître Thierry PAGNON, Notaire sus-nommé, le 3 mai 2006.

Audit acte, la société QUIETUDE PROMOTION s'est également portée acquéreur des droits résultant des permis de construire sus-visés et délivrés au nom des sociétés PEYROT IMMOBILIER, SCI PERVENCHE et SCI ANEMONE, ainsi qu'il a été dit ci-dessus.

Une expédition de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de PERPIGNAN le 17 mai 2006, volume 2006 P, 11<sup>0</sup>4538.

Ledit acte a fait l'objet d'une attestation rectificative publiée le 23 juin 2006, volume 2006 P, numéro 5657.

#### **D - SYNDIC**

AGENCE PEYROT,  
Résidence Les Chamilles, 13 avenue du Maréchal Joffre – 66120  
FONT ROMEUE.  
04.68.30.05.21

#### **E- RENSEIGNEMENTS D'URBANISME**

Les renseignements d'urbanisme sont annexés au présent cahier des conditions de la vente.

*(Cf. renseignements d'urbanisme ci-annexés)*

#### **F- SERVITUDES**

Et en vertu de l'**acte notarié du 16 novembre 2006**, reçu par **Maître Franck BARON**, notaire membre de la SCP « Maître Franck BARON, Notaire Associé », titulaire d'un Office Notarial à MAREUIL-SUR-LAYDISSAIS, 94 rue de la Boulaye ; publié à la Conservation des Hypothèques de PERPIGNAN 2<sup>ème</sup> Bureau le, 17 janvier 2007 sous les références 2007 P 430, il existe les servitudes suivantes :

- Aux termes d'un acte contenant constitution de servitudes entre la commune de FONTROMEUE OLDEILLO VIA et la SARL PEYROT IMMOBILIER, reçu par Maître Henri PAGNON, Notaire associé à SAINT LAURENT DE LA SALANQUE, le 21 décembre 1998, publiée au 2<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de PERPIGNAN, le 22 janvier 1999, volume 1999 P527 : « Monsieur le Maire de la Commune de FONT-ROMEUE ODEILLO VIA, es-qualité, accorde à la société PEYROT IMMOBILIER.

**A titre de servitude réelle et perpétuelle** entre les deux fonds le droit de faire poser dans **la parcelle cadastrée AH n° 34, qui sera le fonds servant, une canalisation d'écoulement des eaux pluviales** et celle nécessaire pour amener l'eau potable devant desservir **les parcelles cadastrées Section AE numéros 13, 14, 15, 157, 161, 163, qui seront le fonds dominant.** ». « La canalisation d'évacuation des eaux pluviales (diamètre 800) et la canalisation d'eau potable (diamètre 125) seront enterrées à une profondeur d'au moins un mètre et devront suivre le tracé figurant sur le plan établi par le bureau d'études SERVA et ci-annexé après visé par les parties et le notaire. ». « Les travaux d'établissement de cette servitude seront exécutés à la diligence du propriétaire du fonds dominant. Après pose de ces canalisations, la tranchée creusée devra être comblée et les rejets de terre arasés de façon qu'il n'en résulte aucune moins value pour le fonds traversé. ». « Le coût de ces travaux, ainsi que celui de l'entretien ultérieur des canalisations, s'il y a lieu, sera supporté et acquitté par le propriétaire du fonds dominant seul. ». « En cas de préjudice autre que celui devant résulter de l'exécution normale des travaux ou de l'entretien normal des canalisations, et qui proviendrait d'une faute ultérieure du propriétaire du fonds dominant, les parties s'engagent à tenter un règlement par voie d'accord amiable si cela s'avère possible. ».

➤ Aux termes d'un acte contenant constitution de servitudes entre la SARL PEYROT IMMOBILIER et les copropriétaires de la résidence LES PINSONS 11, reçu par Maître Thierry PAGNON, Notaire associé à SAINT LAURENT DE LA SALANQUE, le 18 février 2005, dont une copie authentique a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de PERPIGNAN, le 2 mars 2005, volume 2005P, n° 2008, a été constituée la servitude de passage de réseaux suivante : **Fonds dominant : les parcelles cadastrées AL numéros 40, 41, 42, 43, 44, 48, 49, 173 ; Fonds servant : les parcelles AL numéros 85, 193, 194**

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de passage perpétuel en tréfonds de toutes canalisations tant d'alimentation en eau que d'évacuation des eaux usées, et de toutes lignes souterraines. Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants-droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités. L'emprise de ce droit de passage est figurée au plan ci-annexé approuvé par les parties. Le propriétaire du fonds dominant fera exécuter les travaux nécessaires à ses frais exclusifs par les services compétents selon les règles de l'art, et remettra le fonds servant dans son état primitif dès leur achèvement. Le propriétaire du fonds dominant assurera l'entretien de ces gaines et canalisations par les seuls services compétents à ses frais exclusifs ainsi que leur remise en état si nécessaire. L'utilisation de ce passage en tréfonds et les travaux tant d'installation que d'entretien ne devront pas apporter de nuisances ni de moins-values au fonds servant.

Selon l'état hypothécaire reçu le 28 février 2019 par le Service de la Publicité Foncière de PERPIGNAN 2<sup>ème</sup> bureau :

Aucune nouvelle servitude n'a été créée depuis la vente faite à  
[REDACTED]

#### **G - SUPERFICIE**

Conformément aux termes de la loi 96-1107 du 18 Décembre 1996 et du décret 97-532 du 23 Mai 1997 et selon le certificat de mesurage établie le 08/07/2019 par la société COTRIEXPERTISE

- Surface Loi Carrez : 59,55 m<sup>2</sup>
- Surface Hors Carrez : 10,15 m<sup>2</sup>

#### **H - DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE UNIQUE**

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

*(Cf. diagnostics techniques ci-annexés)*

#### **I - OCCUPATION**

Selon le procès-verbal descriptif ci-dessus relaté, le bien immobilier est soumis à **un bail commercial** de logement soumis au décret n° 53.960 du 30 septembre 1953, signé par les parties poursuivies en date du 08 janvier 2010 avec la société d'exploitation **GOELIA GESTION**.

Le bail commercial avait été signé pour une période de 9 années et 6 mois soit jusqu'au 15 octobre 2019, il est actuellement prolongé.

*(Cf. annexe PVD ci-annexés)*

#### **J - DROITS DE PREEMPTION OU DROITS DE SUBSTITUTION**

Aux termes de l'article 10 II de la loi n°75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation (JO 4 janvier 1976) :

*« Lorsque la vente du local à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel à lieu par adjudication volontaire ou*

*forcée, le locataire ou l'occupant de bonne foi doit y être convoqué par lettre recommandée avec demande d'avis de réception un mois au moins avant la date de l'adjudication.*

*A défaut de convocation, le locataire ou l'occupant de bonne foi peut, pendant un délai d'un mois à compter de la date à laquelle il a eu connaissance de l'adjudication, déclarer se substituer à l'adjudicataire. Toutefois, en cas de vente sur licitation, il ne peut exercer ce droit si l'adjudication a été prononcée en faveur d'un indivisaire. »*

Aux termes de l'article 7, I du décret n°77-742 du 30 juin 1977, pris pour l'application de l'article 10 de la loi n°75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants locaux à usage d'habitation (JO 9 juillet 1977) :

*« Lorsque la vente de l'appartement et de ses locaux accessoires a lieu par adjudication volontaire ou forcée, une convocation doit être adressée au locataire ou à l'occupant de bonne foi, à la diligence soit du vendeur ou du poursuivant, soit de leur mandataire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception un mois au moins avant la date de l'adjudication.*

*Elle indique s'il y a une mise à prix ou non et, dans l'affirmative, elle en précise le montant. Elle indique les jour, lieu et heure de l'audience d'adjudication ainsi que le tribunal ou le notaire devant lequel elle se fera ; elle indique en outre que les enchères sont portées devant le tribunal par ministère d'avocat et reproduit les termes du paragraphe II de l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975 susvisée.*

*Lorsque l'adjudication est reportée, il est procédé à une nouvelle convocation dans les délais et formes prévus au précédent alinéa. »*

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

Article 108 :

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

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

Article L 616 :

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

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

*En cas de vente par adjudication, lorsque cette procédure est rendue obligatoire de par la loi ou le règlement, la commune peut déléguer ce droit dans les conditions définies à l'article L 213-3 du Code de*

*l'Urbanisme à un Office Public d'Habitation à Loyer Modéré ou Office Public d'Aménagement et de Construction.*

Selon le Certificat d'Urbanisme délivré par la commune de FONT-ROMEUE le 10 janvier 2019 : « *article TROIS. Le terrain est soumis au droit de préemption urbain simple dont le bénéficiaire est la Commune* »

#### **K – RETRIBUTION DU SEQUESTRE REPARTITEUR**

L'avocat chargé de la distribution du prix ou du paiement de celui-ci tant dans le cadre de la vente amiable que de la vente forcée percevra, au titre de sa mission, par privilège avant tous autres, un émolument calculé sur la base des sommes en distribution conformément aux dispositions des articles A.444-192 et A.663-28 du Code de Commerce.

**Toutes les indications qui précèdent ont été réunies par l'Avocat poursuivant, à l'aide de renseignements qu'il a pu se procurer, de notes ou documents desquels ils ont été puisés.**

**En conséquence, il ne pourra être recherché à l'occasion d'erreurs, inexactitudes ou omissions, qui pourraient s'y trouver malgré tout le soin apporté.**

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

# **CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES**

## **CHAPITRE I<sup>ER</sup> : DISPOSITIONS GENERALES**

### **ARTICLE 1<sup>ER</sup> – 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 – MODALITES 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 inopposables 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 – PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES**

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 : ENCHERES**

### **ARTICLE 8 – RECEPTION DES ENCHERES**

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le tribunal 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 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'ACQUEREUR**

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné à l'article 13, conformément aux dispositions de l'article R.322-10-6° du Code des procédures civiles d'exécution, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 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 créanciers participant à la distribution et, le cas échéant, au débiteur, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

### **ARTICLE 10 – SURENCHERE**

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le Tribunal 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.

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 – REITERATION DES ENCHERES**

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

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

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive, 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 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 13 – DESIGNATION DU SEQUESTRE**

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 FORCEE**

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**

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 COACQUEREURS**

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

### **CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE**

#### **ARTICLE 19 – DELIVRANCE 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 – ENTREE EN JOUISSANCE**

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

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère.
- b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1<sup>er</sup> jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1<sup>er</sup> 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 PROPRIETE**

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<sup>o</sup> du code civil.

#### **ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE 1<sup>ER</sup> RANG**

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1<sup>er</sup> 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 SPECIFIQUES**

#### **ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE**

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 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 Président de l'Association Syndicale Libre ou de l'Association Syndicale Autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004.

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

**Ainsi fait et dressé par Maître François PARRAT  
Avocat poursuivant**

**Le**

**Liste des pièces jointes**

- 1. Assignation des saisis** du 03 août 2020 ;
- 2. Etat hypothécaire initial** délivré le 28 février 2019 ; **et l'état hypothécaire sur publication** du commandement de payer valant saisie immobilière ;
- 3. Procès-verbal descriptif** établi le 19 juin 2020 par la SCP SAMSON, COLOMET, BEZARD ;
- 4. Extraits cadastraux** délivrés par la Direction Générale des Finances Publiques, centre des impôts foncier de PERPIGNAN le 22 janvier 2019 ;
- 5. Diagnostics techniques** du 08 juillet 2019 délivrés par la société COTRIEXPERTISE.
- 6. Certificat d'urbanisme** de la commune de FONT-ROMEUE du 10 janvier 2019