

Société Civile Professionnelle  
d'Avocats

**De TORRES – MOLINA –  
BOSC-BERTOU**

83 avenue EOLE – TECNOSUD SUD 2 – BP 21516  
66103 PERPIGNAN CEDEX  
Tél.04.68.50.88.99 - Fax.04.68.50.75.52 -  
@ :SCP.THEMIS.AVOC@wanadoo.fr  
site internet : [www.interjuris.fr/detorres](http://www.interjuris.fr/detorres)

## **VENTE IMMOBILIERE SUR SAISIE**

### **CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**

#### **POUR :**

**LA CAISSE DE CRÉDIT MUTUEL DE LA MADELEINE**, société coopérative de crédit à capital variable et a responsabilité statutairement limitée, immatriculée sous le numéro 302 984 430 au RCS de PARIS, dont le siège social est sis 7 Boulevard Malesherbes 75008 PARIS, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège.

#### **CONTRE :**

#### **DÉPOT DU :**

**AUDIENCE D'ORIENTATION FIXÉE AU :**

**VENDREDI 28 JUIN 2019 À 9 HEURES**

#### **CLAUSES PRÉLIMINAIRES :**

Par le seul fait de son adjudication, tout adjudicataire accepte purement et simplement et sans restriction aucune les clauses et conditions du présent cahier des charges, dont il a la stricte obligation de prendre

connaissance avant l'adjudication et s'engage à leur complète exécution.

## **CONDITIONS DE VENTE**

*(Saisie Immobilière)*

### **CHAPITRE IER : DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

#### **ARTICLE PREMIER – 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 DEUX – 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.

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

#### **ARTICLE TROIS – ÉTAT DE L'IMMEUBLE**

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient

encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison, des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

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

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

#### **ARTICLE QUATRE – 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 CINQ – PRÉEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILÉS**

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

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

## **ARTICLE SIX – 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 civile 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 SEPT – 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, sans 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 HUIT – RÉCEPTION DES ENCHÈRES**

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 NEUF – GARANTIE A 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 DIX – SURENCHÈRE**

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

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

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 ONZE – RÉITÉRATION DES ENCHÈRES**

À 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 DOUZE – 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 TREIZE – 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 près le Tribunal devant lequel la vente est poursuivie 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 consignée et les intérêts produits.

## **ARTICLE QUATORZE – 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 du séquestre désigné après le jugement constatant la vente. 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 QUINZE – 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 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 primer, aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation légale ou partielle du prix, à ses risques et périls, dans les conditions de l'Article 1347 et suivants du Code Civil.

#### **ARTICLE SEIZE – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES**

Conformément à l'article 1593 du code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur la quittance de l'avocat poursuivant, 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 DIX-SEPT – 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 DIX-HUIT – 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 DIX NEUF – 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.

À 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 au frais de l'acquéreur.

À 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 VINGT – ENTRÉE EN JOUISSANCE**

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

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère.
- b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1<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 soit opposable, à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.

## **ARTICLE VINGT ET UN – 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 copropriétés 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 VINGT DEUX – TITRES DE PROPRIÉTÉ**

En cas de vente forcée, le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtu 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 passée en force de chose jugée.

## **ARTICLE VINGT TROIS – 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 VINGT QUATRE – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CRÉANCIER 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 VINGT CINQ – 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 VINGT SIX – ÉLECTION DE DOMICILE**

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

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

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

## **CHAPITRE V : CLAUSES SPÉCIFIQUES**

### **ARTICLE VINGT SEPT - IMMEUBLES EN COPROPRIÉTÉ**

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation 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 VINGT HUIT - 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 par 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.

**CONDITIONS PARTICULIÈRES**

**AUX REQUÊTES POURSUITES ET DILIGENCES DE :**

**LA CAISSE DE CRÉDIT MUTUEL DE LA MADELEINE**, société coopérative de crédit à capital variable et a responsabilité statutairement limitée, immatriculée sous le numéro 302 984 430 au RCS de PARIS, dont le siège social est sis 7 Boulevard Malesherbes 75008 PARIS, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège.

Ayant la SCP D'avocats Vincent de TORRES –Fernand MOLINA – Valérie BOSC-BERTOU, par le ministère de Maître Fernand MOLINA, Avocat inscrit au Barreau des PYRENEES-ORIENTALES, associé à la dite SCPA, demeurant 83 avenue EOLE – TECNOSUD 2 – BP 21516 – 66103 PERPIGNAN CEDEX pour avocat constitué.

Et pour Avocat plaidant, Maître Isabelle SIMONNEAU, Membre de la SELARLU IS AVOCAT, Avocat Associé au Barreau de Paris, demeurant 30 Avenue du Président Kennedy (75016) PARIS.

**SUR LA TÊTE ET AU PRÉJUDICE DE :**

<b><u>PROCÉDURE</u></b>
-------------------------

**EN VERTU DE:**

De la copie exécutoire dûment en forme exécutoire d'un acte reçu par Maître Charles MOURRET, Notaire Associé PERPIGNAN (66), en date du 26 AVRIL 2005, contenant vente au profit de, et prêt à ce dernier par la CAISSE DE CRÉDIT MUTUEL DE LA MADELEINE d'un montant de 179.050 euros (PRÊT IMMOBILIER MODULIMMO) avec intérêts au taux de 4,000 %, au moyen de 240 mensualités d'un montant de 1.085,01 euros chacune, au taux effectif global annuel de 0,378 %, d'une lettre de mise en demeure adressée en recommandé avec accusé de réception en date du 18 JUIN 2018 et d'un courrier adressé en recommandé avec accusé de réception par la CAISSE RÉGIONALE DE CRÉDIT MUTUEL D'ILE DE FRANCE à en date du 5 AVRIL 2018 prononçant la déchéance du terme.

**La CAISSE DE CRÉDIT MUTUEL DE LA MADELEINE a fait délivrer suivant exploit de la SCP FERES &**

**ASSOCIÉS, Huissiers de Justice Associés à TOULOUSE (31) en date du 21 FÉVRIER 2019 au requis susnommé un commandement de lui payer.**

**OBSERVATIONS** : La copie du commandement valant saisie a été déposé en l'Étude de la SCP FERES & ASSOCIES, Huissiers de Justice Associés à TOULOUSE (31) – le nom est inscrit sur la boîte aux lettres – adresse confirmée par le site des Pages Blanches – confirmation de l'adresse par le débiteur joint par téléphone mais que l'Huissier n'a pas pu rencontrer.

**DÉTAIL DE LA CRÉANCE EN PRINCIPAL, INTÉRÊTS ET FRAIS :**

La somme de : QUATRE VINGT SEPT MILLE VINGT DEUX EUROS ET TREIZE CENTIMES (87.022,13 EUROS) selon un décompte de créance arrêté au 20 DECEMBRE 2018, se décomposant comme suit :

**PRÊT IMMOBILIER MODULIMMO N° 1027804102000020108301 POUR UN MONTANT INITIAL DE 179.050 EUROS :**

**CAPITAL :**

. Solde dû au 13.06.2018	83.344,73 €
. Remboursement du 14.06.2018 au 20.12.2018	- 2.165,63
	<hr/>
<i>Sous-total Capital</i>	81.179,10 €

**INTÉRÊTS :**

. Solde dû au 13.06.2018	1.563,74 €
. Intérêts courus du 14.06.2018 au 08.10.2018 au taux de 4,000 %	1.734,10 €
. Remboursement du 14.06.2018 au 20.12.2018	- 3.288,94 €
	<hr/>
<i>Sous-total Intérêts</i>	8,90 €

**ASSURANCE :**

. Solde dû au 13.06.2018	201,01 €
. Remboursement du 14.06.2018 au 20.12.2018	- 201,01 €
	<hr/>
<i>Sous-total Assurance</i>	<i>0,00 €</i>

**FRAIS :**

. Solde dû au 13.06.2018	0,00 €
	<hr/>
<i>Sous-total Frais</i>	<i>0,00 €</i>

. *Indemnité conventionnelle* **5.834,13 €**

. *Non compris les intérêts  
majorés de 3 points, soit 7,000 %  
et l'assurance à/c du 21.12.2018  
jusqu'à la date effective  
du paiement, les frais de  
recouvrement*

**MÉMOIRE**

---

**TOTAL DÛ  
SAUF MÉMOIRE****87.022,13 €**

Compte tenu des remboursements intervenus depuis le 13.06.2018 pour un montant total de 5.655,58 €

**SOUS RÉSERVES DE TOUS AUTRES DUS DROITS ET ACTIONS.**

Ce commandement contient les mentions et énonciations prescrites par l'article R321-3 du décret du 27 juillet 2006.

**Monsieur n'ayant pas satisfait audit commandement, celui-ci a été publié au Service de la Publicité de PERPIGNAN – 1, le 10 AVRIL 2019, volume 2019 S, numéro 30.**

**EN CONSÉQUENCE :**

Il sera procédé à l'audience des criées du Tribunal de Grande Instance de PERPIGNAN au Palais de Justice

de cette ville, sis 5 bd des Pyrénées – Salle du Tribunal de Commerce, à la vente aux enchères publiques, au plus offrant et dernier enchérisseur, après accomplissement des formalités prescrites par la loi, le jour qui sera indiqué dans le jugement d'orientation, à la vente aux enchères publiques, au plus offrant et dernier enchérisseur, des biens ci après désignés :

## **DÉSIGNATION DES BIENS À VENDRE**

### **SITUATION DE L'IMMEUBLE**

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés dépendant d'un ensemble immobilier sis 6 rue Costes et le Brix – 66000 PERPIGNAN, cadastré section :

- . section BH numéro 11, lieudit « 6 rue Coste et le Brix » pour une contenance de 2 ares 84 centiares.
- . section BH numéro 278, lieudit « 6 rue Coste et le Brix » pour une contenance de 55 centiares.

Soit une contenance totale de 3 ares 39 centiares.

### **DESCRIPTION**

#### **LOT NUMÉRO HUIT (8) :**

Un APPARTEMENT occupant tout l'étage, portant le numéro 8, comprenant : hall d'entrée, salle à manger, séjour-cuisine, salle d'eau, W.C., placard penderie, deux chambres.

Et les 333/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

#### **LOT NUMÉRO UN (1) :**

Au rez-de-chaussée, à gauche de l'entrée en regardant la façade, un LOCAL À USAGE DE GARAGE, portant le numéro 1.

Et les 70/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

#### **LOT NUMÉRO DEUX (2) :**

À gauche de l'entrée en regardant la façade, un CELLIER portant le numéro 2.

Et les 36/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

**LOT NUMÉRO TROIS (3) :**

À gauche de l'entrée en regardant la façade, un LAVABO W.C.

Et les 9/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

**OBSERVATION ÉTANT ICI FAITE** que les lots numéros 1-2 et 3 ont été physiquement regroupés et aménagés en un seul LOGEMENT de type T2.

**LOT NUMÉRO QUINZE (15) :**

Une partie de JARDIN désignée sous la lettre J1, figurée et délimitée en teinte rose sur le plan du rez-de-chaussée, annexé à la minute du modificatif au règlement de copropriété dressé par Maître Étienne MOURRET, Notaire à PERPIGNAN, en date du 8 MARS 1990.

**LOT NUMÉRO SEIZE (16) :**

Une partie de JARDIN désignée sous la lettre J3, et partie de la parcelle cadastrée section BH numéro 278.

Le tout figuré et délimité en teinte rose sur le plan du rez-de-chaussée, annexé à la minute du modificatif au règlement de copropriété dressé par Maître Étienne MOURRET, Notaire à PERPIGNAN, en date du 8 MARS 1990.

**SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ**

L'immeuble ne possède pas de Syndic

**OCCUPATION**

**Les deux appartements sont loués et occupés. Les locataires sont titulaires d'un bail de trois ans renouvelé.**

### **MISE À PRIX**

Outre les charges et clauses et conditions ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée.

**SOIXANTE QUINZE MILLE EUROS (75.000 EUROS)**

### **ORIGINE DE PROPRIÉTÉ**

L'origine de propriété qui va suivre est extraite de l'acte de vente reçu par Maître Charles MOURRET, Notaire Associé à PERPIGNAN, en date du 26 AVRIL 2005.

### **EN LA PERSONNE DE MONSIEUR BERNARD RIGAILL, PARTIE SAISIE :**

Lesdits biens et droits immobiliers appartiennent à, nommé ci-dessus, par suite de l'acquisition qu'il en a faite, de :

Aux termes d'un acte de vente reçu par Maître Charles MOURRET, Notaire Associé à PERPIGNAN, en date du 26 AVRIL 2005.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 167.700 euros, lequel prix a été payé au moyen de deux prêts consentis par la CAISSE DE CRÉDIT MUTUEL DE LA MADELEINE.

Une expédition de cet acte a été publiée au Service de la Publicité Foncière de PERPIGNAN – 1, le 26 MAI 2005, volume 2005 P, numéro 6326.

## **DÉCLARATION DE LA PLUS VALUE**

La plus-value devra être payée sur la base du calcul entre le prix de cession et le prix d'adjudication augmenté des frais. Elle sera calculée et payée dès que le prix d'acquisition du bien lors de la vente sur saisie immobilière sera connu.

Sont exonérés :

- les immeubles qui constituent l'habitation principale du cédant au jour de la cession ainsi que leurs dépendances immédiates et nécessaires
- les immeubles pour lesquels une déclaration d'utilité publique a été prononcée en vue d'une expropriation.
- les immeubles échangés dans le cadre d'opérations de remembrements ou assimilés.
- les immeubles dont le prix de cession est inférieur ou égal à 15.000€
- les immeubles détenus depuis plus de 15 ans
- une exonération particulière est prévue en faveur de certains non-résidents.

## **RENSEIGNEMENTS D'URBANISME**

Il convient de se référer au certificat d'urbanisme joint au présent cahier.

## **CLAUSES PARTICULIÈRES :**

### **DROIT DE PREMPTION URBAIN**

L'adjudicataire est informé de ce que l'immeuble est inclus dans le périmètre du droit de préemption urbain de la commune de PERPIGNAN. Et se trouve donc soumis au droit de préemption de la commune ou de son délégué

La notification de la vente sera faite au moins un mois avant la date de celle-ci par Mr le Greffier en chef du TGI de PERPIGNAN conformément à la loi

En conséquence, la vente intervenue au profit de l'adjudicataire lors de l'audience des saisies immobilières du TGI de PERPIGNAN ne sera définitive que sous condition du non exercice du droit de préemption

Sous toutes réserves de l'application du droit de préemption urbain aux ventes aux enchères par adjudication le candidat adjudicataire devra faire son affaire personnelle du nouvel article L 213-1 du code de l'urbanisme issu de la loi n°2202-1208 du 13/12/2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain.

Encombrement :

L'adjudicataire futur devra faire son affaire personnelle de la présence dans les locaux de meubles matériels et marchandises quelconques qui s'y trouveraient

Il devra rechercher dans la mesure du possible à qui en revient la propriété ou la possession et en assurer la conservation aux frais du possesseur

En aucun cas sauf stipulation contraire lesdits meubles et objets ne feront pas partie de la vente.

Sont annexés aux présentes :

- ✚ Assignation devant le JEX
- ✚ État hypothécaire certifié à la date de publication du commandement
- ✚ Procès-verbal descriptif
- ✚ Diagnostics
- ✚ Commandement valant saisie

Fait et rédigé le

Maître Fernand MOLINA