CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

POUR :

CRÉDIT IMMOBILIER DE FRANCE DÉVELOPPEMENT (CIFD), SA au capital de 124.821.703,00 Euros, inscrite au RCS de PARIS sous le n° 379 502 644, dont le siège social est situé 39 Rue Mstilslav Rostropovitch à PARIS (75017), prise en la personne de son représentant légal en exercice dûment habilité et domicilié en cette qualité audit siège ;

Venant aux droits du **CRÉDIT IMMOBILIER DE FRANCE RHONE ALPES AUVERGNE (CIFRAA)**, SA au capital de 181.039.170,00 €, inscrite au RCS de LYON sous le n° 391 563 939 dont le siège social est 93-95, rue Vendôme 69457 LYON CEDEX, suite à la fusion par absorption selon déclaration de régularité et de conformité constatant la réalisation définitive de la fusion en date du 1er juin 2015 ;

Elle-même venant aux droits du **CRÉDIT IMMOBILIER DE FRANCE FINANCIÈRE RHONE-AIN (CIFFRA)**, suite à la fusion par absorption selon procès-verbal d'AGE et d'AGO en date du 24 décembre 2007.

CREANCIER POURSUIVANT

AYANT POUR AVOCAT POSTULANT :

La **SCP VIAL PECH DE LACLAUSE ESCALE KNOEPFFLER PIRET HUOT JOUBES,** prise en la personne de **Maître Harald KNOEPFFLER**, avocat au Barreau de PERPIGNAN, demeurant Villa Jean, 12 Cours Lazare Escarguel à PERPIGNAN (66005), Tél. : 04.68.51.22.29 – Mail : eurolex@eurolex.fr

Qui se constitue pour le CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT (CIFD) sur le présent cahier des conditions de vente et ses suites.

AYANT POUR AVOCAT PLAIDANT :

La **A.A.R.P.I ASM Avocats**, Association d'avocats inscrite au Barreau de PARIS, prise en la personne de **Maître Edith SAINT-CENE**, Avocate inscrite au Barreau de PARIS, demeurant 4, rue de la Bienfaisance – 75008 Paris, Tél : + 33 1 88 61 49 40 – Email : esaintcene@asmavocats.fr – Vestiaire E0624.

CONTRE :

1- **Monsieur Patrick Michel Louis LADOUE**, né le 27/02/1952 à ANGERS (49), de nationalité française, retraité,

2- **Madame Monique Marie-Thérèse FROMONT, épouse LADOUE,** née le 09/05/1949 à MAGNY LE DESERT (60), de nationalité française, retraitée,

Mariés sous le régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage, le 23 juillet 1976,

Demeurant ensemble 10 Place du Général de Gaulle à LA FERTE MACE (61600).

DEBITEURS SAISIS

SAISIE IMMOBILIERE :

DÉSIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER DONT DÉPENDENT LES BIENS MIS EN VENTE :

Dans un ensemble immobilier dénommé "LES ALBERES" situé sur le territoire de la commune d'ARGELES-SUR-MER (Pyrénées-Orientales) et figurant au cadastre de ladite commune sous les références suivantes:

Section	N°	Lieudit	Contenance
AR	108	La Gavarre	93a 90ca
AR	327	La Gavarre	8a 24ca
AR	329	La Gavarre	9a 20ca
AR	388	9901 Ch. De Neguebous	8a 25ca
AR	389	Roure del Pastouret	7ha 76a 45
AR	412	Roure del Pastouret	2ha 10a 30ca
AR	414	Roure del Pastouret	1ha 16a 16ca
Soit, une contenance cadastrale totale de :			12ha 22a 50ca

Suivant acte de division et modification de l'assise de la copropriété et modificatif de l'état descriptif de division reçu par Maître PAILLARD, notaire à PARIS, le 02 avril 2021, publié au service de la publicité foncière de PERPIGNAN 1, le 30 avril 2021 sous les références Volume 2021 P n° 6530 ; **la copropriété est désormais cadastrée section AR n° 388, 412, 414, 624, 625 et 626 ;**

DÉSIGNATION DES BIENS MIS EN VENTE :

LE LOT NUMERO 971

Une unité d'hébergement située au rez-de-chaussée du bâtiment, portant le N°20 sur le plan du rez-de-chaussée, comprenant :

Entrée, une pièce principale avec coin cuisine, salle de bains, wc, terrasse,

Avec l'usage exclusif et perpétuel d'une partie de jardin portant le N°20 et figurant sous liseré orange sur le plan de masse,

Avec CENT QUARANTE/DIX MILLIEMES des parties communes générales de la copropriété
(lot de commercialisation numéro 20)

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.

Etant précisé que l'ensemble immobilier a fait l'objet :

- D'un état descriptif de division horizontal reçu par Maître PUJOL, notaire à NICE, le 18 décembre 2004, publié au Service de la Publicité Foncière de PERPIGNAN 1 (Ex-Conservation des Hypothèques de PERPIGNAN 1er Bureau) le 14 février 2005 sous les références Volume 2005 P n°1942 ;

- D'un modificatif à l'Etat descriptif de division horizontale sus visé, et règlement de copropriété reçus par Maître PUJOL le 18 décembre 2004, annulant purement et simplement le lot numéro DIX (10) et créant les lots numérotées 201 à 266, publié au Service de la Publicité Foncière de PERPIGNAN 1 (Ex-Conservation des Hypothèques de PERPIGNAN 1er Bureau) le 14 février 2005 sous les références Volume 2005 P n°1942 ;

- D'un modificatif à l'état descriptif de division reçu par Maître CAFLERS, notaire à NICE, le 30 décembre 2005, publié au Service de la Publicité Foncière de PERPIGNAN 1 (Ex-Conservation des Hypothèques de PERPIGNAN 1er Bureau) le 14 février 2005 sous les références Volume 2005 P n°1943 ;

- D'un acte modificatif de l'état descriptif de division et dépôt du règlement de copropriété reçu par Maître CAFLERS, notaire à NICE, le 30 décembre 2005, publié au Service de la Publicité Foncière de PERPIGNAN 1 (Ex-Conservation des Hypothèques de PERPIGNAN 1er Bureau) le 21 février 2006 sous les références Volume 2006 P N°2449 ;

- D'un acte modificatif de l'état descriptif de division reçu par Me JOURDENEAUD, notaire à MARSEILLE, le 11 décembre 2006, le11 décembre 2006, publié au Service de la Publicité Foncière de PERPIGNAN 1 (Ex-Conservation des Hypothèques de PERPIGNAN 1er Bureau) le 8 janvier 2007 sous les références Volume 2007 P N° 244 ; avec reprise pour ordre pour acte rectificatif et division de lot

sur l'acte du 11 décembre 2006 suivant formalité auprès du Service de la Publicité Foncière de PERPIGNAN 1 (Ex-Conservation des Hypothèques de PERPIGNAN 1er Bureau) publiée le 31 janvier 2007 sous les références Volume 2007 D N°2316 ;encore repris pour ordre suivant acte rectificatif du 22 janvier 2007 publié au Service de la Publicité Foncière de PERPIGNAN 1 (Ex-Conservation des Hypothèques de PERPIGNAN 1er Bureau) le 31 janvier 2007 sous les références 2007 P N°1352 ;

- D'un modificatif à l'état descriptif de division et règlement de copropriété reçu par Maître PHILIPPE, notaire à ARGELES SUR MER, le 17 août 2017, publié au service de la publicité foncière de PERPIGNAN 1, le 29 septembre 2017 sous les références Volume 2017 P n° 12324 ;

- D'un acte de division et modification de l'assise de la copropriété et modificatif de l'état descriptif de division reçu par Maître PAILLARD, notaire à PARIS, le 02 avril 2021, publié au service de la publicité foncière de PERPIGNAN 1, le 30 avril 2021 sous les références Volume 2021 P n° 6530 ;

- D'un modificatif à l'état descriptif de division et règlement de copropriété reçu par Maître CANET, notaire à SAINT CYPRIEN, le 18 août 2023, publié au service de la publicité foncière de PERPIGNAN 1, le 30 août 2023 sous les références Volume 2023 P n° 21248.

Audience d'orientation du
VENDREDI 11 OCTOBRE 2024 A 09 HEURES 00

CLAUSE ET CONDITIONS
DU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE
SUR SAISIE IMMOBILIERE

CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

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 – 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.

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

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 – 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 : ENCHERES

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 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 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 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 – 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 POSTERIEURES A 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 – PAIEMENT 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 IV : CLAUSES SPECIFIQUES

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.

Article 29 - ETAT DES RISQUES ET INFORMATIONS CONTENUES DANS LES DIAGNOSTICS

L'adjudicataire devra se reporter aux diagnostiques annexés au présent cahier sans pouvoir rechercher le créancier poursuivant au titre des informations y contenues.

Dans le cadre de la lutte contre le saturnisme l'ensemble du territoire français est classé zone à risque d'exposition au plomb.

L'article L.1334-6 du Code de la santé publique édicte l'obligation d'annexer un état des risques d'exposition au plomb à tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un immeuble, affecté en tout ou partie à l'usage d'habitation, construit avant 1948 et situé dans une zone d'exposition au plomb délimitée par le Préfet.

Dans le cadre de la lutte contre les termites et autres insectes xylophages, la loi n°99-471 du 8 juin 1999 impose un principe de déclaration obligatoire en mairie des foyers d'infection qui seront découverts par l'occupant d'un immeuble bâti ou non bâti ou, à défaut d'occupation, par le propriétaire.

Pour les parties communes des immeubles soumis au régime de la copropriété, la déclaration incombe au syndicat des copropriétaires.

Lorsque, dans une ou plusieurs communes, des foyers de termites sont identifiés, un arrêté préfectoral, pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux intéressés, délimite les zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme.

Article 30 - INFORMATION SUR LA SECURITE DES PISCINES

Le rédacteur des présentes informe les éventuels oblateurs des dispositions :

- de l'article L.128-2 du Code de la Construction et de l'Habitation aux termes desquelles :

« *les propriétaires de piscines enterrées non closes privatives à usage individuel ou collectif installées avant le 1er janvier 2004 doivent avoir équipé au 1er janvier 2006 leur piscine d'un dispositif de sécurité normalisé, sous réserve qu'existe à cette date un tel dispositif adaptable à leur équipement.*

En cas de location saisonnière de l'habitation, un dispositif de sécurité doit être installé avant le Ier Mai 2004 ».

- de l'article R.128-2 du même code aux termes desquelles :

« *les Maîtres d'ouvrage des piscines construites ou installées à partir du 1er janvier 2004 doivent les avoir pourvues avant la première mise en eau d'un dispositif de sécurité destiné à prévenir les noyades.*

Ce dispositif doit être conforme soit aux normes françaises, soit aux normes ou aux spécifications techniques ou aux procédés de fabrication prévus dans les réglementations d'un Etat membre de la Communauté européenne ou d'un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen, assurant un niveau de sécurité équivalent ».

Article 31 - INFORMATION SUR LES DETECTEURS DE FUMEE

Le rédacteur des présentes informe les éventuels oblateurs que la Loi n°2010-238 du 9 mars 2010 rend obligatoire l'installation de détecteurs de fumée dans tous les lieux d'habitation et des dispositions :

- de l'article L.129-8 du Code de la Construction et de l'Habitation aux termes desquelles :

« *Le propriétaire d'un logement installe dans celui-ci au moins un détecteur de fumée normalisé et s'assure, si le logement est mis en location, de son bon fonctionnement lors de l'établissement de l'état des lieux mentionné à l'article 3-2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. L'occupant d'un logement, qu'il soit locataire ou propriétaire, veille à l'entretien et au bon fonctionnement de ce dispositif et assure son renouvellement, si nécessaire, tant qu'il occupe le logement.*

Cette obligation incombe au propriétaire non occupant dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, notamment pour les locations

saisonnières, les foyers, les logements de fonction et les locations meublées. Ce décret fixe également les mesures de sécurité à mettre en œuvre par les propriétaires dans les parties communes des immeubles pour prévenir le risque d'incendie.

L'occupant du logement notifie cette installation à l'assureur avec lequel il a conclu un contrat garantissant les dommages d'incendie.

NOTA :

LOI n° 2010-238 du 9 mars 2010 art 5 I : les présentes dispositions entrent en vigueur dans les conditions prévues par un décret en Conseil d'Etat et au plus tard au terme d'un délai de cinq ans à compter de la date de sa publication ».

- de l'article R.129-12 du Code de la Construction et de l'Habitation aux termes desquelles :

« *Chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, est équipé d'au moins un détecteur de fumée normalisé.*

Le détecteur est alimenté par piles ou fonctionne à partir de l'alimentation électrique du logement, sous réserve dans ce cas qu'il soit équipé d'une alimentation de secours susceptible de prendre le relais en cas de dysfonctionnement électrique.

Le détecteur de fumée doit :

— détecter les fumées émises dès le début d'un incendie ;

— émettre immédiatement un signal sonore suffisant permettant de réveiller une personne endormie dans le seul logement où la détection a eu lieu.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de la sécurité civile fixe les modalités d'application du présent article ».

*

En conséquence, 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, la partie saisie ou ses créanciers, pour quelque cause que ce soit, notamment bon ou mauvais état de l'immeuble, et tous vices cachés, notamment pour vices constitués par l'accessibilité au plomb, notamment présence de termites ou d'insectes xylophages et vices cachés, 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.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de toutes les mesures à prendre pour remédier à la situation et renonce à toute réclamation de ce chef à l'encontre du poursuivant.

Article 32 - DISTRIBUTION DU PRIX - REMUNERATION DE L'AVOCAT REPARTITEUR

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 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

La rétribution de la personne chargée de la distribution sera prélevée par priorité sur les fonds à répartir.

Cette rétribution est indépendante des frais et émoluments de vente.

Elle est supportée par les créanciers et, le cas échéant, le débiteur, au prorata de la somme qui revient à chacun d'eux, conformément aux dispositions de l'article 1281-11 du Code de Procédure Civile.

Cette rétribution sera calculée sur la base des dispositions de l'article A.444-192 du Code de Commerce, renvoyant à l'article R 663-30-2ème alinéa du Code de Commerce lorsqu'il n'y aura qu'un seul créancier inscrit.

En cas de pluralité de créanciers et compte tenu de la complexité de la procédure de distribution, la rétribution de l'avocat en charge de la distribution sera calculée sur les bases suivantes (article A 663-28 du code de Commerce) :

- 4,232 % sur la tranche de 0 à 15 000 €
- 3,292 % sur la tranche de 15 001 € à 50 000 €
- 2,351 % sur la tranche de 50 001 € à 150 000 €
- 1,411 % sur la tranche de 150 001 € à 300 000 €
- 0,705 % au-delà de 300 000 €

Sur le montant des sommes qui seront distribuées.

Cette rétribution est indépendante et due en sus des frais et émoluments de vente.

Article 33 – CLAUSE PARTICULIERE RELATIVE A L'IMPOSITION SUR LES PLUS VALUES DES NON RESIDENTS

A titre exceptionnel, en complément des clauses du cahier des conditions de la vente édictées par le Règlement Intérieur National de la profession d'avocat, la présente clause régit le sort des conséquences fiscales du statut particulier de la partie saisie/vendeur aux présentes, lorsqu'elle a le statut d'étranger non-résident.

Si les débiteurs saisis sont non-résidents au sens de la législation fiscale française, le bien est soumis au régime des plus-values des étrangers non-résidents.

En conséquence :

Les frais consécutifs à la désignation du représentant accrédité ainsi que tous impôts et taxes dont le vendeur (partie saisie), ayant son domicile fiscal ou son siège social hors de France serait redevable à l'occasion de la mutation intervenue au titre de l'adjudication survenue dans le cadre du présent cahier des charges, seront prélevés par privilège et par priorité avant toute distribution sur le prix d'adjudication et les intérêts consignés par l'adjudicataire.

Le séquestre du prix d'adjudication, sera donc tenu, à première demande de l'avocat de l'adjudicataire, de libérer les sommes correspondantes exclusivement :

- Aux frais et honoraires de la représentation fiscale accréditée,
- Au montant calculé par le Trésor Public au titre de l'imposition sur la plus-value.

Article 34 – CARENCE D'ENCHERE

Dans l'hypothèse où le créancier poursuivant resterait adjudicataire du bien saisi par carence d'enchère, cette acquisition serait alors réalisée sous le régime fiscal du marchand de biens avec engagement, par l'adjudicataire, de revendre le bien dans les cinq ans.

PROCÉDURE DE SAISIE IMMOBILIÈRE

A L'ENCONTRE DE :

1- **Monsieur Patrick Michel Louis LADOUE**, né le 27/02/1952 à ANGERS (49), de nationalité française, retraité,

2- **Madame Monique Marie-Thérèse FROMONT, épouse LADOUE,** née le 09/05/1949 à MAGNY LE DESERT (60), de nationalité française, retraitée,

Mariés sous le régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage, le 23 juillet 1976,

Demeurant ensemble 10 Place du Général de Gaulle à LA FERTE MACE (61600).

Débiteurs saisis

AUX REQUÊTES, POURSUITES ET DILIGENCES DU :

CRÉDIT IMMOBILIER DE FRANCE DÉVELOPPEMENT (CIFD), SA au capital de 124.821.703,00 Euros, inscrite au RCS de PARIS sous le n° 379 502 644, dont le siège social est situé 39 Rue Mstilslav Rostropovitch à PARIS (75017), prise en la personne de son représentant légal en exercice dûment habilité et domicilié en cette qualité audit siège ;

Venant aux droits du **CRÉDIT IMMOBILIER DE FRANCE RHONE ALPES AUVERGNE (CIFRAA)**, SA au capital de 181.039.170,00 €, inscrite au RCS de LYON sous le n° 391 563 939 dont le siège social est 93-95, rue Vendôme 69457 LYON CEDEX, suite à la fusion par absorption selon déclaration de régularité et de conformité constatant la réalisation définitive de la fusion en date du 1er juin 2015 ;

Elle-même venant aux droits du **CRÉDIT IMMOBILIER DE FRANCE FINANCIÈRE RHONE-AIN (CIFFRA)**, suite à la fusion par absorption selon procès-verbal d'AGE et d'AGO en date du 24 décembre 2007.

Créancier poursuivant

SUIVANT :

Commandement de payer valant saisie immobilière délivré à Monsieur Patrick LADOUE et à Madame Monique FROMONT épouse LADOUE par le ministère de la SELARL HUIS'ORNE, commissaires de justice associés à DOMFRON-EN-POIRAIE (61) le 12 avril 2024.

LE CRÉANCIER POURSUIVANT AGIT EN VERTU DE :

La copie exécutoire d'un acte authentique reçu le 11 décembre 2006, par Maître Philippe JOURDENEAUD, notaire associé à MARSEILLE (13001), par lequel le CRÉDIT IMMOBILIER DE FRANCE DÉVELOPPEMENT (CIFD), venant aux droits du CRÉDIT IMMOBILIER DE FRANCE FINANCIÈRE RHONE-AIN (CIFFRA), a consenti à Monsieur Patrick Michel Louis LADOUE et à Madame Monique Marie-Thérèse FROMONT, épouse LADOUE, un prêt immobilier « CAP PROJET 3 ans » n°300004000094099 d'un montant en principal de 392.749,00 €, remboursable sur une durée initiale de 276 mois, au taux nominal initial, hors assurance, de 4,50 % l'an.

EN ÉXÉCUTION D' :

Une inscription de privilège de prêteur de deniers et d'hypothèque conventionnelle du 11 décembre 2006, publiée au Service de la Publicité Foncière de PERPIGNAN 1 (Ex-Conservation des Hypothèques de PERPIGNAN 1er Bureau) le 6 février 2007, sous les références Volume 2007 V n°708.

POUR OBTENIR PAIEMENT DE :

La somme globale somme totale sauf MEMOIRE de **601.388,57 € arrêtée au 16 février 2024, outre les intérêts au taux contractuel de 3,65 % (E6M au 10/09/2009 + 2,6 %) postérieurs jusqu'au parfait paiement, se décomposant comme suit :**

M. LADOUE PATRICK & Mme. FROMONT MONIQUE
Prêt n° 300004000094099

Capital restant dû après 08/2009 - déchéance du terme			373 024,67 €
Echéances impayées au 10/09/2009			5 617,96 €
Intérêts échus au 10/09/2009			51,12 €
Indemnité 7% prévue à l'acte			26 111,73 €
Frais de rejet			60,00 €
Frais de transmission contentieux			80,00 €
Total dû au 10/09/2009			**404 945,48 €**
Intérêts échus du 11/09/2009	au 16/02/2024		196 443,09 €
au taux de	*3,65%*	*E6M AU 10/09/2009 +2,6%*	
Intérêts à échoir jusqu'au parfait paiement			Mémoire
au taux de	*3,65%*	*E6M AU 10/09/2009 +2,6%*	
Règlements client			0,00 €
Frais de procédure			Mémoire
TOTAL GENERAL dû au 16/02/2024 outre mémoire			**601 388,57 €**

(Six cent un mille trois cent quatre-vingt-huit euros et cinquante-sept centimes)

Détail						
REGLEMENTS	MONTANT CRD	TAUX APPLIQUE	DATE DEPART	DATE ARRETE	NB DE JOURS	MONTANT DES INTERETS
	184 501,04 €	2,06%	05/02/2010	01/03/2024	5139	53 590,01 €

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 étant demeuré infructueux a été publié au Service de la Publicité foncière des PYRENEES ORIENTALES sous les références 6604P01 volume 2024 S n°50, pour valoir saisie.

DÉSIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER DONT DÉPENDENT LES BIENS MIS EN VENTE :

Dans un ensemble immobilier dénommé "LES ALBERES" situé sur le territoire de la commune d'ARGELES-SUR-MER (Pyrénées-Orientales) et figurant au cadastre de ladite commune sous les références suivantes:

Section	N°	Lieudit	Contenance
AR	108	La Gavarre	93a 90ca
AR	327	La Gavarre	8a 24ca
AR	329	La Gavarre	9a 20ca
AR	388	9901 Ch. De Neguebous	8a 25ca
AR	389	Roure del Pastouret	7ha 76a 45
AR	412	Roure del Pastouret	2ha 10a 30ca
AR	414	Roure del Pastouret	1ha 16a 16ca
Soit, une contenance cadastrale totale de :			12ha 22a 50ca

Suivant acte de division et modification de l'assise de la copropriété et modificatif de l'état descriptif de division reçu par Maître PAILLARD, notaire à PARIS, le 02 avril 2021, publié au service de la publicité foncière de PERPIGNAN 1, le 30 avril 2021 sous les références Volume 2021 P n° 6530 ; la copropriété est désormais cadastrée section AR n° 388, 412, 414, 624, 625 et 626 ;

DÉSIGNATION DES BIENS MIS EN VENTE

LE LOT NUMERO 971

Une unité d'hébergement située au rez-de-chaussée du bâtiment, portant le N°20 sur le plan du rez-de-chaussée, comprenant :

Entrée, une pièce principale avec coin cuisine, salle de bains, wc, terrasse,

Avec l'usage exclusif et perpétuel d'une partie de jardin portant le N°20 et figurant sous liseré orange sur le plan de masse,

Avec CENT QUARANTE/DIX MILLIEMES des parties communes générales de la copropriété

(lot de commercialisation numéro 20)

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.

Etant précisé que l'ensemble immobilier a fait l'objet :

- D'un état descriptif de division horizontal reçu par Maître PUJOL, notaire à NICE, le 18 décembre 2004, publié au Service de la Publicité Foncière de PERPIGNAN 1 (Ex-Conservation des Hypothèques de PERPIGNAN 1er Bureau) le 14 février 2005 sous les références Volume 2005 P n°1942 ;

- D'un modificatif à l'Etat descriptif de division horizontale sus visé, et règlement de copropriété reçus par Maître PUJOL le 18 décembre 2004, annulant purement et simplement le lot numéro DIX (10) et créant les lots numérotées 201 à 266, publié au Service de la Publicité Foncière de PERPIGNAN 1 (Ex-Conservation des Hypothèques de PERPIGNAN 1er Bureau) le 14 février 2005 sous les références Volume 2005 P n°1942 ;

- D'un modificatif à l'état descriptif de division reçu par Maître CAFLERS, notaire à NICE, le 30 décembre 2005, publié au Service de la Publicité Foncière de PERPIGNAN 1 (Ex-Conservation des Hypothèques de PERPIGNAN 1er Bureau) le 14 février 2005 sous les références Volume 2005 P n°1943 ;

- D'un acte modificatif de l'état descriptif de division et dépôt du règlement de copropriété reçu par Maître CAFLERS, notaire à NICE, le 30 décembre 2005, publié au Service de la Publicité Foncière de PERPIGNAN 1 (Ex-Conservation des Hypothèques de PERPIGNAN 1er Bureau) le 21 février 2006 sous les références Volume 2006 P N°2449 ;

- D'un acte modificatif de l'état descriptif de division reçu par Me JOURDENEAUD, notaire à MARSEILLE, le 11 décembre 2006, le11

décembre 2006, publié au Service de la Publicité Foncière de PERPIGNAN 1 (Ex-Conservation des Hypothèques de PERPIGNAN 1er Bureau) le 8 janvier 2007 sous les références Volume 2007 P N° 244 ;avec reprise pour ordre pour acte rectificatif et division de lot sur l'acte du 11 décembre 2006 suivant formalité auprès du Service de la Publicité Foncière de PERPIGNAN 1 (Ex-Conservation des Hypothèques de PERPIGNAN 1er Bureau) publiée le 31 janvier 2007 sous les références Volume 2007 D N°2316 ;encore repris pour ordre suivant acte rectificatif du 22 janvier 2007 publié au Service de la Publicité Foncière de PERPIGNAN 1 (Ex-Conservation des Hypothèques de PERPIGNAN 1er Bureau) le 31 janvier 2007 sous les références 2007 P N°1352 ;

- D'un modificatif à l'état descriptif de division et règlement de copropriété reçu par Maître PHILIPPE, notaire à ARGELES SUR MER, le 17 août 2017, publié au service de la publicité foncière de PERPIGNAN 1, le 29 septembre 2017 sous les références Volume 2017 P n° 12324 ;

- D'un acte de division et modification de l'assise de la copropriété et modificatif de l'état descriptif de division reçu par Maître PAILLARD, notaire à PARIS, le 02 avril 2021, publié au service de la publicité foncière de PERPIGNAN 1, le 30 avril 2021 sous les références Volume 2021 P n° 6530 ;

- D'un modificatif à l'état descriptif de division et règlement de copropriété reçu par Maître CANET, notaire à SAINT CYPRIEN, le 18 août 2023, publié au service de la publicité foncière de PERPIGNAN 1, le 30 août 2023 sous les références Volume 2023 P n° 21248.

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

L'immeuble objet des présentes entre dans le champ d'application des dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation relatives au diagnostic de performance énergétique.

Le procès-verbal de description des lieux dressé le 30 mai 2024 par la SCP Cyril BIELLMANN, Stéphane MIR et Caroline RIVES, commissaires de justice associés à ARGELES-SUR-MER (66), est annexé au présent cahier des conditions de vente.

Il a, en outre, été dressé en conformité avec les dispositions de l'article L.271-4, 1 du code de la construction et de l'habitation, les états ou constats, annexés au présent cahier des conditions de vente, à savoir :

- Etat du bâtiment relatif à la présence de termites ;
- Rapport de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante pour l'établissement du constat établi à l'occasion de la vente d'un immeuble bâti ;

- Certificat de superficie ;
- DPE ;
- Diagnostic de l'état de l'installation intérieure d'électricité ;
- Etat des risques et pollutions.

ORIGINE DE PROPRIETE

Ces biens et droits immobiliers lui appartiennent pour les avoir acquis aux termes d'un acte de vente du 11 décembre 2006, reçu par Maître Philippe JOURDENEAUD, Notaire associé à MARSEILLE (13001), dont une expédition authentique a été publiée au Service de la Publicité Foncière de PERPIGNAN 1 (Ex-Conservation des Hypothèques de PERPIGNAN 1er Bureau) le 06 février 2007, sous les références Volume 2007 P n°1739.

Cette vente a été réalisée au prix total de 637.488,00 €.

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

Les origines antérieures sont contenues dans l'acte ci-dessus mentionné auquel il y a lieu de se référer ; l'adjudicataire éventuel est tenu d'en vérifier l'exactitude au Service de la Publicité Foncière.

Tous les renseignements relatifs à la propriété, à la description ainsi qu'aux superficies et servitudes sont donnés sans aucune garantie et sans que le poursuivant, ni son avocat, ne puissent être, en aucune façon, inquiétés ni recherchés à cet égard, notamment pour tous vices cachés.

Pour le surplus, le poursuivant déclare s'en rapporter à l'article L.322-10 du Code des Procédures civiles d'exécution qui dispose que l'adjudication emporte vente forcée du bien saisi et en transmet la propriété à l'adjudicataire. Elle ne confère à celui-ci d'autres droits que ceux appartenant au saisi.

AUDIENCE D'ORIENTATION

Le débiteur saisi a été régulièrement assigné à comparaître à l'audience d'orientation du juge de l'exécution du Tribunal judiciaire de PERPIGNAN en vue de l'audience du :

VENDREDI 11 OCTOBRE 2024 à 09 HEURES 00

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

Il n'existe pas, au jour de la publication du commandement de payer valant saisie immobilière précité, d'autres créanciers inscrits que le poursuivant.

L'affaire doit être examinée à l'audience d'orientation du Juge de l'Exécution près le Tribunal judiciaire de PERPIGNAN siégeant 4 Rue André Bosch (salle

Tribunal de commerce, au rez de chaussée), 66000 PERPIGNAN du VENDREDI 11 OCTOBRE 2024 à 09 HEURES 00 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'assignation délivrée au saisi ;
- Copie de l'état hypothécaire sur publication du commandement du 31/05/2024 ;
- Copie de l'état hypothécaire hors formalités du 03/01/2024 ;
- Le procès-verbal de description de l'immeuble saisi ;
- Le bail de location ;
- Les diagnostics immobiliers ;
- Le titre de propriété ;
- Le relevé de propriété.

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, saisi à cette fin par la commission de surendettement, pour causes graves et dûment justifiées (C. Conso, 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

UN SEUL LOT
SUR LA MISE A PRIX DE 4.000,00 €
(Quatre mille euros)
(Outre les frais des poursuites payables en sus, y compris TVA)

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

URBANISME

Il ressort du titre de propriété, ci-après annexé que :

- **Urbanisme**
- Note de renseignements d'urbanisme

Il résulte d'une note de renseignements d'urbanisme, dont copie demeurera ci-annexée, délivrée le 24 octobre 2006, sous le numéro 06600806A0225 par l'autorité administrative compétente que :

Droit de préemption - Bénéficiaire du droit de préemption :
NEANT

Nature des dispositions d'urbanisme applicables au terrain :
Plan d'occupation des sols (POS) AR 412-414 : NC
AR 108-327-329-388-389- 2NA
Approuvé le 07.04.1995
Révision simplifiée du 15.12.2006

Nature des servitudes d'utilité publique applicables au terrain :
NEANT
Opération concernant le terrain :
NEANT
Observations et prescriptions particulières :
- Zone contaminée ou susceptible de l'être par les termites
- Zone classée à risque d'exposition au plomb
- Zone B4 du PPRN (risque d'inondation délimité par le P.S.S du Tech
- Secteur de nuisance sonore

L'ACQUEREUR :

- s'oblige expressément à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété qui sont mentionnées en ce document au caractère purement informatif, et dont il déclare avoir pris connaissance ;
- reconnaît que le notaire soussigné lui a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets desdites charges, prescriptions et administrations ;
- déclare qu'il n'a jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire, une condition des présentes.

SERVITUDES

Il ressort du titre de propriété, ci-après annexé que :

Sur les servitudes :

- Qu'il n'a laissé acquérir aucune servitude sur les **BIENS** vendus et qu'à sa connaissance, il n'en existe aucune autres que celles pouvant résulter :
- de la loi ;
- de l'usage ou de la situation naturelle des lieux ;
- des prescriptions administratives relatives notamment à l'urbanisme et à l'alignement ;
- des dispositions du règlement de copropriété et de ses modificatifs éventuels ;
- du présent acte.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Il ressort du titre de propriété, ci-après annexé que :

- Absence du droit de préemption urbain

L'aliénation ne donne pas ouverture au droit de préemption urbain, les **BIENS** vendus n'étant pas situés dans le champ d'application territorial de ce droit de préemption ainsi qu'il résulte du document demeuré ci-annexé.

CLAUSES SPECIFIQUES

OCCUPATION DES LIEUX

Le bien saisi est loué à la société GOELIA GESTION suivant un bail commercial en date du 2 mars 2017 avec effet au 1er avril 2017 pour une durée de 9 ans.

Le montant du loyer annuel est actuellement de 782,65 € TTC ; augmenté d'une part variable.

SYNDIC

Le syndic de copropriété est le cabinet Côté IMMO – boulevard du Canigou 66700 ARGELES-SUR-MER ; et la responsable de la résidence est Mme FERRER.
Tél : 04 68 21 50 34 ; mail : contact@coteimmo.fr.

***

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 Harald KNOEPFFLER,
Avocat au barreau de PERPIGNAN,

A PERPIGNAN,
Le