

EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE DU TRIBUNAL DE GRANDE
INSTANCE DE PERPIGNAN

REPUBLIQUE FRANCAISE AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ADJUDICATION

L'an deux mille dix-huit

Et le

La deuxième Chambre du Tribunal de Grande Instance de PERPIGNAN (66) a adjugé les immeubles ci-après désignés, suivant les clauses et conditions du cahier des conditions de vente, de tout quoi teneur suit :

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Audience d'adjudication : VENDREDI 8 FEVRIER 2019 à 9heures « salle du tribunal de commerce au rez-de-chaussée du TGI de Perpignan 5, boulevard des Pyrénées 66000 Perpignan ».

CLAUSES ET CONDITIONS

Auxquelles seront adjugés, en l'audience des criées du Tribunal de Grande Instance de PERPIGNAN au plus offrant et dernier enchérisseur :

Dans un ensemble immobilier situé à FONT ROMEU ODEILLO VIA (PYRÉNÉES ORIENTALES) 66 120 dénommé le DOMAINE DE CASTELLA soumis au régime de la copropriété et qui comprend 10 bâtiments répertoriés de A à J à usage privatif comportant 123 lots à usage privatif, 36 caves et 103 emplacements de stationnement à usage privatif en sous-sol des bâtiments A B C F H I J et 12 emplacements de stationnement à usage privatif au rez-de-chaussée du bâtiment G

Cet ensemble immobilier cadastré AL 196,197,198,199, 200, 203, 204, 205, 206, 207, 209, 210, 211, 212, 215, 216, 217, 218, d'une superficie totale de 2 ha 29 a 47 centiares.

À savoir, :

Le lot numéro 7: Un logement se trouvant dans le bâtiment A au premier étage le tout d'une superficie de 59,20 m² ainsi qu'un balcon d'une surface de 10,20 m² et les :

- 89 dix millièmes des parties communes générales,
- 1367 dix millièmes des charges spéciales afférentes à l'entretien, la conservation du bâtiment A
- 182 dix millièmes des charges spéciales afférentes à l'entretien et la conservation des ascenseurs numéro 1, 2, 3.

Le lot numéro 201 : Une cave se trouvant dans le bâtiment B au sous-sol ayant son entrée par les communs composé d'une pièce d'une superficie de 9,4 m² et les :

- 3 dix millièmes des parties communes générales
- 55 dix millièmes des charges spéciales afférentes à l'entretien, la conservation du bâtiment B
- 18 dix millièmes des charges spéciales afférentes à l'entretien et à la conservation des ascenseurs 1, 2, 3

Le lot numéro 312 : Une place de stationnements couverte et non close au sous-sol des bâtiments A, B, C, F, H, I, J d'une superficie de 17 m² et les :

- 8 dix millièmes des parties communes générales,
- 1 cent troisième décharge spéciale afférente à l'entretien, la conservation et l'administration des emplacements de stationnement, des aires de circulation et de la rampe d'accès,
- 18 dix millièmes décharges spéciales afférentes à l'entretien et à la conservation des ascenseurs 1, 2, 3

Saisi à l'encontre de :

- **Monsieur Daniel Frédéric GANTOIS**, demeurant Petit Civry, 71800 SAINT JULIEN DE CIVRY né le 6 décembre 1955 à 59300 VALENCIENNES, de nationalité française

- **Madame Colette Marthe GANTOIS née ALLEON** à ALBON le 17 mai 1952 demeurant 19 Place François Mitterrand 26240 SAINT VALLIER, de nationalité française

Tous deux mariés sous le régime de la communauté légale de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la Mairie de VENISSIEUX 69200 le 25 juin 1988 lequel régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire.

Aux requête, poursuites et diligences de la SCP CAMPILLO BELLIART, Société civile professionnelle, Huissiers de Justice, ayant son siège social, - 1 rue Flandres Dunkerque – BP 7, 26270 LORIOL, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié ès qualités audit siège, désigné en qualité de liquidateur, par jugement du 6 septembre 2016, de Madame Colette Marthe GANTOIS, née ALLEON, à ALBON le 17 mai 1952, demeurant 19, place François Mitterrand 26240 Saint-Vallier placée sous curatelle de l'ATMP de la Drôme, 8 rue Jean Jaurès 26000 Valence prise en la personne de Madame RAVAUD, par jugement rendu par le tribunal d'instance de Valence le 4 octobre 2016.

Ayant pour avocat postulant la **SELAS RAYNAUD FALANDRY CODOGNES**, avocats au Barreau de PERPIGNAN y demeurant Centre del Mon 35 BD SAINT ASSISCLE, 66000 PERPIGNAN et pour avocat plaissant **CAP CONSEIL AVOCATS** a.a.r.p.i. par le ministère de Maître Valérie LIOTARD, avocat au Barreau de la Drôme, y demeurant 5 rue Jean Bertin, CS 80104, 26904 VALENCE cedex 09, la SELARLTEXIER DURAND se constitue à l'effet d'occuper sur la présente poursuite de saisie immobilière et ses suites.

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

En vertu et pour l'exécution

Par jugement rendu par le Tribunal d'Instance de VALENCE en date du 7 juillet 2015, le Tribunal a prononcé l'ouverture d'une procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire au profit de Madame GANTOIS. Madame GANTOIS est mariée à Monsieur Daniel GANTOIS sous le régime de la communauté légale de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage célébré le 25 juin 1988.

Les époux GANTOIS sont séparés de faits.

Par jugement du 4 octobre 2016, le Tribunal d'Instance de VALENCE a :

- ordonné la liquidation judiciaire du patrimoine personnel de Madame GANTOIS,
- fixé l'état des créances à un montant total de 854 543,92 € ,
- désigné la SCP CAMPILLO BELLIART, huissier de justice, en qualité de liquidateur avec pour mission de vendre les biens immobiliers à l'amiable ou à défaut d'organiser une vente forcée pour procéder à la répartition du produit de la vente.

La présente procédure est engagée en vertu du jugement du 5 juin 2018 rendu par le Tribunal d'Instance de VALENCE reproduit ci-dessous :

« - ordonné la vente aux enchères publiques du bien immobilier constituant le lot n°7, 201, et 312 ci-dessus visé, **pour une mise à prix de 50 000 €**
- dit que la publicité sera effectuée par une insertion dans le journal d'annonces légales et par affichage suivant les formes prescrites en matière de vente sur saisie immobilière,
- dit que le jugement produit les effets du commandement prévu à l'article R321-1 du code de procédure civile d'exécution. Il est publié à la diligence du liquidateur aux services chargés de la publicité foncière du lieu de situation des biens, dans les conditions prévues pour le dit commandement.

Le chef du service chargé de la publicité foncière procède à la formalité de publicité du jugement même si des commandements ont été antérieurement publiés. Ces commandements cessent de produire effet à compter de la publication du jugement.

Dit que la vente aux enchères aura lieu à une audience du juge de l'exécution du tribunal de grande instance de Perpignan et désigne pour procéder aux formalités de ses ventes la SELAS RAYNAUD FALANDRY CODOGNES, avocat à Perpignan

Dit qu'à défaut d'enchères sur la mise à prix qu'il a fixé, le bien peut être mis en vente sur une mise à prix inférieur dans les conditions fixées par le tribunal

Dit qu'un huissier de justice pourra pénétrer les lieux afin de dresser un procès-verbal de description des immeubles et les faire visiter aux personnes intéressées par leur acquisition,

Dit que l'avocat désigné devra demander l'intervention d'experts qualifiés avec la mission d'examiner les immeubles à vendre et d'établir les diagnostics requis

Dit que la décision à intervenir devrait être publiée auprès du service de la publicité foncière de Perpignan 2^{ème} bureau. »

Par jugement rectificatif du 23 octobre 2018, le tribunal d'instance a complété le jugement en date du 5 juin 2018 en indiquant « dit qu'à défaut d'enchères sur la mise en prix fixée, les baisses successives d'un quart seront possibles

Ce jugement constituant le commandement de payer valant saisie contient les copies énonciations prescrites par l'article R321-1-3 du code de procédure civile d'exécution c'est-à-dire :

1- la constitution de la **SELAS RAYNAUD FALANDRY CODOGNES** avocats au Barreau de PERPIGNAN y demeurant Centre del Mon 35 BD SAINT ASSISCLE, 66000 PERPIGNAN, avec élection de domicile en son cabinet,

2- la désignation de chacun des biens au droit sur lequel porte la saisie immobilière telle exigée par les règles de la publicité foncière ainsi qu'une copie de la matrice cadastrale,

3 - l'indication qu'un huissier de justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble.

Le jugement a été publié au 2^{ème} bureau de la conservation des hypothèques de PERPIGNAN le 12 octobre 2018 ,vol 2018, S 50

Le Bureau de la Conservation des Hypothèques de PERPIGNAN a délivré l'état hypothécaire ci annexé certifié à la date de publication de l'ordonnance valant saisie.

DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS A VENDRE

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

Dans un ensemble immobilier situé à FONT ROMEU ODEILLO VIA (PYRÉNÉES ORIENTALES) 66 120 dénommé le DOMAINE DE CASTELLA soumis au régime de la copropriété et qui comprend 10 bâtiments répertoriés de A à J à usage privatif comportant 123 lots à usage privatif, 36 caves et 103 emplacements de stationnement à usage privatif en sous-sol des bâtimen cests A B C F H I J est 12 emplacements de stationnement à usage privatif au rez-de-chaussée du bâtiment G

Cet ensemble immobilier cadastré AL 196,197,198,199, 200, 203, 204, 205, 206, 207, 209, 210, 211, 212, 215, 216, 217, 218, d'une superficie totale de 2 ha 29 a 47 centiares.

À savoir, :

Le lot numéro 7: Un logement se trouvant dans le bâtiment A au premier étage le tout d'une superficie de 59,20 m² ainsi qu'un balcon d'une surface de 10,20 m² et les :

- 89 dix millièmes des parties communes générales,
- 1367 dix millièmes des charges spéciales afférentes à l'entretien, la conservation du bâtiment A
- 182 dix millièmes des charges spéciales afférentes à l'entretien et la conservation des ascenseurs numéro 1, 2, 3.

Le lot numéro 201 : Une cave se trouvant dans le bâtiment B au sous-sol ayant son entrée par les communs composé d'une pièce d'une superficie de 9,4 m² et les :

- 3 dix millièmes des parties communes générales
- 55 dix millièmes des charges spéciales afférentes à l'entretien, la conservation du bâtiment B
- 18 dix millièmes des charges spéciales afférentes à l'entretien et à la conservation des ascenseurs 1, 2, 3

Le lot numéro 312 : Une place de stationnements couverte et non close au sous-sol des bâtiments A, B, C, F, H, I, J d'une superficie de 17 m² et les :

- 8 dix millièmes des parties communes générales,
- 1 cent troisième décharge spéciale afférente à l'entretien, la conservation et l'administration des emplacements de stationnement, des aires de circulation et de la rampe d'accès,
- 18 dix millièmes décharges spéciales afférentes à l'entretien et à la conservation des ascenseurs 1, 2, 3

L'ensemble immobilier a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte sous seing privé par FONCIER TOPO CONSEIL, gémètre expert à la ROCHELLE 17000 10 rue Alfred KASTLER, les Minimes, en date du 22 mai 2006 déposé au rang des minutes de Me PAGNON, notaire à Saint-Laurent de la SALANQUE aux termes d'un acte du 29 juin 2006 reçu par Me PAGNON dont une copie authentique a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de PERPIGNAN le 12 juillet 2006 volume 2006 P numéro 6309

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

Voir ci-après annexé l'extrait cadastral modèle n°1 délivré par la direction des services fiscaux du département de PERPIGNAN

Telle que cette description résulte du procès-verbal descriptif en date du 12 juillet 2018 établi par la SCP CASSAN LIMINANA, huissiers de justice, sis BP N° 6, Rue de la Couloumine, 66 800 SAILLAGOUSE.

Il s'agit en substance d'un appartement situé au premier étage du bâtiment A et dont le numéro de porte est le 103. Il se compose d'un hall d'entrée, des dégagements, une chambre cabine, deux chambres, une cuisine, un séjour, une salle de bains, un WC, un balcon.. Le descriptif du bien est fait dans le Procès-verbal du 12 juillet 2018, ci-joint en annexe.

AUTRES CLAUSES

Ce bien immobilier a fait l'objet d'un contrat de bail commercial consenti à la société GOELIA GESTION, dans le cadre de l'exploitation d'une résidence de tourisme, en date du 20 janvier 2010. dont une copie est annexée au procès-verbal ci-dessus désigné.

Ce bien immobilier fait partie d'un ensemble soumis au régime de la copropriété.

Les coordonnées du syndic de co-propriété est l'agence PEYROT, 13 avenue Maréchal JOFFRE, FONT ROMEU, 66120.

L'adjudicataire ferait néanmoins son affaire personnelle de toute occupation, sans recours contre le vendeur poursuivant la vente.

Toutes les indications qui précèdent et qui suivent 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.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le bien immobilier appartenait à la Société Quiétude Promotion par suite de l'acquisition qu'elle en avait faite de la Société PEYROT IMMOBILIER, SARL au capital de 295 750 € inscrite au RCS de la PERPIGNAN, n°399 557 701 aux termes d'un acte reçu le 3 mai 2006 dont une copie authentique a été publiée à la conservation des hypothèques de PERPIGNAN le 17 mai 2006, volume 2006, P N° 4538.

Origine antérieure ; voir acte ci-joint.

Monsieur Daniel GANTOIS et Madame Colette Marthe ALLEON son épouse ont acquis ce bien par acte de vente du 22 mai établi par Maître Franck BARON, notaire à

MAREUIL SUR LAY DISSAIS (VENDEE). Cet acte a fait l'objet d'une publication à la conservation de PERPIGNAN, référence enlissement 2007 P 5887.

SERVITUDE :

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

À ce sujet le vendeur déclare qu'à sa connaissance, l'ensemble immobilier n'est grevé d'aucune servitude autre que celles éventuellement sus relaté, ou pouvant résulter des énonciations du règlement de copropriété, la situation naturelle des lieux et des règlements d'urbanisme.

L'acquéreur sera subrogée tant activement que passivement dans tous les droits et obligations en résultant pour le vendeur.

À toutes fins utiles le vendeur rappelle ici les servitudes grevant le terrain d'assiette de ladite copropriété, à savoir :

l) - Aux termes d'un acte contenant constitution de servitude entre la commune de FONT ROMEU OLDEILLO VIA et la SARL PEYROT IMMOBILIER reçus par Me PAGNON le 21 décembre 1998 dont une copie authentique a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de ceci LE 22 janvier 1999 volume 1999 numéro 527, a été constaté la servitude suivante :

Monsieur le maire de la commune de FONT ROMEU accorde à la société PEYROT IMMOBILIER à titre de servitude réelle et perpétuelle entre de fond le droit de faire pousser dans la parcelle cadastrée AH numéro 34 qui sera le fonds servant, une canalisation d'écoulement des eaux pluviales et celles nécessaires pour amener l'eau potable devant desservir les parcelles cadastrées section AE numéro 13,14, 15,100 57,161,163, qui seront le fonds dominant.

La canalisation d'évacuation des eaux pluviales (diamètre 800) et la canalisation d'eau potable (diamètre 125) seront enterrés à une profondeur d'au moins 1 m et devront suivre le tracé figurant sur le plan établi par le bureau d'études SERVA.

Les travaux d'établissement de cette servitude seront exécutés à la diligence du propriétaire du fonds dominant. Après pose de ces canalisations, la tranchée creusée devra être comblée et les rejets de terre arasée de façon qu'il ne résulte aucune moins-value pour le fonds traversé

Le coût de ces travaux ainsi que celui devant résulter de l'exécution normale de travaux ou de l'entretien normal des canalisations, et qui proviendrait d'une faute ultérieure du propriétaire du fonds dominant, les parties s'engagent à tenter un règlement par voie d'accord amiable si cela s'avère possible.

Fonds dominant : section AE N° 13, 14, 15, 157, 161, 163
fonds servant : section AH N° 34

II)- Aux termes d'un acte contenant constitution de servitude entre la SARL PEYROT IMMOBILIER et les copropriétaires de la résidence LES PINSONS II le 18 février 2005 dont une copie authentique a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de PERPIGNAN le 2 mars 2005 volume 2005, numéro 2008 a été constitué la servitude de passage de réseaux suivantes :

Fonds dominant : commune FONT-ROMEUE ODEILLO VIA (PYRÉNÉES ORIENTALES),
Désignation cadastrale : AL 40, 41, 42, 43, 44, 48, 49, 173

Fonds servant : commune FONT-ROMEUE ODEILLO VIA (PYRÉNÉES ORIENTALES),
Désignation cadastrale : AL 85, 193, 194

À titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs, un droit de passage perpétuel en tréfonds de toute canalisation temps d'alimentation en eau d'évacuation des eaux usées, et de toute ligne souterraine. Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leurs familles, ayant droit et préposé, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leur activité.

L'emprise de ce droit de passage et figurer au plan approuvé par les parties. Le propriétaire du fonds dominant fera exécuter les travaux nécessaires à ses frais exclusifs par les services compétents selon les règles de l'art, et remettra le fonds servant dans son état primitif de leur achèvement. Le propriétaire du fonds dominant assurera l'entretien de ces gaines et canalisations par les seuls services compétents à ses frais exclusifs ainsi que leur remise en état si nécessaire. L'usage de ce passage en tréfonds et les travaux tant d'installations que d'entretiens ne devront pas apporter de nuisances ni de moins-values au fonds servant.

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Un certificat d'urbanisme a été délivré par la Mairie de FONT ROMEUE ODEILLO VIA le 9 avril 2018, , Ci-joint annexé.

- Le terrain est situé dans une commune régi par le règlement national d'urbanisme
- Le terrain se situe dans la partie actuellement urbanisée du village. La commune est concernée par les dispositions de la loi MONTAGNE, un risque de sismicité moyen.
- Le terrain était grevé de servitudes d'utilités publiques suivantes : servitude de protection des monuments classés et inscrits AC1 GRAND HOTEL

CLAUSES RELATIVES A L'ETAT DE RISQUE D'ACCESSIBILITE AU PLOMB ET CLAUSE RELATIVE A LA CONTAMINATION PAR LES TERMITES OU INSECTES XYLOPHAGES.

Par courrier du 22 janvier 2018, la mairie de FONT ROMEU ODEILLO VIA a Indiqué que la commune n'était pas situé dans une zone contaminée par les termites .

L'adjudicataire prendra le bien dans lequel 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 ou 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, 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 ;

PLOMB

Par courrier du 22 janvier 2018, la mairie de FONT ROMEU ODEILLO VIA a Indiqué que la commune n'était pas situé dans une zone à risque d'exposition au plomb.

DIAGNOSTIC DES PERFORMANCES ENERGETIQUES

Le cabinet CC DIAGNOSTIC IMMOBILIER a établi le 16 Juillet 2018 un diagnostic de performances énergétiques ci-joint communiqué duquel il ressort ;

Consommation énergétique : E 270 Kkwep/m². an.

Emission de GES: C 13 kgéqCO₂/m².an

CERTIFICAT DE MESURAGE

Le cabinet CC DIAGNOSTIC IMMOBILIER a établi le 16 juillet 2018 un certificat de mesurage tel qu'annexé au présent duquel il ressort que la superficie lot carrez totale est de 59,46 m².

ÉTAT DE SERVITUDE RISQUÉE D'INFORMATION SUR LES SOLS:

Le cabinet CC DIAGNOSTIC IMMOBILIER a établi le 16 Juillet 2018 un état : voir détail ci-joint

L'adjudicataire prendra le bien dans lequel 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 ou pour quelque cause que ce soit, notamment bon ou mauvais état de l'immeuble, et tous vices cachés, notamment pour vices constitués par la présence d'amiante, 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.

DROITS DE PREEMPTION

Le terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain au bénéfice de la commune.

- SAFER
- Locataires fermiers
- Locataires dans un immeuble en copropriété
- Zones à périmètre sensible
- ZIF
- Etc

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

Article 108 :

Le titre 1^{er} du livre 6 du Code de la Construction et de l'Habitation est complété par un chapitre 6 ainsi rédigé :

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

Article L 616 :

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

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

En cas de vente par adjudication, lorsque cette procédure est rendue obligatoire de par la loi ou le règlement, la commune peut déléguer ce droit dans les conditions définies à l'article L 213-3 du Code de l'Urbanisme à un Office Public d'Habitation à Loyer Modéré ou Office Public d'Aménagement et de Construction.

CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES
--

La vente aura lieu aux charges, clauses et conditions suivantes :

ARTICLE PREMIER

Élection de domicile - Titres de propriété

Domicile reste élu, pour le poursuivant, au Cabinet de l'Avocat par lui constitué dans la présente poursuite. A défaut par l'adjudicataire d'avoir notifié par acte d'Avocat, au poursuivant dans les dix jours de la vente, une autre élection de domicile à PERPRGNAN, elle aura lieu, de plein droit, au Cabinet de l'Avocat qui aura misé et sera resté adjudicataire pour lui. Ces domiciles élus sont attributifs de juridiction. Toutes significations, et notamment celles relatives à la réitération des enchères, aux offres réelles, à l'appel, et tous actes d'exécution, pourront y être faits aussi valablement qu'aux domiciles réels.

Le poursuivant n'ayant pas en sa possession les titres de propriétés des biens à vendre, l'adjudicataire n'en pourra exiger aucun ; mais il sera subrogé aux droits de la partie saisie, pour retirer, en en payant le coût, tous extraits ou toutes expéditions des actes établissant la propriété des immeubles adjugés.

ARTICLE DEUXIEME

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente des biens immobiliers régie par les articles R 742-27 et suivants du code de la consommation.

L'adjudication aura lieu Selon *une mise à prix de 50 000, avec possibilité de baisse successive d'un quart.*

ARTICLE 3 -ETAT DE L'IMMEUBLE

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

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

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.

L'acquéreur sera subrogé aux droits des créanciers pour faire annuler s'il y a lieu les conventions qui auraient pu être conclues en fraude des droits de ceux-ci.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient payés d'avance ou de tous dépôts de garantie versés à la partie saisie et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de la partie saisie.

ARTICLE 5 -PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES

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

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

ARTICLE 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.

ARTICLE 8 –ENCHERE

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.

S'il y a surenchère, la consignation ou la caution bancaire est restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

ARTICLE 9 -GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

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

La caution ou le chèque lui est restitué, faute d'être déclaré acquéreur. Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux créanciers participant à la distribution et, le cas échéant, au débiteur, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

ARTICLE 10 –SURENCHERE

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

La surenchère est égale au dixième au moins du prix principal de vente. Elle ne peut être rétractée. En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. A défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder.

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

L'avocat du surenchérisseur devra respecter les dispositions générales en matière d'enchères. Si au jour de la vente sur surenchère, aucune enchère n'est portée, le surenchérisseur est déclaré acquéreur pour le montant de sa surenchère.

ARTICLE 11-REITERATION DES ENCHERES

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

Si le prix de la nouvelle vente forcée est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article L.32212 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.

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.

ARTICLE 12 -TRANSMISSION DE PROPRIETE

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption.

L'acquéreur ne pourra, avant le versement du prix et le paiement des frais, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien.

Avant le paiement intégral du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition ni aucune coupe extraordinaire de bois, ni commettre aucune détérioration dans les biens, à peine d'être contraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réitération des enchères.

ARTICLE 13 -DESIGNATION DU SEQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des avocats ou sur le compte CARPA près le Tribunal devant lequel la vente est poursuivie, ou consignés auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations 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.

Si l'adjudicataire est premier créancier inscrit ou venant en rang utile au vu de l'état ordonné des créances, il n'est obligé, ni à ce paiement, ni à cette consignation à due concurrence du montant principal dudit état.

ARTICLE 14 -PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES

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

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

ARTICLE 15 -DROITS DE MUTATION

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

Les impôts et taxes de toute nature seront dus par les propriétaires ou occupants au

1er Janvier précédant la date de l'adjudication.

L'adjudicataire supportera les charges de toute nature dont les biens sont grevés, à compter ou à ventiler du jour de l'adjudication.

ARTICLE 16 -OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS

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

Il y aura solidarité pour le paiement du prix et l'exécution du présent cahier des conditions de la vente entre tous les acquéreurs cointéressés sur le même lot dans les trois cas suivants :

- 1°) Si plusieurs personnes se réunissent pour enchérir ;
- 2°) Si l'adjudicataire revend tout ou partie des immeubles adjugés avant son entière libération.

Dans le cas où l'adjudicataire ou l'une des personnes coobligées ci-dessus indiquées décéderait avant complète libération, il y aura indivisibilité de la dette entre ses héritiers.

ARTICLE 17 -DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans le mois de sa remise par le greffe :

- a) de le publier au bureau des hypothèques 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 18 -ENTREE EN JOUISSANCE

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

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

S'il se trouve dans les lieux, pour quelque cause que ce soit, un occupant sans droit ni titre, l'acquéreur fera son affaire personnelle de toutes les formalités à accomplir ou action à introduire pour obtenir son expulsion, sans recours quelconque contre les vendeurs ou le poursuivant.

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 19-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 20 -TITRES DE PROPRIETE

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 21 -PURGE DES INSCRIPTIONS

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, 10 du code civil.

ARTICLE 22 -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.

ARTICLE 23 -IMMEUBLES EN COPROPRIETE

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

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

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

ARTICLE 24 -IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devra notifier au Président de l'Association Syndicale libre ou de l'Association Syndicale Autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 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.

Ainsi fait et dressé par

SELAS RAYNAUD FALANDRY CODOGNES, avocat postulant,

A

Le décembre 2018

Liste des pièces annexées :

- jugement du TI du 5 juin 2018 et jugement rectificatif
- acte de propriété du 22 mai 2007
- certificat d'urbanisme
- dossier de diagnostic
- Procès-verbal de description du 12 Juillet 2018
- Demande de renseignements et cadastre
- Lettre marie