

**SCP D'AVOCATS
VIAL - PECH de LACLAUSE - ESCALE
KNOEPFFLER - HUOT - PIRET - JOUBES
Avocats au Barreau des Pyrénées-Orientales**

**Villa Jean
12 Cours Lazare Escarguel
CS 80531
66005 PERPIGNAN CEDEX
Tel : 04 68 51 22 29
E-mail : eurolex@eurolex.fr**

**VENTE IMMOBILIERE SUR LICITATION

CAHIER DES CHARGES
& CONDITIONS DE VENTE**

SH/MNB – 20/0197

POUR :

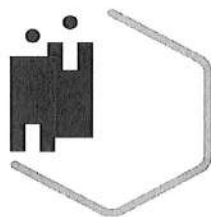
- 1/ Madame XXX**
- 2/ LA SELARL MJSA, intervenant volontaire, prise en la personne de son représentant légal, es qualité de liquidateur judiciaire de Mme XXX**

EN PRESENCE DE :

Monsieur XXX

ADJUDICATION FIXEE AU :

VENDREDI 11 AVRIL 2025



Conseil National des Barreaux

LICITATION

CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DE VENTE¹

*Extrait du Règlement Intérieur National
de la profession d'avocat*

Article 12 et Annexe n°2
Version consolidée – Septembre 2012

Annexe à l'article 12 du Règlement intérieur national de la profession d'avocat
Créée par DCN n°2008-002, AG du Conseil national du 12-12-2008, Publiée par
Décision du 24-04-2009 - JO 12 mai 2009
Modifiée lors de l'assemblée générale du Conseil national des barreaux des 14 et 15
septembre 2012

Extrait du Règlement intérieur National de la Profession d'avocat

Article 12 – Déontologie et pratique de l'avocat en matière de ventes judiciaires
*Modifié par DCN n°2008-002, AG du Conseil national du 12-12-2008, Publiée au JO
par Décision du 24-04-2009 - JO 12 mai 2009*

Dispositions communes

12.1 L'avocat amené à rédiger un cahier des conditions de vente (saisie immobilière) ou un cahier des charges et conditions de vente (licitation), ou en matière de liquidation judiciaire, en vue de son dépôt au greffe, doit utiliser les clauses type ci-après annexées portant dispositions générales pour ces actes, sous réserve d'une modification qui serait nécessitée par une particularité tenant à la nature de l'affaire, le statut des parties, ou la situation des biens.

Enchères

12.2 L'avocat doit s'assurer de l'identité de son client, 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.

L'avocat ne peut porter d'enchères pour des personnes qui sont en conflit d'intérêts.

L'avocat ne peut notamment porter d'enchères pour un même bien pour le compte de plusieurs mandants.

Lorsqu'un avocat s'est rendu adjudicataire pour le compte d'une personne, il ne peut accepter de former une surenchère au nom d'une autre personne sur cette adjudication, à défaut d'accord écrit de l'adjudicataire initial.

En cas d'adjudication d'un lot en co-propriété, il appartient à l'avocat poursuivant de le notifier au syndic de copropriété.

LICITATION
CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DE VENTEⁱⁱ

**Annexe à l'article 12 du Règlement intérieur national de la
profession d'avocat**

Créée par DCN n°2008-002, AG du Conseil national du 12-12-2008,
Publiée par Décision du 24-04-2009 - JO 12 mai 2009,
Modifiée lors de l'assemblée générale du Conseil national des barreaux
des 14 et 15 septembre 2012

CHAPITRE IER – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE IER – CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des charges et conditions de la vente s'applique à une vente sur adjudication ordonnée par le tribunal dans le cadre général des dispositions des articles 1271 à 1281 du Code de procédure civile et de celles du Code des procédures civiles d'exécution.

ARTICLE 2 – 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 les parties 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 3 – BAUX ET LOCATIONS

L'acquéreur fera son affaire personnelle des baux, locations et occupations relatées par ailleurs.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient pu payer d'avance et qui auront été déclarés.

A défaut de cette déclaration, l'acquéreur tiendra compte aux locataires des loyers qu'ils justifieront avoir régulièrement payés d'avance ou dépôts de garantie de toute nature et il en retiendra le montant sur le prix principal de sa vente.

Il fera également son affaire personnelle de tout droit locatif ou occupation qui se révélerait et qui n'aurait pas été porté à la connaissance du poursuivant.

L'acquéreur sera subrogé tant activement que passivement dans les droits, obligations et actions des vendeurs tels qu'ils résultent de la loi, qu'il y ait eu ou non déclaration à ce sujet dans le présent cahier des charges et conditions de vente, sans aucune garantie ni recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur.

ARTICLE 4 – PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES

Les droits de préemption, de substitution et 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 5 – 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 charges et 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.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit aux vendeurs 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 6 – 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 le poursuivant, l'avocat rédacteur ou les vendeurs.

CHAPITRE II – ENCHERES

ARTICLE 7 – RECEPTION DES ENCHERES

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.

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

ARTICLE 8 – GARANTIE A 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, 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 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 9 – SURENCHERE

La surenchère est régularisée sous la constitution d'un avocat postulant près le Tribunal Judiciaire compétent dans les dix jours qui suivent la vente.

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 10 – 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 des parties, aux conditions de la première vente.

Si le prix de la nouvelle vente 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 1^{ère} audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de 2 mois suivant la 1^{ère} vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de 5 points à l'expiration d'un délai de 4 mois à compter de la date de la 1^{ère} 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 vendeurs.

L'acquéreur à l'issue de la nouvelle vente doit les frais afférents à celle-ci.

CHAPITRE III – VENTE

ARTICLE 11 – 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 12 – DESIGNATION DU SEQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente 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. .

ARTICLE 13 – VERSEMENT DU PRIX DE VENTE

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.

La somme séquestrée entre les mains du séquestre désigné produira intérêts au taux de 105% de celui servi par la Caisse des dépôts et Consignations au profit des parties, à compter de l'encaissement du prix jusqu'au paiement des sommes distribuées.

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.

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.

ARTICLE 14 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES

L'acquéreur paiera entre les mains et sur la quittance de l'avocat poursuivant la vente, en sus du prix de vente 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 Tribunal 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 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 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, 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 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.

CHAPITRE IV – DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

ARTICLE 17 – OBTENTION DU TITRE DE VENTE

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et de le faire signifier, dans le mois de sa délivrance et à ses frais, aux parties venderesses, et aux autres parties éventuellement constituées, au cabinet de leur avocat, à domicile élu ou, à défaut, à domicile réel.

Faute par lui de satisfaire à cette condition, les vendeurs pourront se faire délivrer par le greffe du tribunal le titre de vente, aux frais de l'acquéreur, trois jours après une sommation d'avoir à justifier de l'exécution des clauses et conditions du cahier des conditions de vente.

ARTICLE 18 – PUBLICATION

Dans le mois de la délivrance du titre de vente, l'avocat de l'acquéreur sera tenu, en se conformant aux prescriptions de la loi, de publier le titre de vente au bureau des hypothèques dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, aux frais de l'acquéreur et à peine de réitération des enchères.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues au paragraphe précédent dans le délai imparti, les avocats des vendeurs ou des créanciers pourront, sauf à se régler entre eux, 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 la loi ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur, par acte du Palais ; lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification, à peine de réitération des enchères, celle-ci ne pouvant être arrêtée que par leur remboursement.

ARTICLE 19 – ENTREE EN JOUISSANCE

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente n'entrera néanmoins 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, qu'à l'expiration du délai de surenchère et, en cas de surenchère, que le jour de la vente définitive.

b) Si l'immeuble est loué en totalité, par la perception des loyers ou fermages, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra cette vente, et, en cas de surenchère, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra la vente définitive.

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 aucun recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions et indemnités d'occupation qui s'avéreraient nécessaires.

La présente clause s'applique à la surenchère faite par un créancier inscrit, dans les termes des articles 2480 du code civil et 1281-14 du code de procédure civile, sauf à lui, à se régler avec l'acquéreur dépossédé en ce qui touche les fruits par lui perçus.

ARTICLE 20 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

L'acquéreur supportera les contributions et charges de toute nature, dont les biens seront grevés, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente.

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.

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 21 – TITRES DE PROPRIETE

Le titre de vente consiste dans l'expédition du présent cahier des charges et conditions de la vente revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement constatant la vente.

Pour les titres antérieurs, l'acquéreur est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

ARTICLE 22 – PURGE DES INSCRIPTIONS

La vente sur licitation n'emporte pas purge de plein droit des inscriptions hypothécaires grevant l'immeuble.

S'il y a lieu de purger les inscriptions hypothécaires parce que le prix de vente est insuffisant pour les régler toutes, le coût de la procédure de purge sera à la charge de l'acquéreur.

Sauf surenchère d'un créancier inscrit, les frais de radiation des inscriptions ainsi purgées sont avancés par l'acquéreur mais lui seront remboursés, dans le cadre de la distribution du prix, par priorité et au bénéfice du privilège accordé aux frais de justice par l'article 2375-1 du code civil.

ARTICLE 23 – ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Le juge délégué pour recevoir les enchères devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à la rédaction du présent cahier des charges et au déroulement des enchères.

Le Tribunal Judiciaire devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à l'exécution de la vente et à ses suites, quels que soient la nature desdites contestations et le lieu du domicile des parties intéressées.

CHAPITRE V – CLAUSES SPECIFIQUES

ARTICLE 24 – IMMEUBLE EN COPROPRIETE

L'avocat du poursuivant devra être notifié au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi n° 65-557 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 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 25 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devrait notifier au Président de l'Association Syndicale Libre ou de l'Association Syndicale Autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 ; cette notification doit être faite dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

CHAPITRE VI – PROCEDURE

CAHIER DES CHARGES, CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés à l’audience des criées présidée par le Juge de l’Exécution du Tribunal de Judiciaire de PERPIGNAN, siégeant au palais de Justice de ladite ville, sur licitation, au plus offrant et dernier enchérisseur, les immeubles dont la désignation suit :

AUX REQUETES POURSUITES ET DILIGENCES DE :

1/ Madame 



Ayant la S.C.P. VIAL – PECH DE LACLASSE – ESCALE – KNOEPFFLER – HUOT – PIRET - JOUBES, par le ministère de Maître Sarah HUOT, Avocats au Barreau des Pyrénées-Orientales, Associés à ladite SCP, domicilié es qualité 12 Cours Lazare Escarguel, 66000 PERPIGNAN, pour avocat constitué,

EN PRESENCE DE :

Monsieur 



Ayant Maître Christophe GRAU, Avocat au Barreau des Pyrénées-Orientales, domiciliée es qualité 4 Rue Maréchal Foch, 66000 PERPIGNAN, pour avocat constitué,

EN EXECUTION d’un jugement rendu le 08 JUILLET 2022 par le Tribunal Judiciaire de PERPIGNAN, dûment signifié et devenu définitif, ci-après littéralement retranscrit :

**TRIBUNAL JUDICIAIRE
DE PERPIGNAN**

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Annuaire du Peuple Français

MINUTE N°

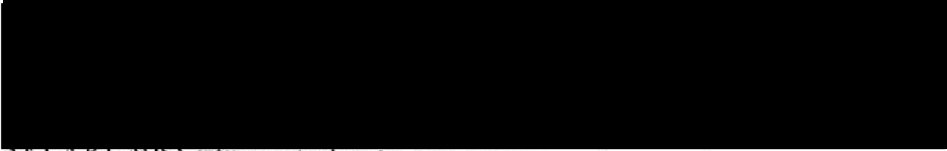
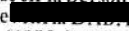
DU : 08 Juillet 2022

REGIMES MATRIMONIAUX

AFFAIRE N° RG 20/01035 - N° Portalis DB2C-W-B7E-KL23

Jugement Rendu le 08 Juillet 2022

ENTRE :


S.L.L.A.K.L. MJSA, intervenant volontaire, prise en la personne de son représentant légal, es qualité de liquidateur judiciaire de Mme , dont le siège social est sis Résidence Saint-Amand - 7, rue Léon Dieudé - 66000 PERPIGNAN représentée par Me Sarah HUOT, avocat au barreau des PYRENEES-ORIENTALES

ET :

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

Philippe ASNARD, 1er Vice-Président, statuant à Juge Unique, conformément aux dispositions des articles 812 et suivants du Code de Procédure Civile assisté de Karine GAUTHE, Greffière placée

DEBATS :

Vu l'ordonnance de clôture en date du 15 Avril 2022 ayant fixé l'audience de plaidoiries au 13 Mai 2022 où l'affaire a été déposée et mise en délibéré au 08 Juillet 2022.

JUGEMENT :

Jugement rendu publiquement par mise à disposition au Greffe
Contradictoire
premier ressort

EXPOSE DU LITIGE

Madame [REDACTED] et Monsieur [REDACTED] ont célébré leur mariage le 17 mai 1997, sans avoir fait précéder leur union d'un contrat de mariage.

Madame [REDACTED] fait l'objet d'une procédure de liquidation judiciaire ouverte selon jugement du Tribunal de Commerce de Perpignan du 02 novembre 2011.

Sur la requête en divorce de Madame [REDACTED] le juge aux affaires familiales de céans, par ordonnance de non conciliation en date du 15 octobre 2014, a notamment attribué à l'époux la jouissance du domicile conjugal sis à Pia moyennant indemnité d'occupation.

Par jugement en date du 16 juin 2016, le Juge aux affaires familiales du Tribunal de Grande Instance de Perpignan a prononcé le divorce d'entre les époux [REDACTED] et notamment ordonné la liquidation de leurs intérêts patrimoniaux et désigné le président de la chambre des notaires pour procéder aux dites opérations.

Par ordonnance en date du 27 mars 2019, le Président du tribunal, saisi par Maître CLEMENT et Madame [REDACTED], statuant en référé, a ordonné une mesure d'expertise confiée à Madame [REDACTED] avec pour mission de déterminer la valeur de l'actif et du passif composant la communauté, ainsi que le montant de l'indemnité d'occupation pouvant être due par l'époux, procéder à l'apurement des comptes entre les parties.

L'expert a déposé son rapport le 13 décembre 2019.

Exposant que, malgré leurs diligences, aucun partage de l'immeuble indivis n'a pu avoir lieu à l'amiable, que le partage ne peut intervenir que par le biais de la vente aux enchères du bien immobilier en cause, c'est dans ces conditions que, Madame [REDACTED] et Maître [REDACTED] ce dernier es qualités de liquidateur à la liquidation judiciaire de Mme [REDACTED] suivant acte d'huissier en date du 22 avril 2020, ont fait assigner Monsieur [REDACTED] devant la juridiction de céans en homologation du rapport d'expertise, licitation de l'immeuble indivis et répartition du solde du prix de vente après apurement du passif entre les ex époux en fonction de leurs droits, tels que déterminés par le rapport d'expertise.

XXX

Dans leurs dernières écritures signifiées par voie électronique le 19 mai 2021, Madame [REDACTED] cette dernière intervenant volontairement, demandent de :

Homologuer le rapport d'expertise judiciaire,

Donner acte à la SELARL MJSA de son intervention volontaire,

Dire et juger que M. [REDACTED] est débiteur d'indemnité d'occupation depuis l'ordonnance de non conciliation, au montant fixé par Mme [REDACTED] élevant à 46 632 € au 15.10.2019,

Dire et juger que M. [REDACTED] est débiteur d'indemnité d'occupation de 800 € par mois depuis le 15.10.2019 jusqu'à la vente du bien immobilier cadastré section AV n°134 pour une contenance de 1.356 m2, situé 3 rue Salvador Allende à PIA,

Dire et juger que l'actif de communauté se compose de :

- d'une maison à usage d'habitation cadastrée section AV n°134 pour une contenance de 1.356 m2, situé 3 rue Salvador Allende à PIA,
- d'une somme de 300 € au titre d'un scooter vendu par M. [REDACTED]
- du solde du compte d'indivision de M. [REDACTED] qui se compose de l'indemnité d'occupation évaluée à 46 632 € au 15.10.2019 et qui sera augmenté de 800 € par mois depuis le 15.10.2019 jusqu'à la vente du bien immobilier cadastré section AV n°134 pour une contenance de 1.356 m2, situé 3 rue Salvador Allende à PIA.

Dire et juger que le passif commun se compose des sommes suivantes au 15.10.2019 :

- solde du compte d'indivision de Mme [REDACTED] 177.98 €,
- sommes restants dues sur emprunt immobilier CRCA : 52 116.32 €,
- solde débiteur compte bancaire CRCA : 5 664.67 €.

- taxes foncières : 18 317 €,
- taxes habitation : 2 540 €,
- IRPP : 1965 €,
- passif liquidation judiciaire : 43 251.63 €.

Ordonner la licitation de l'immeuble cadastré section AV n°134 pour une contenance de 1.356 m2, situé 3 rue Salvador Allende à PIA, avec une mise à prix à 150 000 €.

Dire et juger que le prix de vente sera affecté à l'apurement du passif.

Dire et juger que le solde du prix de vente, après apurement du passif, sera réparti entre Mme [REDACTED] selon leurs droits tels que déterminés au rapport d'expertise :

- Le total des droits de Madame [REDACTED] s'élève à :
 - * Moitié du boni de communauté
 - * A rajouter le solde de son compte d'indivision : 177.98 €
- Le total des droits de Monsieur [REDACTED] s'élève à :
 - * Moitié du boni de communauté :
 - * A déduire le solde de son compte d'indivision : - 46 632.00 € qui sera augmenté de la somme de 800 € par mois depuis le 15.10.2019 jusqu'à la vente de l'immeuble.

Renvoyer les parties devant tel Notaire qu'il plaira au Tribunal pour la clôture des opérations de liquidation et de partage.

Débouter Monsieur [REDACTED] de ses demandes plus amples ou contraires.

Dire que les frais et dépens seront déclarés frais privilégiés de partage.

XXX

Dans ses dernières écritures significatives par voie électronique le 13 janvier 2021, Monsieur [REDACTED] demande de :

Débouter Madame [REDACTED] et Maître CLEMENT de leurs demandes.

Débouter en tout état de cause les demandeurs de leur demande de règlement d'indemnité d'occupation.

Dire et Juger que le partage sera effectué après la vente du bien par Maître CLEMENT.

Statuer ce que de droit sur les dépens.

XXX

L'ordonnance de clôture a été rendue le 15 avril 2022, l'affaire étant fixée au 13 mai 2022.

Pour l'exposé plus ample des moyens des parties, il est renvoyé expressément à leurs dernières écritures en application de l'article 455 du code de procédure civile.

MOTIVATION

Si Monsieur [REDACTED] conclut au débouté des demandes adverses, il n'élève aucune contestation sérieuse à l'encontre du rapport d'expertise, dont les conclusions sont parfaitement claires et étayées et seront, dans ces conditions, entérinées.

Par ailleurs, alors que l'affaire a été renvoyée à plusieurs reprises à sa demande, et qu'il a donc été amplement en mesure de conclure, il n'a pas réactualisé ses écritures depuis janvier 2021.

Sur l'intervention volontaire de La SELARL MJSA

La SELARL MJSA succédant à Maître Pierre Jean CLEMENT es qualité de liquidateur judiciaire de Madame [REDACTED] ce qui n'est pas contesté, il convient en conséquence de lui donner acte de son intervention volontaire.

I) sur le compte d'administration de l'indivision post-communautaire

En l'absence de demande des parties et de précision en ce sens dans le jugement de divorce, en application de l'article 262-1 du code civil alors en vigueur, la date des effets du divorce entre les époux est fixée au 15 octobre 2014, date de l'ordonnance de non conciliation, cette date marquant la fin de la communauté et le début de l'indivision post-communautaire.

Sur l'indemnité d'occupation due par M. [REDACTED] à l'indivision

Aux termes de l'article 815-9 du code civil, l'indivisaire qui jouit privativement du bien indivis est redevable d'une indemnité d'occupation à l'indivision.

Il est constant que le caractère privatif de l'occupation d'un immeuble indivis résulte de l'impossibilité de droit ou de fait pour les coindivisaires d'user des lieux indivis et que l'indemnité n'est pas due si l'occupation de l'immeuble par un indivisaire n'exclut pas la même utilisation par ses coindivisaires.

En l'espèce, il est constant que M. [REDACTED] s'est vu attribuer, par l'ordonnance de non conciliation du 15 octobre 2014, la jouissance exclusive du domicile conjugal, bien indivis et il n'établit pas ni même n'allègue avoir depuis cette date mis sa co-indivisaire en mesure de jouir également des lieux indivis, notamment en lui remettant les clés.

C'est vainement qu'il soutient avoir été hébergé depuis août 2019 par Y. [REDACTED] l'indemnité d'occupation étant due, de jurisprudence constante, en cas de jouissance privative du bien indivis, même en l'absence d'occupation effective des lieux.

La détermination de la valeur locative de l'immeuble par l'expert, n'est pas sérieusement contestée en défense.

Dès lors, l'indemnité d'occupation due par M. [REDACTED] à l'indivision post-communautaire depuis l'ordonnance de non conciliation du 15 octobre 2014 jusqu'au 15 octobre 2019 ressort à la somme de 46 632 €.

Par ailleurs, la situation restant inchangée, à compter du 15 octobre 2019, Monsieur [REDACTED] est redevable à l'indivision d'une indemnité mensuelle d'occupation de 800 €, ce jusqu'à la cessation de l'indivision existant entre les ex-conjoints sur l'immeuble en cause, résultant de la vente du bien indivis.

En conséquence, il y a lieu de :

Dire et Juger que M. [REDACTED] est débiteur d'indemnité d'occupation depuis l'ordonnance de non conciliation, au montant fixé par Mme [REDACTED] s'élevant à 46 632 € au 15.10.2019.

Dire et Juger que M. [REDACTED] est débiteur d'indemnité d'occupation de 800 € par mois depuis le 15.10.2019 jusqu'à la vente du bien immobilier cadastré section AV n°134 pour une contenance de 1.356 m², situé 3 rue Salvador Allende à PIA.

Sur les sommes dues par l'indivision M. [REDACTED]

Il n'est pas contesté et justifié par l'attestation de l'assureur MAAF transmise à l'expert, que Mme [REDACTED] s'est acquittée pour le compte de l'indivision jusqu'au 31 décembre 2019 de l'assurance de l'immeuble indivis pour un montant de 177,98 €, ce qui constitue une dépense de conservation de l'immeuble au sens de l'article 815-13 du code civil, devant être portée au crédit de son compte d'indivision.

II) sur l'actif et le passif

Sur l'actif à partager

L'actif à partager se compose de l'actif de communauté et de l'actif de l'indivision post-communautaire à compter du 15 octobre 2014.

Il consiste en :

- une maison à usage d'habitation cadastrée section AV n°134 pour une contenance de 1.356 m2, situé 3 rue Salvador Allende à PIA, évaluée à 216 000€ par l'expert.
- la somme de 300 € correspondant au prix de vente d'un scooter vendu par M. [REDACTED]
- la somme de 46 632 € arrêtée au 15 octobre 2019 au titre de l'indemnité d'occupation due à l'indivision par M. [REDACTED] qui sera augmenté de 800 € par mois depuis le 15.10.2019 jusqu'à la vente du bien immobilier.

Le total de l'actif à partager au 15 octobre 2019, ressort donc à 262 932€, sauf à parfaire.

Sur le passif commun

Cette rubrique englobe l'ensemble des dettes nées pendant la communauté et, postérieurement au 15 octobre 2014, date de l'ordonnance de non conciliation, pendant l'indivision post-communautaire, comme l'a d'ailleurs relevé justement l'expert.

Il se compose des sommes suivantes :

- 52 116,32 € au titre de sommes restants dues sur emprunt immobilier CRCA dont les époux ont cessé tout remboursement depuis le 28 mai 2019, étant relevé que les échéances postérieures au 15 octobre 2014 correspondent en réalité à un passif de l'indivision post communautaire,
- 5 664,67 €, au titre du solde débiteur compte bancaire CRCA pour lequel il convient de reprendre la même analyse que ci-avant,
- 18 317€ au titre des taxes foncières, dont une partie postérieure à l'ordonnance de non conciliation est un passif de l'indivision post communautaire,
- 2540 € au titre des taxes habitation, celles postérieures à l'ONC étant un passif de l'indivision post-communautaire,
- 1965 € au titre de l'IRPP 2008,
- 43 251,63 €, au titre du passif de la liquidation judiciaire de Mme [REDACTED] né pendant la communauté, la procédure de liquidation judiciaire ayant été ouverte selon jugement du Tribunal de Commerce de Perpignan en date du 02.11.2011,
- 177,98 € au titre des sommes dues à Mme [REDACTED] par l'indivision

Le total du passif, ressort donc à 124.032,60 €.

Balance

L'actif net à partager ressort à 138 899,70 €, dont moitié revenant à chacun des ex époux, soit 69 449,70 €.

III) Sur les droits des parties

Il revient à M. [REDACTED] la moitié de l'actif net à partager, soit 69 449,70 €, dont il convient de déduire l'indemnité d'occupation de 46 632 € due par lui à l'indivision, arrêtée au 15 octobre 2019, soit 22 817,70 €, qui sera augmenté de la somme de 800 € par mois depuis le 15.10.2019 jusqu'à la vente de l'immeuble.

Il revient à Mme [REDACTED] la moitié de l'actif net soit 69 449,70 € et le solde positif de son compte d'indivision, soit un total de 69 627,98 €, étant relevé qu'il n'est pas réclamé par elle la moitié de l'indemnité d'occupation et que l'expert a omis ce point dans ses calculs.

IV) Sur la licitation de l'immeuble indivis et la répartition du prix de vente

L'article 1476 du code civil, dispose que le partage de la communauté, pour tout ce qui concerne ses formes, le maintien de l'indivision et l'attribution préférentielle, la licitation des biens, les effets du partage, la garantie et les soultes, est soumis à toutes les règles qui sont établies au titre "Des successions" pour les partages entre cohéritiers.

En application de l'article 1361 du code de procédure civile, visé par les requérants dans le dispositif de leurs écritures, le tribunal ordonne le partage, s'il peut avoir lieu, ou la vente par licitation si les conditions prévues à l'article 1378 sont réunies.

Selon l'article 1377 du même code, le tribunal ordonne, dans les conditions qu'il détermine, la vente par adjudication des biens qui ne peuvent être facilement partagés ou attribués.

La vente est faite, pour les immeubles, selon les règles prévues aux articles 1271 à 1281 et, pour les meubles, dans les formes prévues aux articles R. 221-33 à R. 221-38 et R. 221-39 du code des procédures civiles d'exécution.

Force est de relever qu'il n'est nullement soutenu par M. [REDACTÉ] que le bien indivis peut être facilement partagé en nature, alors qu'il n'a saisi le tribunal d'aucune demande d'attribution préférentielle.

En application de l'article 815 du code civil, nul n'est tenu de rester dans l'indivision.

Par conséquent, alors que Madame [REDACTÉ] ne peut être contrainte à demeurer indéfiniment dans l'indivision avec son ex époux, il apparaît que la licitation de l'immeuble en cause est le seul moyen de sortir de celle-ci et de parvenir au partage.

Aux termes de l'article 1273 du code de procédure civile, le tribunal détermine la mise à prix de chacun des biens à vendre et les conditions essentielles de la vente. Il peut préciser qu'à défaut d'enchères atteignant cette mise à prix, la vente pourra se faire sur une mise à prix inférieure qu'il fixe.

Il résulte de cet article, qu'il appartient au tribunal et à lui seul de fixer la mise à prix et les conditions essentielles de la licitation.

La mise à prix d'un bien immobilier dans le cadre d'une licitation judiciaire ne correspond pas précisément à la valeur vénale du bien, laquelle doit ensuite être obtenue dans le cadre de la procédure d'enchère.

La mise à prix de 150 000 €, proposée en demande paraît raisonnable au regard de la valeur vénale du bien fixée à 216 000 € par l'expert et sera, en conséquence, retenue.

Dès lors, en contemplation de ce qui précède, la licitation de l'immeuble indivis sera ordonnée et la mise à prix fixée à hauteur de 150 000 €.

Le solde du prix de vente après apurement du passif, sera réparti entre les ex époux selon leurs droits tels que déterminés ci-avant conformément au rapport d'expertise entériné.

Enfin, il y a lieu de prévoir le renvoi des parties devant un notaire après licitation de l'immeuble indivis, pour dresser l'acte de partage entre les ex-époux en exécution du présent jugement.

Les parties n'ayant pas proposé conjointement le nom d'un notaire, Maître BONZOMS Mathieu sera désigné à cet effet.

V) Sur les demandes accessoires

Les dépens, seront employés en frais privilégiés de partage.

Il convient de rappeler l'exécution provisoire de droit du présent jugement, en application de l'article 514 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

Le tribunal, statuant publiquement par jugement contradictoire en premier ressort et mis à disposition au greffe :

ENTERINE le rapport d'expertise judiciaire de Madame MAZARD,

DONNE ACTE à la SELARL MJSA de son intervention volontaire,

DIT ET JUGE que Monsieur [REDACTÉ] est débiteur d'une indemnité d'occupation depuis l'ordonnance de non conciliation, au montant fixé par Madame [REDACTÉ] arrêtée à 46 632 € au 15.10.2019,

DIT ET JUGE que Monsieur [REDACTÉ] est débiteur d'une indemnité d'occupation de 800 € par mois depuis le 15.10.2019 jusqu'à la vente du bien immobilier cadastré section AV n°134 pour une contenance de 1.356 m2, situé 3 rue Salvador Allende à Pia,

DIT ET JUGE que l'actif à partager se compose :

- d'une maison à usage d'habitation cadastrée section AV n°134 pour une contenance de 1.356 m2, situé 3 rue Salvador Allende à PIA, évaluée à 216 000 € par l'expert,
- de la somme de 300 € correspondant au prix de vente d'un scooter vendu par Monsieur [REDACTÉ]
- de la somme de 46 632 € arrêtée au 15 octobre 2019 au titre de l'indemnité d'occupation due à l'indivision par Monsieur [REDACTÉ] qui sera augmenté de 800 € par mois depuis le 15.10.2019 jusqu'à la vente du bien immobilier,

Soit un total d'actif à partager au 15 octobre 2019, égal à 262 932 €.

DIT ET JUGE que le passif à partager se compose des sommes suivantes :

- 52 116,32 € au titre de sommes restants dues sur emprunt immobilier CRCA,
- 5 664,67 €, au titre du solde débiteur compte bancaire CRCA,
- 18 317,00 € au titre des taxes foncières,
- 2540,00 € au titre des taxes habitation,
- 1965,00 € au titre de l'IRPP 2008,
- 43 251,63 €, au titre du passif de la liquidation judiciaire de Madame [REDACTÉ]
- 177,98 € au titre des sommes dues à Madame [REDACTÉ] par l'indivision,

Soit un total du passif de 124.032,60 €.

DIT et JUGE que l'actif net à partager au 15 octobre 2019 ressort à 138 899,70 € dont moitié revenant à chacun des ex époux soit 69 449,70 €.

DIT ET JUGE que les droits des parties sont les suivants :

- pour Monsieur [REDACTÉ] la moitié de l'actif net à partager, soit 69 449,70 €, dont il convient de déduire l'indemnité d'occupation de 46 632 € due par lui à l'indivision, arrêtée au 15 octobre 2019, soit 22 817,70 €, qui sera augmentée de la somme de 800 € par mois depuis le 15.10.2019 jusqu'à la vente de l'immeuble,
- pour Madame [REDACTÉ] la moitié de l'actif net soit 69 449,70€ et le solde positif de son compte d'indivision, soit un total de 69 627,98€, étant relevé qu'il n'est pas réclamé par elle la moitié de l'indemnité d'occupation et que l'expert a omis ce point dans ses calculs,

ORDONNE la licitation de l'immeuble cadastré section AV n°134 pour une contenance de 1.356 m², situé 3 rue Salvador Allende à PIA, avec une mise à prix à 150 000 €.

DIT et JUGE que le prix de vente sera affecté à l'apurement du passif

DIT et JUGE que le solde du prix de vente, après apurement du passif, sera réparti entre Madame [REDACTED] selon leurs droits tels que déterminés ci-avant.

RENVOIE les parties devant Maître BONZOMS Mathieu, 2 avenue du Stade à RIVESALTES (66), pour établir l'acte définitif de partage entre les ex-époux en exécution du présent jugement, après licitation du bien indivis.

REJETTE les demandes plus amples ou contraires.

RAPPELLE l'exécution provisoire de droit du présent jugement.

REJETTE les demandes plus amples ou contraires.

ORDONNE l'emploi des dépens en frais privilégiés de partage.

LA GRÉFFIERE

LE PRÉSIDENT

En conséquence, la République française mande et ordonne à tous Huissiers de justice, sur requête, de mettre ledit jugement à exécution, aux procureurs généraux et aux procureurs de la République près les Tribunaux judiciaires d'y tenir la main, à tous commandants et officiers de la force publique de prêter main-forte lorsqu'ils en seront légalement requis. En foi de quoi copie certifiée, signée pour le directeur de greffe du Tribunal judiciaire de PERPIGNAN

de MESTRE



IL SERA PROCÉDE A L'AUDIENCE DES SAISIES IMMOBILIERES DUDIT TRIBUNAL, au Palais de Justice, après accomplissement des formalités prescrites par la loi à la vente aux enchères publiques des biens ci-après désignés :

DESIGNATION DES BIENS A VENDRE

COMMUNE DE PIA, 3 Rue Salvador Allende :

Une maison individuelle de plain-pied édifée sur une parcelle cadastrée Section AV, Numéro 134, pour une contenance de 13 ares 56 centiares, et comprenant entrée (3,01m²), dégagement 1 (8,45m²), cuisine (16,95m²), séjour (67,22m²), bureau (4,70m²), wc (4,84m²), dégagement 2 (6,90m²), trois chambres (14,08m², 15,44m², 13,09m²), salle de bains (10,72m²), buanderie (4,94m²), cabanon 18,44m²) ainsi que deux parcelles cadastrées Section AV, Numéro 136 et Section AV, Numéro 137, pour une contenance totale de 2 ares 29 centiares constituant la voirie.

Le tout plus amplement décrit dans un procès-verbal dressé le 19 juin 2024 par Maître COPOVI, Commissaire de Justice à MILLAS.

(ci-annexé le procès-verbal descriptif du 19.06.2024)

CERTIFICAT D'URBANISME

Un certificat d'urbanisme a été délivré le 11 décembre 2023.

Le bien est situé dans la zone 1AU1d (zone à vocation d'habitation) du PLU approuvé le 18 mai 2013.

La Mairie de PIA informe que le propriétaire a la possibilité de céder les parcelles cadastrées Section AV, Numéro 136 et 137 constituant une voie ouverte à la circulation, dans le but de permettre son intégration dans le domaine public communal en tant que voirie

(ci-annexés le certificat d'urbanisme d'information en date du 11.12.2023 & le courrier de la Mairie de PIA en date du 11.12.2023)

OCCUPATION DES LIEUX

Le bien est occupé par un coïndivisaire.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de cette occupation, sans recours contre le créancier poursuivant.

RAPPEL DE SERVITUDES

Aux termes de l'acte en date du 13 avril 2013, publié au Service de la Publicité Foncière de PERPIGNAN le 12.06.2003, Volume 2003P, Numéro 7927 (reprise pour ordre le 20.08.2003 – référence de dépôt 6604P01 2003D 18836), il a été constitué les servitudes suivantes :

DESIGNATION DES BIENS CONCERNES

1 °- Fonds Dominant : parcelle située à PIA, cadastrée Section AV, Numéro 92 (actuellement cadastrée Section, Numéro 134, 136 et 137).

2° - Fonds servant, : parcelle située à PIA, cadastrée Section AV, Numéro 91, d'une contenance de total de 95 centiares.

Il est constitué une **servitude réelle et perpétuelle de passage et une servitude réelle et perpétuelle d'aqueduc pour le passage de tous réseaux secs et humides au profit de la parcelle cadastrée Section AV, Numéro 92, actuellement cadastrées Section AV, Numéro 134, 136 et 137.**

AUDIENCE D'ADJUDICATION

La vente aura lieu aux clauses et conditions auxquelles sera adjugé à l'audience des saisies immobilières du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de PERPIGNAN, situé 5 Boulevard des Pyrénées à PERPIGNAN (salle commerce), sur saisie immobilière, au plus offrant et dernier enchérisseur, le :

**VENDREDI ONZE AVRIL
DEUX MILLE VINGT CINQ
A NEUF HEURES
(11/04/2025 à 9 h 00)**

MISE A PRIX

Outre les charges, clauses et conditions ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix à la somme de :

CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150.000 €)

ORIGINE DE PROPRIETE

Le bien appartient aux consorts [REDACTED] pour l'avoir acquis suivant acte reçu par Maître ALAUX, Notaire à NIMES, le 13.04.2003, publié au Service de la Publicité Foncière de PERPIGNAN (1^{er} bureau) le 12.06.2003, Volume 2003P, Numéro 7927 (reprise pour ordre le 20.08.2003 – référence de dépôt 6604P01 2003D 18836).

TOUS LES RENSEIGNEMENTS RELATIFS A LA PROPRIETE SONT DONNES SANS AUCUNE GARANTIE ET SANS QUE LE POURSUIVANT PUISSE ETRE EN AUCUN CAS INQUIETE NI RECHERCHE A CET EGARD POUR QUELQUE CAUSE QUE CE SOIT.

FRAIS

Les frais pour parvenir à la vente et ceux de l'adjudication seront payables en sus du prix d'adjudication.

En ce qui concerne les frais de l'instance en partage, ils seront prélevés sur le prix d'adjudication.

DROITS DE PREEMPTION

Droit de préemption urbain (DPU) simple au profit de la Commune :

La Commune bénéficie sur ledit bien saisi d'un droit de préemption urbain (DPU) simple.

En conséquence, l'adjudicataire ne sera propriétaire desdits biens qu'à compter du 30^{ème} jour suivant la vente, faute par la Commune d'avoir exercé son droit de préemption dans ledit délai.

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE UNIQUE

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

FAIT ET REDIGE A PERPIGNAN LE 13 JANVIER 2025

ANNEXES :

- *Jugement Tribunal Judiciaire PERPIGNAN 08.07.2022*
- *Signification à partie du 08.06.2023*
- *Certificat de Non Appel du 20.07.2023*
- *Etat hypothécaire*
- *Plan cadastre & relevé de propriété*
- *PV descriptif Me COPOVI 19.06.2024*
- *Certificat d'urbanisme 11.12.23 & lettre Mairie PIA 11.12.23*
- *Dossier diagnostics COTRI DIAGNOSTIC.*