

SCP D'AVOCATS
VIAL - PECH de LACLAUSE - ESCALE
KNOEPFFLER - HUOT - PIRET - JOUBES
Avocats au Barreau des Pyrénées-Orientales
14, Boulevard Wilson
BP 80531
66005 PERPIGNAN CEDEX
Tel : 04 68 51 22 29 – Fax 04 68 34 20 65
E-mail : eurolex@eurolex.fr

VENTE IMMOBILIERE SUR SAISIE

**CAHIER DES CONDITIONS
DE LA VENTE**

HK/MNB – 21/0300

POUR :

Le comptable responsable du pôle de recouvrement spécialisé des Pyrénées-Orientales, chargé du recouvrement, dont les bureaux sont situés 24, avenue de la Côte Vermeille 66000 PERPIGNAN,

CONTRE :

La Société Civile Immobilière dénommée XXX, immatriculée au RCS de NANTERRE sous le N° 318 637 824, et dont le siège social est 32 Rue Fessart, 92100 BOULOGNE BILLANCOURT.

AUDIENCE D'ORIENTATION : 19 NOVEMBRE 2021



**Conseil
National
des Barreaux**

**Cahier des conditions de vente
en matière de saisie immobilière**
**Extrait du Règlement Intérieur National
de la profession d'avocat**

Article 12 et Annexe n°1
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.

SAISIE IMMOBILIERE CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Annexe à l'article 12 au 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

PREMIERE PARTIE : CHARGES, CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

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 – MODALITES DE LA VENTE

Le saisi peut solliciter à l'audience d'orientation l'autorisation de vendre à l'amiable le bien dont il est propriétaire.

Le juge peut autoriser la vente amiable selon des conditions particulières qu'il fixe et à un montant en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu.

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

ARTICLE 3 – ETAT DE L'IMMEUBLE

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

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

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.

0 0 0

CHAPITRE II : ENCHERES

ARTICLE 8 – RECEPTION DES ENCHERES

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le Tribunal 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 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 3.000 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 Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire 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.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.

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.

0 0 0

CHAPITRE III : VENTE

ARTICLE 12 – TRANSMISSION DE PROPRIETE

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

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 pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L.331-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

Le séquestre désigné recevra également l'ensemble des sommes de toute nature résultant des effets de la saisie.

Les fonds séquestrés produisent intérêts au taux de 105% de celui servi par la Caisse des dépôts et consignations au profit du débiteur et des créanciers, à compter de leur encaissement et jusqu'à leur distribution.

En aucun cas, le séquestre ne pourra être tenu pour responsable ou garant à l'égard de quiconque des obligations de l'acquéreur, hors celle de représenter en temps voulu, la somme consignée et les intérêts produits.

ARTICLE 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 du séquestre désigné après le jugement constatant la vente. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon les dispositions de l'article 37 du décret du 2 avril 1960, sont versés directement par l'acquéreur, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant qui les déposera sur son compte CARPA, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

Le juge s'assure que l'acte de vente est conforme aux conditions qu'il a fixées, que le prix a été consigné, et que les frais taxés et émoluments de l'avocat poursuivant ont été versés, et ne constate la vente que lorsque ces conditions sont remplies. A défaut, il ordonne la vente forcée.

ARTICLE 15 – VENTE FORCEE

Au plus tard à l'expiration du délai de deux mois à compter de la vente définitive, l'acquéreur sera tenu impérativement et à peine de réitération des enchères de verser son prix en principal entre les mains du séquestre désigné, qui en délivrera reçu.

Si le paiement intégral du prix intervient dans le délai de deux mois de la vente définitive, l'acquéreur ne sera redevable d'aucun intérêt.

Passé ce délai de deux mois, le solde du prix restant dû sera augmenté de plein droit des intérêts calculés au taux légal à compter du prononcé du jugement d'adjudication.

Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication.

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 de l'article 1289 et suivants du Code civil.

ARTICLE 16 – 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 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-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.

0 0 0

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

ARTICLE 19 – DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

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

- 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,

Lors de cette publication, l'avocat de l'acquéreur sollicitera la délivrance d'états sur formalité. Ces états sont obligatoirement communiqués à l'avocat poursuivant.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du créancier poursuivant la distribution pourra procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.

A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par les articles 22 et 34 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur par acte d'avocat à avocat, lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification.

ARTICLE 20 – ENTREE EN JOUISSANCE

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

a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère.

b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1^{er} 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 21 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété dues, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

En ce qui concerne la taxe foncière, il la remboursera au prorata temporis à première demande du précédent propriétaire et sur présentation du rôle acquitté.

ARTICLE 22 – TITRES DE PROPRIETE

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

ARTICLE 23 – 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 2375-1 du code civil.

ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE 1ER RANG

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1^{er} 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.

La rétribution de la personne chargée de la distribution sera prélevée 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.

0 0 0

CHAPITRE V : CLAUSES SPECIFIQUES

ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE

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

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

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

ARTICLE 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devra notifier au Président de l'Association Syndicale Libre ou de l'Association Syndicale Autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} 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.

<p style="text-align: center;">DEUXIEME PARTIE : LA PROCEDURE ET LES CLAUSES SPECIALES</p>
--

LA PROCEDURE

Clauses et conditions de la vente auxquelles seront adjugés à l'audience des saisies immobilières du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de PERPIGNAN, siégeant au Palais de Justice, situé 5 Boulevard des Pyrénées à PERPIGNAN (salle commerce), sur saisie immobilière, au plus offrant et dernier enchérisseur, les immeubles dont la désignation suit :

SAISIS A L'ENCONTRE DE :

La Société Civile Immobilière dénommée «XXX, immatriculée au RCS de NANTERRE sous le N° 318 637 824, et dont le siège social est 32 Rue Fessart, 92100 BOULOGNE BILLANCOURT.

AUX REQUETES, POURSUITES ET DILIGENCES

DE :

Le comptable responsable du pôle de recouvrement spécialisé des Pyrénées-Orientales, chargé du recouvrement, dont les bureaux sont situés 24, avenue de la Côte Vermeille 66000 PERPIGNAN,

Ayant pour Avocat Maître Harald KNOEPFFLER, Avocat de la SCP VIAL - PECH de LACLAUSE – ESCALE – KNOEPFFLER – HUOT – PIRET - JOUBES, Avocats associés au Barreau des Pyrénées-Orientales, y demeurant 14 Boulevard Wilson lequel se constitue sur la présente poursuite de vente.

SUIVANT COMMANDEMENT DE PAYER VALANT

SAISIE, du ministère de Maître Julien PINEAU, Huissier de Justice, Associé de la SCP FARHI – PINEAU, dont le siège est situé 23-29 Rue de la Belle Feuille, 92100 BOULOGNE, en date du 05 JUILLET 2021, régulièrement publié au Service de la Publicité Foncière de PERPIGNAN (2^{ème} bureau) le 03 AOUT 2021, Volume 2021S, Numéro 32.

(Cf. copie du commandement de payer valant saisie ci-annexé)

EN VERTU ET POUR L'EXECUTION DE DIFFERENTS AVIS DE MISE EN RECOUVREMENT ET ROLES :

1/ L'avis de mise en recouvrement N°07 01 00044 du 25.01.2007 & l'avis de mise en recouvrement N° 2007 08 05002 du 21.09.2007, en vertu desquels une hypothèque légale a été publiée le 28.11.2011, Volume 2011V, Numéro 3328, renouvelée le 07.12.2020, Volume 2020V, Numéro 2368 et deux hypothèques légales publiées le 09.07.2020, Volume 2020V, Numéro 1229 et le 09.07.2020, Volume 2020V, Numéro 1230.

2/ Différents rôles d'impôts directs (impôts sur le revenu et contributions sociales) rendus exécutoires par le Directeur Départemental des Finances Publiques du Département des Pyrénées-Orientales, mis en recouvrement aux différentes dates mentionnées dans le décompte ci-dessous et en vertu de l'acte de cautionnement en date du 04.10.2007 enregistré au SIE de BOULOGNE BILLANCOURT le 11.10.2007 bordereau 2007/696, case 23 et par lequel la SCI XXX s'est portée caution personnelle de l'imposition émise à l'encontre de Monsieur XXX, au titre de l'imposition mise en recouvrement les 31 mars, 30 avril et 31 mai 2007, y compris les majorations, accessoires et intérêts moratoires.

En vertu des différents rôles, une hypothèque légale a été publiée le 27.09.2007, Volume 2007V, Numéro 3122, renouvelée le 02.03.2017, Volume 2017V, Numéro 533, et une hypothèque légale publiée le 03.12.2013, Volume 2013V, Numéro 2783.

3/ Différents rôles d'impôts directs (taxes foncières) rendus exécutoires par le Directeur Départemental des Finances Publiques du Département des Pyrénées-Orientales, mis en recouvrement aux différentes dates mentionnées dans le décompte ci-dessous.

En vertu des différents rôles, deux hypothèques légales ont été publiées les 18.06.2020, Volume 2020V, Numéro 1029 et 19.06.2020, Volume 2013V, Numéro 1031.

Avis de mise en recouvrement & rôles d'impôts directs ci-annexés

POUR AVOIR PAIEMENT DE LA SOMME DE :

DECOMPTE DES SOMMES DUES AU 09.12.2020 :

1/ TVA-PRELEVEMENT LIBERATOIRE & RETENUE A LA SOURCE (PLRS)

- N° AMR/Rôle 20070100044 (N° créance 200700020) :	
Prélèvements libératoires et retenues à la source	
01.01.2005 – 31.12.2005 :	86.844,00 €
- Versements :	-78.014,38 €
- Pénalités :	2.430,00 €
- N° AMR/Rôle 20121002500 (N° créance 200700010) :	
Taxe sur la valeur ajoutée 01.01.2003 – 31.03.2006 :	206.058,00 €
- Versements :	-196.058,00 €
- Pénalités :	25.551,00 €
- N° AMR/Rôle 20070805002	
(N° créance 200715120) :	
Taxe sur la valeur ajoutée 01.01.2003-31.03.2006 :	27.255,00 €
- Versements :	-10.000,00 €
- Pénalités :	3.109,00 €

SOUS TOTAL 1 SAUF MEMOIRE :	67.174,62 €

2/ IMPOTS SUR LES REVENUS & CONTRIBUTIONS SOCIALES :

- Rôle 07/53012-IR 04 (date de mise en recouvrement 31.03.07) :	29.105,00 €
- Acomptes payées :	-17.655,00 €
- IR 04-Majoration (date de mise en recouvrement 15.05.07) :	2.911,00 €
- Acomptes payées :	-2.911,00 €
- Rôle 07/53013-IR 05 (date de mise en recouvrement 30.04.07) :	1.841,00 €
- Acomptes payées :	-1.500,00 €
- IR 05-Majoration (date de mise en recouvrement 15.06.07) :	184,00 €
- Rôle 07/53014-IR 04 (date de mise en recouvrement 30.04.07) :	17.575,00 €
- IR 04-Majoration (date de mise en recouvrement 15.06.07) :	1.758,00 €
- Rôle 07/53201-Contributions sociales 2005 (date de mise en recouvrement 31.05.07) :	1.910,00 €
- CS05-Majoration (date de mise en recouvrement 30.06.07) :	191,00 €
- Rôle 07/53202-Contributions sociales 2004 (date de mise en recouvrement 31.05.07) :	9.917,00 €
- CS 04-Majoration (date de mise en recouvrement 30.06.07) :	992,00 €
- Frais de poursuite :	100,00 €

SOUS TOTAL 2 SAUF MEMOIRE :	44.418,00 €

3/ TAXES FONCIERES :

- Rôle 13/22101 TF 13 (date de mise en recouvrement 31.08.13) :	2.968,00 €
- Acomptes payés :	-202,99 €
- TF 13 majora° 10% (date de mise en recouvrement 15.10.13) :	297,00 €
- Acomptes payés :	-297,00 €

- Rôle 14/22101 TF 14 (date de mise en recouvrement 31.08.14) :	2.991,00 €
- TF 14 majora° 10% (date de mise en recouvrement 15.10.14) :	299,00 €
- Rôle 15/22101 TF 15 (date de mise en recouvrement 31.08.15) :	3.011,00 €
- TF 15 majora° 10% (date de mise en recouvrement 15.10.15) :	301,00 €
- Rôle 16/22101 TF 16 (date de mise en recouvrement 31.08.16) :	3.186,00 €
- Acomptes payés :	-28,00 €
- TF 16 majora° 10% (date de mise en recouvrement 15.10.16) :	319,00 €
- Rôle 17/22101 TF 17 (date de mise en recouvrement 31.08.17) :	3.174,00 €
- TF 17 majora° 10% (date de mise en recouvrement 15.10.17) :	317,00 €
- Rôle 18/22101 TF 18 (date de mise en recouvrement 31.08.18) :	3.189,00 €
- TF 18 majora° 10% (date de mise en recouvrement 15.10.18) :	319,00 €
- Rôle 19/22101 TF 19 (date de mise en recouvrement 31.08.19) :	3.134,00 €
- TF 19 majora° 10% (date de mise en recouvrement 15.10.19) :	313,00 €

<i>SOUS TOTAL 3 SAUF MEMOIRE :</i>	23.290,01 €
 - Frais de procédure saisie immobilière :	 MEMOIRE
 TOTAL MEMOIRE :	 134.882,63 €

& Le coût du commandement et tous frais conséquents faits ou à faire, susceptibles d'être avancés par le créancier pour le recouvrement de sa créance et la conservation de son gage et sous réserve et sans préjudice de tous autres dus, droits et actions, des intérêts sur intérêts en cours, de tous autres frais et légitimes accessoires, offrant de tous détail et liquidation en cas de règlement immédiat et en tenant compte de tous acomptes qui auraient pu être versés.

Ce commandement de payer valant saisie contient les copies et énonciations prescrites par l'article R.321-3 du code des procédures civiles d'exécution, c'est-à-dire :

- 1°) La constitution de la S.C.P. VIAL – PECH DE LACLAUSE – ESCALE – KNOEPFFLER – HUOT – PIRET - JOUBES, par le ministère de Maître Harald KNOEPFFLER, Avocat au Barreau des Pyrénées-Orientales, Associé à ladite SCP, domicilié es qualité, 14 Boulevard Wilson, 66000 PERPIGNAN, avec élection de domicile en son cabinet,
- 2°) L'indication de la date et de la nature du titre exécutoire en vertu duquel le commandement est délivré,
- 3°) Le décompte des sommes réclamées en principal, frais et intérêts échus, ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires;
- 4°) L'avertissement que le débiteur doit payer lesdites sommes dans un délai de huit jours, qu'à défaut de paiement, la procédure à fin de vente de l'immeuble se poursuivra et qu'à cet effet, le débiteur sera assigné à comparaître à une audience du juge de l'exécution pour voir statuer sur les modalités de la procédure.
- 5°) La désignation de chacun des biens ou droits sur lesquels porte la saisie immobilière, telle qu'exigée par les règles de la publicité foncière.
- 6°) L'indication que le commandement vaut saisie de l'immeuble et que le bien est indisponible à l'égard du débiteur à compter de la signification de l'acte et à l'égard des tiers à compter de la publication de celui-ci au Service de la Publicité Foncière de PERPIGNAN (2^{ème} bureau).
- 7°) L'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que le débiteur en est séquestre;
- 8°) L'indication que le débiteur garde la possibilité de rechercher un acquéreur de l'immeuble saisi pour procéder à sa vente amiable ou de donner mandat à cet effet et la mention que cette vente ne pourra néanmoins être conclue qu'après autorisation du juge de l'exécution;

9°) La sommation, lorsque le bien fait l'objet d'un bail, d'avoir à indiquer à l'huissier de justice les nom, prénom et adresse du preneur ou, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination et son siège social;

10°) L'indication qu'un huissier de justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble.

11°) L'indication que le juge de l'exécution territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie et des contestations et demandes incidentes y afférentes est celui du Tribunal Judiciaire de PERPIGNAN, situé 5 Boulevard des Pyrénées, 66000 PERPIGNAN.

12°) L'indication que le débiteur qui en fait préalablement la demande peut bénéficier, pour la procédure de saisie, de l'aide juridictionnelle s'il remplit les conditions de ressources prévues par la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique et le décret n° 91-1266 du 19 décembre 1991 portant application de ladite loi;

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

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

Ce commandement, n'ayant pas reçu satisfaction, a été publié pour valoir saisie au Service de la Publicité Foncière de PERPIGNAN (2^{ème} bureau) le 03 AOUT 2021, Volume 2021S, Numéro 32.

Le Service de la Publicité Foncière de PERPIGNAN (2^{ème} bureau) a délivré le 04 août 2021 l'état hypothécaire ci annexé certifiés à la date de publication du commandement de payer valant saisie.

(Cf État hypothécaire ci-annexé)

De même et par exploit en date du 29 SEPTEMBRE 2021 délivré par Maître Julien PINEAU, Huissier de Justice, Associé de la SCP FARHI – PINEAU, dont le siège est situé 23-29 Rue de la Belle Feuille, 92100 BOULOGNE BILLANCOURT, le comptable responsable du pôle de recouvrement spécialisé des Pyrénées-Orientales, chargé du recouvrement, dont les bureaux sont situés 24, avenue de la Côte Vermeille 66000 PERPIGNAN, a fait délivrer à la SCI XXX, assignation à comparaître à l'audience d'orientation du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de PERPIGNAN, au lieu desdites audiences, situé 4 Rue André Bosch (salle Tribunal de commerce, au rez de chaussée), 66000 PERPIGNAN, pour le VENDREDI 19 NOVEMBRE 2021 à 09h00.

(Cf assignation ci-annexée)

DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS A VENDRE

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

DESIGNATION DES BIENS SAISIS :

COMMUNE DE CERET :

Les parties divisées et indivises dépendant d'un ensemble immobilier dénommé Résidence « La Terrasse au Soleil », situé à CERET, cadastré lieudit « Sola d'en Companyo » et « Coll de Bossells », Section BV, Numéro 158, pour une contenance de 22 ares 54 centiares,

PREMIER LOT DE LA VENTE :

LE LOT NUMERO UN (1) : un studio (B201) situé au bâtiment B, rez de chaussée, composé : entrée-cuisine-placard (4,75m²), salle d'eau-wc (5,65m²), séjour (15,25m²), terrasse (7,55m²), et les 274/10.000èmes des parties communes générales.

DEUXIEME LOT DE LA VENTE :

LE LOT NUMERO QUATRE (4) : un studio (B204) situé au bâtiment B, 1^{er} étage, composé : entrée-placard (4,85m²), cuisine (5,55m²), séjour (15,15m²), terrasse (4,60m²), et les 266/10.000èmes des parties communes générales.

TROISIEME LOT DE LA VENTE :

LE LOT NUMERO CINQ (5) : un studio (B205) situé au bâtiment B, 1^{er} étage, composé : entrée-placard (4,75m²), salle d'eau-wc (5,95m²), séjour (15,45m²), terrasse (4,60m²), et les 269/10.000èmes des parties communes générales.

QUATRIEME LOT DE LA VENTE :

LE LOT NUMERO NEUF (9) : un appartement (C305-C306) situé au bâtiment C, au rez de chaussée, composé : entrée-séjour-placard 1 (24,65m²), wc (2,30m²), salle de bains (3,65m²), entrée-séjour-placard 2 (24,15m²), salle de bains-wc (6,45m²), terrasse 1 (8,35m²), terrasse 2 (8,40m²), et les 615/10.000èmes des parties communes générales.

CINQUIEME LOT DE LA VENTE :

LE LOT NUMERO QUATORZE (14) : un studio (D402) situé au bâtiment D, au rez de chaussée, composé : entrée-séjour-cuisine-placard (25,20m²), salle d'eau (3,70m²), wc (1,70m²), terrasse (7,85m²) et les 319/10.000 èmes des parties communes générales.

SIXIEME LOT DE LA VENTE :

LE LOT NUMERO VINGT (20) : un appartement (E306) situé au bâtiment E, au rez de chaussée composé : entrée-séjour-cuisine-placard 1 (21,80m²), salle de bains-wc 1 (5,35m²), entrée-séjour-placard 2 (21,50m²), salle de bains-wc 2 (5,55m²), loggia 1 (5,90m²), loggia 2 (6,30m²), et les 668/10.000èmes des parties communes générales.

L'ensemble immobilier est soumis à l'état descriptif de division et règlement de copropriété selon acte reçu par Maître SEGURET, Notaire à PERPIGNAN, le 28 décembre 2005, publié au Service de la Publicité Foncière de PERPIGNAN (2^{ème} bureau) le 11.01.2006, Volume 2006P, Numéro 208.

SEPTIEME LOT DE LA VENTE :

Différentes parcelles de terre situées sur la Commune de CERET, en zone naturelle et forestière (N) du Plan Local d'Urbanisme (inconstructibles sauf construction expressément autorisées par le PLU), cadastrées :

- Section BV, Numéro 24, lieudit « Sola d'en Companyo » pour une contenance de 12 ares 98 centiares,
- Section BV, Numéro 28, lieudit « Sola d'en Companyo », pour une contenance de 22 ares 64 centiares,
- Section BV, Numéro 29, lieudit « Sola d'en Companyo », pour une contenance de 24 ares 82 centiares,
- Section BV, Numéro 38, lieudit « Sola d'en Companyo », pour une contenance de 1 hectare 49 ares 58 centiares.

Le tout plus amplement décrit dans un procès-verbal dressé le 31 AOUT 2021 par Maître COPOVI, Huissier de Justice à MILLAS.

(Cf procès-verbal descriptif du 31.08.2021 ci-annexé)

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.

ORIGINE DE PROPRIETE

- Les parcelles situées à CERET, cadastrée Section BV, Numéro 24 et 38 appartiennent à la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE XXX pour les avoir acquis suivant acte reçu par Maître RIBES, Notaire, le 20.09.1996, publié au Service de la Publicité Foncière de PERPIGNAN (2^{ème} bureau) le 14.11.1996, Volume 1996P, Numéro 7842.

- La parcelle située à CERET, cadastrée Section BV, Numéro 29 appartient à la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE XXX pour l'avoir acquise suivant acte reçu par Maître TEJEDOR-FAJA, Notaire, le 11.07.1988, publié au Service de la Publicité Foncière de PERPIGNAN (2^{ème} bureau) le 11.08.1988, Volume 4669, Numéro 5.

- La parcelle située à CERET, cadastrée Section BV, Numéro 28 appartient à la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE XXX pour l'avoir acquise suivant acte reçu par Maître COURTY, Notaire, le 26.02.2002, publié au Service de la Publicité Foncière de PERPIGNAN (2^{ème} bureau) le 25.04.2002, Volume 2002P, Numéro 3624.

- La parcelle située à CERET, cadastrée Section BV, Numéro 158 provient de la parcelle cadastrée Section BV, Numéro 33, (anciennement cadastrée Section B, Numéro 205, 206, 3754, 119 et 3755), et appartient à la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE XXX pour l'avoir acquise suivant acte reçu par Maître ROCHIER, Notaire, le 14.05.1980, publié au Service de la Publicité Foncière de PERPIGNAN (2^{ème} bureau) le 06.06.1980, Volume 2291, Numéro 28, et suivant acte reçu par Maître ROCHIER, Notaire, le 14.05.1980, publié au Service de la Publicité Foncière de PERPIGNAN (2^{ème} bureau) le 18.06.1980, Volume 2244, Numéro 12.

AUDIENCE D'ORIENTATION – MISE A PRIX – ADJUDICATION

L'audience d'orientation aura lieu le **VENDREDI 19 NOVEMBRE 2021 à 9H00.**

L'adjudication aura lieu en un seul lot pardessus la mise à prix ci-après indiquée :

PREMIER LOT DE LA VENTE
(LOT 1-STUDIO B201)
QUINZE MILLE EUROS (15 000 €)

DEUXIEME LOT DE LA VENTE
(LOT 4-STUDIO B204)
QUINZE MILLE EUROS (15 000 €)

TROISIEME LOT DE LA VENTE
(LOT 5-STUDIO B205)
QUINZE MILLE EUROS (15 000 €)

QUATRIEME LOT DE LA VENTE
(LOT 9-APPARTEMENT C305-306)
VINGT CINQ MILLE EUROS (25 000 €)

CINQUIEME LOT DE LA VENTE
(LOT 14- STUDIO D402)
QUINZE MILLE EUROS (15 000 €)

SIXIEME LOT DE LA VENTE
(LOT 20-APPARTEMENT E306)
VINGT CINQ MILLE EUROS (25 000 €)

SEPTIEME LOT DE LA VENTE
(PARCELLES NON BATIES)
CINQ MILLE EUROS (5.000 €)

LES CLAUSES SPECIALES

1/ OCCUPATION DES LIEUX

Les lots QUATRE et CINQ (2^{ème} et 3^{ème} de la vente) sont occupés à titre gratuit.

Le lot VINGT (6^{ème} lot de la vente) est occupé à titre gratuit par un membre de la famille du gérant de la SCI, propriétaire saisie.

Les autres lots sont inoccupés mais servent d'espace de stockage de biens divers par des personnes dont l'identité est inconnue.

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

2/ DROITS DE PREEMPTION OU DROITS DE SUBSTITUTION

- **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.

3/ 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.

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.

FAIT ET REDIGE A PERPIGNAN LE 30 SEPTEMBRE 2021

ANNEXES :

- *Commandement de payer valant saisie dûment publié*
- *Titres exécutoires - Avis de mise en recouvrement & rôles d'impôts directs.*

- *Etat hypothécaire sur formalité*
- *Assignment JEX*
- *Procès-verbal descriptif 31.08.2021*
- *Règlement de copropriété 28.12.2005*
- *Extrait Plan Local d'Urbanisme CERET-Zone N*
- *Dossiers diagnostics*