

**CABINET DE LA SOCIETE CIVILE
PROFESSIONNELLE D'AVOCATS
Patrick SAGARD , Philippe CODERCH HERRE
Joël JUSTAFRE, Rémy SAGARD & Julien CODERCH
Avocat au Barreau des Pyrénées Orientales,
13, rue de l'Ange 66000 PERPIGNAN**

**VENTE AUX ENCHERES PUBLIQUES
SUR SAISIE IMMOBILIERE**

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

POUR:

LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL SUD
MEDITERRANEE (Ariège-Po), société coopérative à personnel et capital
variables, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de
PERPIGNAN sous le numéro D 776 179 335, dont le siège social est à
PERPIGNAN 66000, n°30 Rue Pierre Bretonneau, poursuites et diligences
de son représentant légal en exercice, demeurant es-qualité audit siège

CONTRE:

DEPOT DU 26 NOVEMBRE 2019

**AUDIENCE ORIENTATION-
VENDREDI 24 JANVIER 2020 à 9 H**

CLAUSES PRELIMINAIRES :

Par le seul fait de son adjudication, tout adjudicataire accepte purement et simplement et sans restriction aucune les clauses et conditions du présent cahier des conditions de vente, dont il a la stricte obligation de prendre connaissance avant l'adjudication et s'engage à leur complète exécution.

CHARGES, CLAUSES ET CONDITIONS DE LA VENTE :

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE I – 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 II - ATTRIBUTION DE JURIDICTION :

Le Juge de l'exécution près le TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE PERPIGNAN sera seul compétent pour connaître de toutes les contestations relatives à l'exécution des charges, clauses et conditions de l'adjudication, à cette adjudication et à ses suites, quels que soient la nature desdites contestations et le lieu du domicile des parties intéressées.

ARTICLE III - ELECTION DE DOMICILE :

Le ou les adjudicataires seront tenus d'élire domicile à PERPIGNAN pour l'exécution des charges, clauses et conditions de leur adjudication sinon et par le fait seul de cette adjudication, ce domicile sera élu de plein droit chez l'avocat qui se sera rendu adjudicataire.

Les domiciles élus seront attributifs de juridiction même pour le préliminaire de la conciliation et les actes d'exécution, ceux sur réitération des enchères et sur tous les autres, ainsi que pour la consignation.

Les exploits d'offres réelles et ceux d'appel y seront bien et valablement signifiés comme s'il l'avait été au domicile réel.

Le domicile des saisis au point de vue de l'inscription d'office sera élu en le cabinet de l'avocat constitué pour eux.

A défaut, il sera élu de droit au Greffe du Juge de l'exécution près le TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE PERPIGNAN. 5 boulevard des Pyrénées.

ARTICLE IV – MODALITES DE LA VENTE :

La saisie immobilière tend à la vente forcée de l'immeuble du débiteur ou, le cas échéant, du tiers détenteur en vue de la distribution de son prix.

Le saisi peut solliciter à l'audience d'Orientation l'autorisation de vente à l'amiable le bien dont il est propriétaire,

Le Juge peut autoriser la vente amiable selon les 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 V –ETAT DE L'IMMEUBLE :

Les adjudicataires devront prendre les immeubles mis en vente dans l'état ou ils se trouveront au moment de l'adjudication sans pouvoir prétendre à aucune garantie ni indemnité, ni diminution du prix , contre les parties saisies, le poursuivant ou les créanciers inscrits , pour dégradations, réparations, erreurs dans la désignation, dans la consistance, la composition, la nature des constructions , ni dans la contenance ou manquant dans les immeubles par destination, vices cachés ou présence d'amiante , ni même à raison de la mitoyenneté des murs et haies qui pourraient séparer lesdits immeubles 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 glissement de terre.

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

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

La vente a d'autre part lieu sans aucune garantie de mesure, lors même que cette différence viendrait à excéder un vingtième en plus ou en moins, cette différence devant tourner au profit ou au détriment de l'acheteur

En résumé, en aucun cas et pour quelque profit que ce soit, le ou les adjudicataires ne pourront prétendre à aucune indemnité ou diminution du prix du chef de leur adjudication pour quelque cause que ce soit, étant tenus de prendre tous leurs renseignements avant d'acheter ; achetant à leurs risques et périls et étant censés bien connaître les immeubles mis en vente :renonçant même expressément à se prévaloir des détériorations ou pertes qui pourraient se produire dans les immeubles ou leurs accessoires jusqu'à leur entrée en possession et prenant à leur charge les détériorations ou pertes.

Le ou les adjudicataires, s'ils ne l'ont déjà fait avant d'enchérir, devront tout au moins avant la clôture de l'ordre, ou le paiement de leur prix (lorsqu'il n'y aura pas lieu à ordre) s'assurer que les biens à eux adjugés ne peuvent être l'objet d'aucune action en résolution pour inexécution des charges, soit par suite de donation à titre de partage anticipé ou pour tout autre cause.

Dans le cas où il existerait une cause de révocation, le ou les adjudicataires auront le droit de retenir entre leurs mains , le prix d'adjudication pour en employer jusqu'à due concurrence les intérêts et , s'il y a lieu le capital lui-même, aux cas d'insuffisance des intérêts à l'acquit des charges (échues ou à échoir) pour lesquelles la résolution pourrait être poursuivie, mais sans garantie ni aucun recours indemnité ou répétition d'aucune sorte contre le poursuivant et les créanciers inscrits, l'adjudicataire achetant sans aucune garantie à ses risques et périls, conformément à l'article 1629 du Code Civil, qui constitue la règle générale et essentielle du présent cahier des conditions de vente.

En tout état de cause, l'adjudicataire fera son affaire personnelle des mesures à prendre pour remédier à la situation et renonce à toute réclamation de ce chef à l'encontre du poursuivant.

.../...

ARTICLE VI - BAUX, LOCATIONS & AUTRES CONVENTIONS

Les adjudicataires seront tenus d'exécuter les baux ou les locations verbales pouvant exister pour tout le temps qui en resterait à courir au moment de leur adjudication , sauf à eux à se pourvoir par toutes les voies de droit pour en faire prononcer l'annulation ou résolution, s'il y avait lieu, mais à leurs risques et périls exclusifs sans recours contre le saisi, les créanciers inscrits ou le poursuivant comme aussi sans indemnité ni diminution de prix . En ce qui concerne les loyers et fermages, le ou les adjudicataires n'auront droit aux loyers ou fermages, qu'à partir du terme qui suivra leur adjudication définitive, si les loyers ou fermages sont payables à termes échus, le ou les adjudicataires auront droit au prorata depuis le jour de leur adjudication définitive.

Toutefois les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur. La preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen.

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

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

ARTICLE VI Bis CLAUSES SPECIFIQUES aux immeubles :

A—IMMEUBLE 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 conformément 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 du lot, les nom, prénom domicile réel ou élu de l'acquéreur.

B—IMMEUBLE EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devra notifier au représentant légal de l'Association Syndicale Libre ou de l'Association Syndicale Autorisée, l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la Loi N° 65-557 du 10 JUILLET 1965 conformément à l'ordonnance N° 2004-632 du 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.

ARTICLE VII – PREEMPTION ET DROITS ASSIMILES -

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

Si l'acquéreur est évincé du fait de l'un de ces droits, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné

ARTICLE VIII – 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.

L'adjudicataire devra, dès le jour de l'adjudication, assurer les biens qu'il aura acquis, même si l'adjudication n'est pas définitive.

ARTICLE IX - SERVITUDES :

Les adjudicataires devront jouir des servitudes actives, et devront souffrir les servitudes passives occultes ou apparentes, déclarées ou non déclarées, sauf à eux , à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à leurs risques et périls ,sans aucun recours contre la partie saisie, le poursuivant ou les créanciers inscrits, sans aucune indemnité ni diminution de prix et sans que la présente clause puisse attribuer d'autres et plus amples droits que ceux qui pourraient résulter des titres concernant la propriété des immeubles mis en vente ou bien encore de la Loi ; pour l'article 2° comme pour l'article 1° , le ou les adjudicataires sont considérés par le fait de l'adjudication comme connaissant parfaitement les immeubles à vendre et leurs charges et assument la responsabilité exclusive de toutes charges occultes qui viendraient à se révéler après l'adjudication, sauf le cas de dol .

CHAPITRE 2 ENCHERES

ARTICLE X- RECEPTION DES ENCHERES

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le Tribunal de Grande Instance devant lequel la vente est poursuivie,

Celui-ci ne peut être porteur que d'un seul mandat.

Pour porter les enchères l'avocat devra se faire remettre tous les éléments relatifs à l'état civil ou à la dénomination de ses clients, ainsi que s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique , de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence , de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

Il est expressément stipulé que, conformément à la loi, ne pourra être fait aucune enchère pour les personnes qui seraient reconnues notoirement insolvables.

ARTICLE XI- 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 €

La caution ou le chèque lui est restitué, faute d'être déclaré acquéreur.

En cas de surenchères, la caution bancaire ou le chèque est restitué en l'absence de contestation de la surenchère.

Si l'acquéreur est défaillant la somme versée ou la caution apportée est acquise aux vendeurs et à leurs créanciers ayants droit à la distribution et, le cas échéant, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

ARTICLE XII- SURENCHERE

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

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

La publicité peut être effectuée par l'avocat du créancier poursuivant,

En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. A défaut le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder.

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

Tous ces frais seront payables dans la huitaine de l'adjudication définitive.

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 XIII – REITERATION DES ENCHERES.

A défaut pour l'adjudicataire de payer dans les délais prescrits le prix, les frais taxés ou les droits de mutation, 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 conformément à l'article R322-66 du Code des Procédures Civiles d'exécution.

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 nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive, conformément aux dispositions de l'article L 313-3 du Code monétaire et financier.

En aucun cas, l'enchérisseur défaillant ne pourra prétendre à la répartition des sommes versées.

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra aux créanciers et à la partie saisie.

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

CHAPITRE 3 VENTE

ARTICLE XIV – TRANSMISSION DE PROPRIETE

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption, ou des droits assimilés conformément à la loi.

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

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

ARTICLE XV – 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 du Barreau de l'avocat poursuivant 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 disposition.

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 présenter en temps voulu, la somme séquestrée et les intérêts produits.

ARTICLE XVI – 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 contrôlée par lui.

Le prix de vente de l'immeuble, ses intérêts ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente à quelque titre que ce soit, sont versés entre les mains de la caisse des dépôts et consignations, conformément à l'article R 322-23 du Code des procédures civiles d'exécution,

Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Toutefois les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon le tarif en vigueur sont versés directement par l'acquéreur, conformément à l'article 1593 du Code civil, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant, à charge de restitution en cas de jugement refusant de contester 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 XVII – 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, conformément à l'article L 313-3 du Code monétaire et financier.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de deux mois supportera le coût de l'inscription du privilège du vendeur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

Le créancier poursuivant du premier rang devenu acquéreur, sous réserve des droits des créanciers privilégiés pouvant le primer, aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties d'opposer sa créance en compensation légale totale ou partielle du prix, à ses risques et périls dans les conditions des article 1347 et suivants du code civil.

ARTICLE XVIII - PAIEMENT DU PRIX :

L'adjudicataire verse le prix sur un compte séquestre ou le consigne auprès de la Caisse des dépôts et consignations et paye les frais de la vente.

Il ne peut, avant versement ou la consignation et le paiement, 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.

A défaut de versement du prix ou de sa consignation et de paiement des frais, la vente est résolue de plein droit.

L'adjudicataire défaillant est tenu au paiement de la différence entre son enchère et le prix de la revente, si celui-ci est moindre. Il ne peut prétendre à la répétition des sommes qu'il a acquittées.

Le versement au séquestre ou la consignation auprès de la Caisse des dépôts et consignation du prix auquel est tenu l'adjudication en application de l'article L322-12 est opéré dans un délai de deux mois à compter de la date d'adjudication définitive, à peine de réitération des enchères. Passé ce délai, le prix de vente est augmenté de plein droit des intérêts au taux légal à compter du prononcé du jugement d'adjudication jusqu'au versement complet du prix ou sa consignation.

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 de 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.

Lorsque les fonds sont séquestrés, ils produisent intérêt à un taux fixé par le cahier des conditions de vente et qui ne peut être inférieur au taux d'intérêt servi par la Caisse des Dépôts et consignations. Les intérêts sont acquis aux créanciers et, le cas échéant, au débiteur, pour leur être distribués avec le prix de l'immeuble.

Les frais de poursuite et, le cas échéant, de surenchère taxés et les droits de mutation sont payés par l'adjudicataire par priorité en sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive. Il en est fourni justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date d'adjudication définitive, à peine de réitération des enchères. Toute stipulation contraire est réputée non écrite.

Au cas de vente à la requête d'un mandataire liquidateur, l'adjudicataire verse, dans les trois mois de l'adjudication, au compte de dépôt ouvert par le liquidateur à la Caisse des Dépôts et Consignations, la totalité du prix de l'adjudication, y compris les intérêts au taux légal à compter du jour où la vente est devenue définitive, jusqu'au jour du paiement. Passé ce délai, le liquidateur lui enjoint par lettre recommandée avec demande d'avis de réception de faire le versement sous peine de revente sur folle enchère.

Avant le paiement intégral de leur prix, les adjudicataires ne pourront faire aucun changement notable, aucune démolition dans les immeubles vendus, à peine d'être contraints immédiatement à la consignation de leur prix d'adjudication au besoin par la folle enchère.

Cette consignation devra être faite à peine de folle enchère, dans la huitaine de la sommation qui sera signifiée à cet effet. Il en sera de même au cas de détérioration ou de vente partielle soit des immeubles faisant l'objet de l'adjudication, soit des immeubles par destination qui en dépendent.

ARTICLE XIX – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET EMOLUMENTS

Conformément à l'article 1593 du Code civil l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances de l'avocat poursuivant, en sus du prix et dans le délai de un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

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

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

ARTICLE XX- 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, faute à l'acquéreur à se prévaloir d'autres dispositions fiscales et dans ce cas le paiement des droits qui en résulterait serait 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 XXI- OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS

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

CHAPITRE 4- DISPOSITION POSTERIEURES A LA VENTE

ARTICLE XXII- DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT.

Les adjudicataires seront tenus de se faire délivrer le titre de vente, et dans le mois de sa remise par le Greffe

- a) De le publier au Service de la Publicité Foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente,

- b) De notifier au poursuivant et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité.

Le tout à ses frais.

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

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

A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le Greffe 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 XXIII - ENTREE EN JOUISSANCE :

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

- 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,
- Si l'immeuble est loué par la perception des loyers ou fermages à partir du 1° jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1° jour du terme qui suit la vente sur surenchère,
- Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a) ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b) du présent article.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues.

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du saisi, et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.

ARTICLE XIV - CONTRIBUTION ET CHARGES :

Les adjudicataires devront supporter les contributions, taxes d'arrosages et charges de toute nature dont les immeubles mis en vente sont ou seront grevés, à compter du jour de l'adjudication . Dans le cas où ils paieraient des contributions ou autres taxes antérieures à cette date, ils n'auront aucun recours pour quelque motif que ce soit contre le saisi, le poursuivant ou les créanciers inscrits et ne pourront que produire à l'ordre, à leurs risques et périls, dans les limites des privilèges qui pourront être attachés aux contributions ou charges payées par eux .

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 XXV- TITRES DE PROPRIETE

En cas de vente forcée le titre de propriété 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.

Aucun recours ne pourra non plus être exercé contre le poursuivant ou les créanciers inscrits dans le cas où des erreurs se seraient glissées dans des mutations de propriété antérieures ou au cas où des formalités (purge, inscription ou purges légales par exemple) antérieures auraient été omises.

Le ou les adjudicataires ne pourront demander de ce chef, d'indemnité ou de diminution de prix, achetant ainsi qu'il a été dit de stipulation expresse, à leurs risques et périls, comme connaissant la situation tant juridique et légale, que matérielle des immeubles à vendre.

Après le paiement intégral du prix et des frais de poursuite, la grosse du jugement d'adjudication sera remise à l'adjudicataire le plus important qui en demeurera dépositaire à la charge de la communiquer, sur récépissé aux autres adjudicataires toutes les fois que ceux-ci en auront besoin s'ils le jugent utile.

Les autres adjudicataires pourront chacun se faire délivrer des expéditions ou extraits de jugement d'adjudication pour en avoir en mains un titre, mais à leurs frais exclusifs.

ARTICLE XXVI - DROITS D'ENREGISTREMENT -

Les adjudicataires seront tenus d'acquitter, en sus de leur prix d'adjudication, tous les droits postérieurs à l'adjudication (enregistrement, greffe, hypothèques et autres) auxquels l'adjudication desdits immeubles pourra donner ouverture ; et ce, dans les délais prescrits par la loi pour remplir lesdites formalités .

ARTICLE XXVII - PUBLICATION ET INSCRIPTION DU PRIVILEGE DU VENDEUR :

Dans les quarante-cinq jours de l'adjudication, l'avocat du poursuivant sera tenu en se conformant aux prescriptions de la loi:

1°- De publier le jugement d'adjudication au bureau des hypothèques dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente

2°- De notifier par acte d'avocat à avocat à l'adjudicataire et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité.

3°- Dans le même délai de quarante-cinq jours, l'avocat du poursuivant devra procéder aux formalités d'inscription du privilège du vendeur.

Les frais de publication, de notification et d'inscription de privilège du vendeur devront être remboursés à l'avocat du poursuivant, dans la huitaine de ladite notification à peine de folle enchère.

.../...

ARTICLE XXVIII - PAIEMENT PROVISIONNEL :

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de premier rang figurant dans l'état ordonné des créances peut demander au séquestre ou au consignataire à être payé à titre provisionnel pour le principal de sa créance, les intérêts, frais et accessoires étant payés une fois le projet de distribution devenu définitif.

ARTICLE XXIX - PAIEMENT DU CREANCIER UNIQUE

Lorsqu'il n'existe qu'un créancier répondant aux conditions de l'article L.331-1 du code des procédures civiles d'exécution, celui-ci adresse, dans un délai de deux mois suivant la publication du titre de vente, au séquestre ou à la Caisse des dépôts et consignations, une demande de paiement de sa créance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La demande de paiement est motivée.

Lorsque la distribution fait suite à une saisie immobilière, la demande est accompagnée d'un état hypothécaire certifié à la date de la publication du commandement de payer valant saisie, d'une copie revêtue de la formule exécutoire du jugement d'orientation et, selon le cas, du jugement d'adjudication ou du jugement constatant la fin de l'instance, à laquelle est annexée une copie du contrat de vente amiable ainsi que d'un certificat du greffe du Juge de l'exécution attestant qu'aucun créancier inscrit après la date de la publication du commandement n'est intervenu dans la procédure. Le certificat du Greffe ne peut être délivré avant l'expiration d'un délai d'un mois suivant la publication du titre de vente.

Le séquestre ou la Caisse des dépôts et consignations procède au paiement dans le mois de la demande. A l'expiration de ce délai, les sommes dues portant intérêts au taux légal.

Dans le même délai, il informe le débiteur du montant versé au créancier et, le cas échéant, lui remet le solde.

Le séquestre ou la Caisse des dépôts et consignations ne peut refuser le paiement que si les documents produits démontrent l'existence d'un autre créancier répondant aux conditions de l'article L.331-1. En cas de contestation, le Juge de l'exécution est saisi par le créancier poursuivant ou le débiteur.

.../...

un acte reçu le 20 octobre 2006 par Maître Jean-François COURTY, notaire associé à la résidence de ARGELES SUR MER, contenant prêt n° P02078022PR par la Caisse régionale de crédit agricole mutuel Sud Méditerranée à [REDACTED] de la somme principale de 748.000,00 euros, remboursable en 240 mois, productive d'intérêts au taux nominal de 3,95% l'an.

LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL SUD MEDITERRANEE (Ariège-Po), société coopérative à personnel et capital variables, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PERPIGNAN sous le numéro D 776 179 335, dont le siège social est à PERPIGNAN 66000, n°30 Rue Pierre Bretonneau, poursuites et diligences de son représentant légal en exercice, demeurant es-qualité audit siège a fait délivrer suivant exploit de la SOLER-GAUBIL-BOYER-FOURCADE-ROBIC Huissiers de Justice 567 rue Felix Trombe BP 20240 66002 PERPIGNAN CEDEX en date du **Mardi 13 Août 2019**, aux requis sus nommés, un commandement de lui payer la somme de **598.546,67 euros** productive d'intérêts au taux de 3,95% l'an sur celle de 562.472,34 euros depuis le 8 janvier 2019 et au taux légal sur celle de 36.074,33 euros depuis le 19 septembre 2018, date de la mise en demeure, selon décompte annexé.

SOUS RESERVES DE TOUS AUTRES DUS, DROITS ET ACTIONS.

Ce commandement contient les mentions et énonciations prescrites par l'article R321-1 du Code des Procédures Civiles d'exécution.

 _____ n'ayant pas
 satisfait audit commandement, celui-ci a été publié au Bureau des
 hypothèques de PERPIGNAN le **Jeudi 26 Septembre 2019 Vomume 2019**
S N° 70.

EN CONSEQUENCE, il sera procédé à l'audience des criées du Tribunal de Grande Instance de PERPIGNAN, 5 Bd des Pyrénées, salle d'audience rez-de-chaussée Tribunal de Commerce, à la vente aux enchères publiques, au plus offrant et dernier enchérisseur, après accomplissement des formalités prescrites par la Loi, le jour qui sera indiqué dans le jugement d'orientation, à la vente aux enchères publiques, au plus offrant et dernier enchérisseur, des biens ci après désignés :

.../...

DESIGNATION - MISE A PRIX

COMMUNE DE SAINT-GENIS-DES-FONTAINES (Pyrénées-Orientales)

-- Une parcelle de terre cadastrée section AE N° 148 d'une contenance de 17 ca

Parcelle en fiche accessible depuis la parcelle AE 145, destinée à un emplacement de parking

-- Une parcelle de terre cadastrée section AE N° 165 d'une contenance de 14 a 22 ca

Parcelle en friche accessible depuis l'Av Joffre - Cette parcelle serait, selon les informations recueillies par l'huissier auprès de la Mairie, constructible, située en zone inondable.

-- Le 1/4 indivis de la parcelle cadastrée AE 45

Il s'agit d'un chemin d'accès desservant les maisons [REDACTED]

-- 1/7 ième indivis des parcelles cadastrées AE N° 144 & 145 .

AE N° 144 Passage à ce jour condamné

AE 145 Passage desservant notamment la parcelle AE 165

Parcelles situées en zone inondable et dans un périmètre de monuments historiques-

Le tout plus amplement décrit par Me FOURCADE Huissier de Justice associée dans un PV descriptif en dat du 29 AOUT 2019 complété d'un état des risques et pollutions établi par le cabinet DIAG & Associés.

SUR LA MISE A PRIX DE :

160.000,00 EUROS - CENT SOIXANTE MILLE EUROS--

ORIGINE DE PROPRIETE :

Ces biens et droits immobiliers sont la propriété de [REDACTED]
[REDACTED] pour les avoir acquis des conjoints
[REDACTED] selon un acte reçu le 20 octobre 2006 par Maître Jean-François COURTY, notaire associé à la résidence d'ARGELES SUR MER, ledit acte publié au premier bureau des hypothèques de Perpignan le 8 décembre 2006 volume 2006 P 15519.

Etant précisé

-- que la parcelle cadastrée section AE N° 45 provision du ramaniement de la parcelle cadastrée A 1825.

-- Que les parcelles cadastrées AE 144-145-148-165 sont l'objet de la division de la parcelle cadastrée AE 95 provenant elle même de la division de la parcelle AE 35 (provenant de la division des parcelles A 951 et A 1197) .

DECLARATION DE LA PLUS VALUE

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

Sont exonérés :

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

Pour les besoins de l'enregistrement, il est indiqué que ces parcelles dépendent du centre des Impôts de CERET

RENSEIGNEMENT D'URBANISME :

VOIR CERTIFICAT D'URBANISME délivré par la Mairie de SAINT GENIS DES FONTAINES le 25/09/2019

SITUATION LOCATIVE/OCCUPATION/SYNDIC :

Il s'agit de parcelles de terre non exploitées ni entretenues

Il a été précisé par l'huissier de Justice dans son PV descriptif que la parcelle AE 165 , située en zone inondable, était constructible.

ENCHERES :

Les enchères ne seront portées que par le Ministère d'un Avocat inscrit au Barreau des Pyrénées Orientales.

Tout adjudicataire éventuel, devra préalablement, consigner entre les mains de son Avocat, par chèque de Banque, une somme égale à 10% de la mise à prix , ou fournir une caution bancaire irrévocable.

FAIT ET REDIGE A PERPIGNAN par Maître Philippe CODERCH-HERRE Avocat associé au sein de la S.C.P. d'avocats Patrick SAGARD, Philippe CODERCH-HERRE, Joël JUSTAFRE, Rémy SAGARD, Julien CODERCH.

le 26 NOVEMBRE 2019

Me Ph CODERCH-HERRE