

**CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à toute vente immobilière faite à la Barre du Tribunal de Judiciaire de PERPIGNAN; les candidats adjudicataires, l'ensemble des parties et leurs conseils sont tenus de le respecter.

**I – CONDITIONS PARTICULIERES**

**CLAUSES ET CONDITIONS** auxquelles seront adjugés, à l'audience de vente du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de PERPIGNAN, au plus offrant des enchérisseurs, les biens et droits immobiliers suivants :

I/ Les biens et droits immobiliers ci-après désignés, dépendant d'un ensemble immobilier, sis à PERPIGNAN, 45-53 avenue Emile Roudayre, appart.43, cadastré section BY n° 774 pour 44 a 05 ca, savoir :

- le lot 82 : une cave sise au sous-sol du bâtiment K, portant le n° 14 du plan des caves
- le lot 106 : dans le bâtiment K, à gauche en entrant, côté escalier, un appartement situé au rez-de-chaussée, de type F4, côté nord est,
- le lot 174 : la jouissance d'un parking pour voiture, portant le n° 38 du plan des parkings

II/ Les biens et droits immobiliers ci-après désignés, dépendant d'un ensemble immobilier, sis à PERPIGNAN, 45-53 avenue Emile Roudayre, appart.43, cadastré section BY n° 774 pour 44 a 05 ca, savoir :

- le lot 26 : une cave sise au sous-sol du bâtiment J, portant le n° 26 du plan des caves
- le lot 61 : au cinquième étage du bâtiment J, à droite en arrière côté escalier, un appartement de type F4, côté nord est,
- le lot 163 : un parking extérieur pour voiture, en jouissance portant le n° 27 du plan des parkings

## QUALITE DES PARTIES

Aux requête poursuites et diligences de :

La SA CREDIT LOGEMENT, immatriculée au RCS de PARIS, sous le n° 302 493 275, dont le siège social est 50 boulevard de Sébastopol, 75003 PARIS, agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice, domicilié ès qualités audit siège social

Avocat associé de la SCP CASSAN COURTY BOUCLIER, Avocats à PERPIGNAN, y domicilié 16 rue Maréchal Foch 66000 PERPIGNAN, avocat qui est constitué sur les poursuites d'expropriation devant le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de Perpignan

Avocat postulant près le Tribunal Judiciaire de PERPIGNAN

ET

Ayant pour avocat plaidant Maître Vincent RIEU, Avocat associé de la SCP DORIA AVOCATS, Avocats à la Cour d'Appel de MONTPELLIER, y domiciliés 23 Bis rue Maguelone 34000 MONTPELLIER, 34000 MONTPELLIER,

CONTRE :

PARTIE SAISIE

## FAITS ET ACTES DE LA PROCEDURE

EN VERTU d'un jugement rendu par le tribunal judiciaire de CRETEIL le 12 novembre 2021, signifié le 5 janvier 2022, définitif selon certificat de non appel du 21 février 2022 et d'une hypothèque judiciaire définitive prise le 8 mars 2022 volume 6604P01 2022 V n°1068 se substituant à la provisoire du 2 septembre 2020 volume 6604P01 2020 V n° 3568,

le poursuivant a suivant exploit de SCP DEVAUD TRUTTMANN NICOLAS, commissaires de justice à LE KREMLIN BICETRE en date du 28 novembre 2024

fait commandement aux parties saisies d'avoir à lui payer immédiatement :

Principal	89.699,45 €
Intérêts au taux légal sur la somme de 89.634,24 € du 03.07.2020 au 10.10.2024 avec majoration de 5 % à compter du 07.03.2022	19.718,29 €
Intérêts au taux au taux légal majorés postérieurs	Mémoire
Article 700	500,00 €
Dépens et frais d'hypothèque	2.626,72 €
Frais exposés pour la procédure	Mémoire
Et toutes sommes susceptibles d'être avancées pour le recouvrement de la créance et la conservation du gage	Mémoire
<b>SOIT ENSEMBLE LA SOMME DE</b>	<b>112.544,46 €</b>
<b>SAUF MEMOIRE ERREUR OU OMISSION ET SOUS RESERVE DES SOMMES A DEVOIR JUSQU'AU REGLEMENT DEFINITIF</b>	

**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 :**

La constitution de Maître Pierre CASSAN Avocat associé de la SCP CASSAN COURTY BOUCLIER, Avocats à PERPIGNAN, y domicilié 16 rue Maréchal Foch 66000 PERPIGNAN et de DORAVOCATS, avocats, par le ministère de Maître Vincent RIEU, avocat associé, Avocats au Barreau de MONTPELLIER, y demeurant : 23 Bis rue Maguelone, avec élection de domicile en leur cabinet

L'indication de la date et de la nature du titre exécutoire en vertu duquel le commandement est délivré ;

Le décompte des sommes réclamées en principal, frais et intérêts échus, ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires ;

L'avertissement que le débiteur doit payer ces 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 ;

La désignation de chacun des biens ou droits sur lesquels porte la saisie immobilière, telle qu'exigée par les règles de la publicité foncière ;

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 Bureau du Service de la Publicité Foncière des PYRENEES ORIENTALES ;

L'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que le débiteur en est séquestre ;

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 ;

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 ;

L'indication qu'un commissaire de justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble ;

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 siégeant 5 Boulevard des Pyrénées 66000 PERPIGNAN

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 cette loi ;

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.

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.

La partie saisie n'ayant pas satisfait à ce commandement, celui-ci a été publié au service de la publicité foncière des PYRENEES ORIENTALES le 16 janvier 2025 volume 6604P01 2025 S n° 2

Le service de la publicité foncière des PYRENEES ORIENTALES a délivré le 17 janvier 2025 l'état hypothécaire ci annexé certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie.

*(Cf État hypothécaire ci-annexé)*

De même et par exploit en date du 11 février 2025 délivré par SCP DEVAUD TRUTTMANN NICOLAS, commissaires de justice à LE KREMLIN BICETRE, le poursuivant a fait délivrer à une assignation à comparaître à l'audience d'orientation de Monsieur le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de PERPIGNAN pour le 28 mars 2025 à 9 heures

*(Cf assignation ci-annexée)*

## **DESIGNATION DES BIENS SAISIS**

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 DEUX LOTS, des biens et droits immobiliers qui sont désignés comme suit au commandement sus indiqué :

### **1<sup>er</sup> LOT DE LA VENTE :**

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés, dépendant d'un ensemble immobilier, sis à PERPIGNAN, 45-53 avenue Emile Roudayre, appart.43, cadastré section BY n° 774 pour 44 a 05 ca, savoir :

- le lot 82 : une cave sise au sous-sol du bâtiment K, portant le n° 14 du plan des caves  
et les 5/10.000èmes des parties communes générales,
- le lot 106 : dans le bâtiment K, à gauche en entrant, côté escalier, un appartement situé au rez-de-chaussée, de type F4, côté nord est, comprenant : entrée, dégagement, salle de séjour, trois chambres, salle d'eau, wc, cuisine, local de rangement, loggia  
et les 156/10.000èmes des parties communes générales,
- le lot 174 : la jouissance d'un parking pour voiture, portant le n° 38 du plan des parkings  
et les 2/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales,

L'ensemble immobilier a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété suivant acte reçu par Maître Georges BONNES, notaire à CERET, le 24 février 1969, publié le 1er avril 1969 volume 2356 n° 3 ; modificatif du 31 mars 1969 publié le 21 avril 1969 volume 2379 n° 28 ; modificatif du 26 janvier 1977 publié le 15 mars 1977 volume 2484 n° 26 ; modificatif du 5 mars 1991 publié le 23 avril 1991 volume 1991 P n° 4414

## 2<sup>ème</sup> LOT DE LA VENTE

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés, dépendant d'un ensemble immobilier, sis à PERPIGNAN, 45-53 avenue Emile Roudayre, appart.43, cadastré section BY n° 774 pour 44 a 05 ca, savoir :

- le lot 26 : une cave sise au sous-sol du bâtiment J, portant le n° 26 du plan des caves  
et les 5/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales,  
et les 2/1.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment J
- le lot 61 : au cinquième étage du bâtiment J, à droite en arrière côté escalier, un appartement de type F4, côté nord est,  
et les 156/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales,  
et les 31/1.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment J
- le lot 163 : un parking extérieur pour voiture, en jouissance portant le n° 27 du plan des parkings  
et les 2/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales,

L'ensemble immobilier a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété suivant acte reçu par Maître Georges BONNES, notaire à CERET, le 24 février 1969, publié le 1er avril 1969 volume 2356 n° 3 ; modificatif du 31 mars 1969 publié le 21 avril 1969 volume 2379 n° 28 ; modificatif du 26 janvier 1977 publié le 15 mars 1977 volume 2484 n° 26 ; modificatif du 5 mars 1991 publié le 23 avril 1991 volume 1991 P n° 4414

### DESCRIPTION :

Selon acte en date du 27 janvier 2025, Maître Anne FOURCADE a établi des procès-verbaux descriptifs des biens et droits immobiliers mis en vente ci-après annexés.

*(Cf. PV Descriptifs ci-annexés)*

**OCCUPATION :**

- BY n° 774, lots 82, 106 et 174 : loués selon bail du 7 juillet 2016 moyennant un loyer de 400 € mensuels outre 150 € de charges

- BY n° 774, lots 26, 61 et 163 : occupés par le propriétaire

**ORIGINE DE PROPRIETE :**

Les biens et droits immobiliers appartiennent à Monsieur pour les avoir acquis aux termes de :

- BY n° 774, lots 82, 106 et 174 : un acte reçu par Maître Fabien VIDAL, notaire à PERPIGNAN, le 29 juillet 2016 publié le 24 août 2016 volume 6604P01 2016 P n° 9801

- BY n° 774, lots 26, 61 et 163 : un acte reçu par Maître Mathieu OLLET, notaire à PERPIGNAN, le 1er octobre 2013 publié le 23 octobre 2013 volume 6604P01 2013 P n° 11095

**Syndic**

Le syndic actuel de l'ensemble immobilier est le cabinet ORPI LEGAL IMMO sis 4 impasse de Mosset 66000 PERPIGNAN

**RENSEIGNEMENTS D'URBANISME**

Les renseignements d'urbanisme feront l'objet d'un dire ultérieur.

## **DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE UNIQUE**

### **DECHARGE DE RESPONSABILITE**

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, le dossier de diagnostic technique.

*(Cf. dossier de diagnostic technique ci-annexé)*

(Superficie, amiante, termites, plomb, diagnostic de performance énergétique.....)

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.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle, sans aucun recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions et indemnités d'occupation qui s'avèreraient nécessaires.

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.

Il est rappelé que, conformément aux dispositions de l'article 1649 du Code Civil, la garantie des vices cachés n'est pas due en matière de vente par autorité de justice.

**AUDIENCE D'ORIENTATION - MISE A PRIX****ADJUDICATION**

L'audience d'orientation aura lieu le 28 mars 2025 à 9 heures.

Conformément aux dispositions de l'article R 322-15 du code des procédures civiles d'exécution ci-après reproduit :

**Article R 322-15 :**

*A l'audience d'orientation, le juge de l'exécution, après avoir entendu les parties présentes ou représentées, vérifie que les conditions des articles L 311-2, L 311-4 et L 311-61 sont réunies, statue sur les éventuelles contestations et demandes incidentes et détermine les modalités de poursuite de la procédure, en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou en ordonnant la vente forcée.*

*Lorsqu'il autorise la vente amiable, le juge s'assure qu'elle peut être conclue dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la situation du bien, des conditions économiques du marché et des diligences éventuelles du débiteur.*

L'adjudication aura lieu en deux lots sur les mises à prix de :

1er lot de la vente (BY n° 774, lots 82, 106 et 174) : DIX HUIT MILLE EUROS (18.000,00 €)

2ème lot de la vente (BY 774, lots 26, 61 et 163 : DIX NEUF MILLE EUROS (19.000,00 €)

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

### MISE A PRIX

Outre les charges, clauses et conditions ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le poursuivant soit

I/ Les biens et droits immobiliers ci-après désignés, dépendant d'un ensemble immobilier, sis à PERPIGNAN, 45-53 avenue Emile Roudayre, appart.43, cadastré section BY n° 774 pour 44 a 05 ca, savoir :

- le lot 82 : une cave sise au sous-sol du bâtiment K, portant le n° 14 du plan des caves  
et les 5/10.000èmes des parties communes générales,
- le lot 106 : dans le bâtiment K, à gauche en entrant, côté escalier, un appartement situé au rez-de-chaussée, de type F4, côté nord est, comprenant : entrée, dégagement, salle de séjour, trois chambres, salle d'eau, wc, cuisine, local de rangement, loggia  
et les 156/10.000èmes des parties communes générales,
- le lot 174 : la jouissance d'un parking pour voiture, portant le n° 38 du plan des parkings  
et les 2/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales,

II/ Les biens et droits immobiliers ci-après désignés, dépendant d'un ensemble immobilier, sis à PERPIGNAN, 45-53 avenue Emile Roudayre, appart.43, cadastré section BY n° 774 pour 44 a 05 ca, savoir :

- le lot 26 : une cave sise au sous-sol du bâtiment J, portant le n° 26 du plan des caves  
et les 5/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales,  
et les 2/1.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment J
- le lot 61 : au cinquième étage du bâtiment J, à droite en arrière côté escalier, un appartement de type F4, côté nord est,  
et les 156/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales,  
et les 31/1.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment J
- le lot 163 : un parking extérieur pour voiture, en jouissance portant le n° 27 du plan des parkings  
et les 2/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales,

**EN DEUX LOTS ET SUR LES MISES A PRIX DE**

**1er lot de la vente (BY n° 774, lots 82, 106 et 174) : DIX  
HUIT MILLE EUROS (18.000,00 €)**

**2ème lot de la vente (BY 774, lots 26, 61 et 163 : DIX  
NEUF MILLE EUROS (19.000,00 €) EUROS**

Le présent cahier des Conditions de vente rédigé par la  
SCP CASSAN COURTY BOUCLIER Avocats, qui certifie exact l'état civil  
des parties tel qu'il figure à la suite de leurs nom et qualité

**A PERPIGNAN, le 12 février 2025**

**PIECES ANNEXES :**

-assignation au débiteur

-état hypothécaire sur publication du commandement  
valant saisie