

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 :

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés, dépendant d'un ensemble immobilier constituant le lot n° 1 du groupe d'habitation dénommé « HORA NOVA » sis à PERPIGNAN (PYRENEES ORIENTALES), 5 Place Alain Gerbault, cadastré section BS n° n° 574 pour 46 a 14 ca, savoir :

- lot 20 : un appartement de type T3 portant le n° 20
- lot 95 : au sous-sol, un emplacement de parking portant le n°, 95

QUALITE DES PARTIES

Aux requête poursuites et diligences de :

CREDIT FONCIER ET COMMUNAL D'ALSACE ET DE LORRAINE-BANQUE, Société Anonyme au capital de 5.582.797 euros dont le siège social est à 67003 STRASBOURG CEDEX, 1 rue du Dôme, B.P. 102/R3, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de STRASBOURG, SIREN numéro 568 501 282, poursuites et diligences de son représentant légal en exercice, domicilié es qualité audit siège social

Avocat associé de la SCP CASSAN COURT Y BOUCLIER, Avocats à PERPIGNAN, y domicilié 2 rue Léon Dieudé 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 plaissant 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 :

Madame la Directrice Départementale des Finances Publiques, Gestion des Patrimoines Privés, chargée des Domaines, es qualité de curatrice de la succession vacante de

désigné par ordonnance rendue par le Président du Tribunal Judiciaire de PERPIGNAN, le 19 mars 2024, domiciliée en cette qualité 334 Allée Henri II de Montmorency 34954 MONTPELLIER CEDEX 2

PARTIE SAISIE

FAITS ET ACTES DE LA PROCEDURE

EN VERTU de la copie exécutoire d'un acte reçu par Maître Stéphanie LEROY-CARTON, notaire à LENS, en date du 23 avril 2019, contenant prêt au profit de pour un montant de 132.000,00 €, outre les intérêts au taux conventionnel de 2,00 % et les accessoires,

le poursuivant a suivant exploit de la SELARL LE FLOCH BAILLON BICHAT, commissaires de justice à MONTPELLIER en date du 21 octobre 2025

fait commandement à la partie saisie d'avoir à lui payer immédiatement :

DECOMPTE DE CREANCE ARRETE AU 31.07.2025

Dossier 166783 - prêt de 132.000.000 Euros

Dchéance du terme le 28.06.2025

Capital dû au 28.06.2025	114.681,86 €
--------------------------	--------------

Indemnité conventionnelle	8.346,13 €
---------------------------	------------

Intérêts au taux conventionnel majoré de 5,00 % au 31.07.2025	
---	--

Après imputation des versements	5.403,21 €
---------------------------------	------------

Intérêts au taux conventionnel majoré	
---------------------------------------	--

de 5,00 % postérieurs	MEMOIRE
-----------------------	---------

Cotisations d'assurance postérieures	MEMOIRE
--------------------------------------	---------

Frais	24,00 €
-------	---------

Frais exposés pour la procédure	MEMOIRE
---------------------------------	---------

Et toutes sommes susceptibles d'être avancées pour le	
---	--

recouvrement de la créance ou la conservation du gage	MEMOIRE
---	---------

SOIT ENSEMBLE LA SOMME DE	128.455,20 €
---------------------------	--------------

SAUF MEMOIRE ERREUR OU OMISSION ET SOUS RESERVE
DES SOMMES A DEVOIR JUSQU'AU REGLEMENT DEFINITIF

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 2 rue Léon Dieudé et de DORIA AVOCATS, 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 Service de la Publicité Foncière des Pyrénées 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 de Perpignan le 4 décembre 2025 volume 6604P01 2025 S n° 98

Le service de la publicité foncière des Pyrénées Orientales a délivré le 5 décembre 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 26 janvier 2026 délivré par la SELARL LE FLOCH BAILLON BICHAT, commissaires de justice à MONTPELLIER, le poursuivant a fait délivrer à Madame la Directrice Départementale des Finances Publiques, Gestion des Patrimoines Privés, chargée des Domaines, ès qualité de curatrice de la succession vacante de [REDACTED] une assignation à comparaître à l'audience d'orientation de Monsieur le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de Perpignan pour le 13 mars 2026 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 UN LOT, des biens et droits immobiliers qui sont désignés comme suit au commandement sus indiqué :

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés, dépendant d'un ensemble immobilier constituant le lot n° 1 du groupe d'habitation dénommé « HORA NOVA » sis à PERPIGNAN (PYRENEES ORIENTALES), 5 Place Alain Gerbault, cadastré section BS n° n° 574 pour 46 a 14 ca, savoir :

- lot 20 : un appartement de type T3 portant le n° 20 et les 120/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales,
- lot 95 : au sous-sol, un emplacement de parking portant le n° 95 et les 9/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales,

DESCRIPTION :

Selon acte en date du 9 décembre 2025, Maître Camille LIZON a établi un procès-verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente ci-après annexé.

(Cf. PV Descriptif ci-annexé)

OCCUPATION : INOCCUPE

ORIGINE DE PROPRIETE :

Les biens et droits immobiliers appartiennent à Monsieur pour les avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Maître RIBOT, notaire à PERPIGNAN, le 30 mars 2011 publié le 6 mai 2011 volume 6604P01 2011 P n° 6080

REGLEMENT DE COPROPRIETE :

L'ensemble immobilier a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété suivant acte reçu par Maître RIBOT, notaire à PERPIGNAN, le 24 novembre 2010 publié le 29 novembre 2010 volume 6604P01 2010 P n° 13790

Syndic

Le syndic actuel de l'ensemble immobilier n'est pas connu.

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Les renseignements d'urbanisme sont annexés au présent cahier des conditions de vente.

(Cf. note de renseignements d'urbanisme avec plan cadastral ci-annexés)

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 13 mars 2026 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 un lot sur la mise à prix de :

QUATRE VINGT NEUF MILLE EUROS (89.000,00 EUROS)

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

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés, dépendant d'un ensemble immobilier constituant le lot n° 1 du groupe d'habitation dénommé « HORA NOVA » sis à PERPIGNAN (PYRENEES ORIENTALES), 5 Place Alain Gerbault, cadastré section BS n° n° 574 pour 46 a 14 ca, savoir :

- lot 20 : un appartement de type T3 portant le n° 20 et les 120/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales,
- lot 95 : au sous-sol, un emplacement de parking portant le n° 95 et les 9/10.000èmes 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 RIBOT, notaire à PERPIGNAN, le 24 novembre 2010 publié le 29 novembre 2010 volume 6604P01 2010 P n° 13790

EN UN LOT ET SUR LA MISE A PRIX DE

QUATRE VINGT NEUF MILLE EUROS

89.000,00 EUROS

Le présent cahier des Conditions de vente rédigé par la SCP DORIA 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 27 janvier 2026

PIECES ANNEXES :

- assignation au débiteur
- état hypothécaire sur publication du commandement
valant saisie