

**CABINET DE LA SOCIÉTÉ CIVILE PROFESSIONNELLE
D'AVOCATS
SAGARD, CODERCH HERRE AVOCATS ASSOCIÉS
Avocat au Barreau des Pyrénées-Orientales
13, rue de l'Ange (66000) PERPIGNAN**

**VENTE DES ACTIFS IMMOBILIERS DÉPENDANT
D'UNE LIQUIDATION JUDICIAIRE**

*Ordonnance du juge commissaire du Tribunal Judiciaire de Perpignan
en date du 11 décembre 2024*

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

POUR :

la SCP DELPHINE RAYMOND, mandataire judiciaire, dont le siège social est à PERPIGNAN (66000), n° 26 rue Mailly, agissant en qualité de liquidateur à la liquidation judiciaire de la société SCI LES PORTES DE L'ORIENT, dont le siège social est à PERPIGNAN (66000), n° 860 chemin de la Fauceille, nommée à ces fonctions selon jugement rendu le 2 mars 2023 par le Tribunal judiciaire de Perpignan et agissant en vertu d'une ordonnance rendue le 11 décembre 2024 par le juge-commissaire à ladite liquidation judiciaire

CONTRE :

la société dénommée SCI LES PORTES DE L'ORIENT, société civile immobilière immatriculée au RCS Perpignan sous le n° 412 130 924, dont le siège social est à PERPIGNAN (66000), n° 860 chemin de la Fauceille

DÉPÔT DU

**AUDIENCES DES VENTES DU VENDREDI 2025 à 9
Heures**

CLAUSES PRÉLIMINAIRES

Par le seul fait de on 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

Le présent cahier des conditions de vente constitue un contrat judiciaire auquel seront tenus les candidats adjudicataires, l'ensemble de parties et leur conseil.

CHAPITRE 1^{er} DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1-CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente des biens immobiliers régie par les articles L.642-18 et suivant et les articles R.642-22 et suivant du Code de commerce.

ARTICLE 2-ÉTAT 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 du prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant ou le débiteur 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 excèderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

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

ARTICLE 3-BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

L'acquéreur fera son affaire personnelle, pour le temps qui restera à courir, des baux régulièrement conclus.

L'acquéreur pourra faire annuler les conventions qui auraient été conclues en fraude des règles du droit des entreprises en difficulté.

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 au débiteur

et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de celui-ci.

ARTICLE 4-PRÉEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILÉS

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 5-ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements relatifs à l'immeuble qui auraient pu être souscrits ou qui auraient dû l'être, sans aucun recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur du cahier des 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 sera remise au liquidateur à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

En cas de sinistre non garanti du fait de l'acquéreur, celui-ci n'en sera pas moins tenu de payer son prix outre les accessoires, frais et dépens de la vente.

ARTICLE 6-SERVITUDES

L'adjudicataire, qu'il y en ait ou non déclaration, jouira des servitudes actives et souffrira les servitudes passives, occultes ou apparentes, quels que soient leur nature, leurs caractères, leur importance et leurs origines, y compris les servitudes de zone militaire ou de zone sanitaire, celles créées dans l'intérêt de la navigation aérienne ou des monuments historiques, et celles résultant des plans d'aménagement des circonscriptions d'urbanisme, ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à défendre les autres à ses risques, périls et fortune, sans aucun recours contre le poursuivant, le saisi ou ses créanciers, et sans que la présente clause puisse attribuer à l'adjudicataire, ni aux tiers, d'autres et plus amples droits que ceux résultant des titres ou de la loi. Tout enchérisseur devra faire son affaire personnelle

de la situation des biens vendus au regard de la réglementation d'urbanisme et sera censé s'être renseigné directement et personnellement auprès de toute administration compétente à cet effet, indépendamment des renseignements précisés au présent cahier des conditions de vente.

CHAPITRE II : ENCHÈRES

ARTICLE 7–RÉCEPTION DES ENCHÈRES

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 les enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état civil ou à la dénomination de ses clients, outre les informations requises par la loi.

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

ARTICLE 8–GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUÉREUR

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 de la CARPA 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 remise au liquidateur pour être distribuée avec le prix de l'immeuble.

ARTICLE 9–SURENCHÈRE

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le 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 pas être rétractée.

En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur.

A défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder.

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

L'avocat du surenchérisseur devra respecter les dispositions générales en matière d'enchères.

Si au jour de la vente sur surenchère, aucune enchère n'est portée, le surenchérisseur est déclaré acquéreur pour le montant de sa surenchère.

ARTICLE 10–RÉITERATION DES ENCHÈRES

À 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 poursuivant ou du liquidateur s'il n'est pas poursuivant, 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 2212 du code civil.

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 à compter du jour où la vente est devenue définitive.

Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de cinq 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 au liquidateur.

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

CHAPITRE III : VENTE

ARTICLE 11–TRANSMISSION DE PROPRIÉTÉ

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.

Le transfert des risques au profit de l'adjudicataire interviendra à compter du jugement d'adjudication, mais la propriété du bien vendu sera réservée au vendeur tant que le prix n'aura pas été entièrement payé par l'adjudicataire.

ARTICLE 12-VERSEMENT DU PRIX DE LA VENTE FORCÉE

Au plus tard à l'expiration du délai de trois 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 liquidateur, qui en délivrera reçu.

L'acquéreur sera redevable d'un intérêt au taux légal à compter de l'adjudication définitive.

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 liquidateur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

ARTICLE 13-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 14-DROITS DE MUTATION

L'acquéreur sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, et par priorité, tous les droits d'enregistrement ou 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 d'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 15-OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUÉREURS

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

CHAPITRE IV-DISPOSITIONS POSTÉRIEURES À LA VENTE

ARTICLE 16-DÉLIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans les deux mois de sa date, de le publier au bureau des hypothèques dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, et de notifier au poursuivant 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 au liquidateur.

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

À 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 17-ENTRÉE 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 premier 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 débiteur, 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 18-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 d'adjudication.

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 d'adjudication.

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

ARTICLE 19-TITRES DE PROPRIÉTÉ

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

Le poursuivant n'ayant en sa possession aucun titre antérieur, l'acquéreur n'en pourra exiger aucun, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

ARTICLE 20-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 alors demander 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 la collocation au liquidateur.

ARTICLE 21-ÉLECTION DE DOMICILE

Le poursuivant élit domicile au cabinet de l'avocat lequel est constitué.

L'acquéreur élit domicile au cabinet de son avocat par le seul fait de la vente.

Les domiciles élus conserveront leurs effets quelques soient les changements qui pourraient survenir dans les qualités ou l'état des parties.

CHAPITRE V-CLAUSES SPÉCIFIQUES.

ARTICLE 22-IMMEUBLES EN COPROPRIÉTÉ

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 copropriétaire, 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 23-CONDITIONS DE JOUISSANCE DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES ET DESTINATION DE L'IMMEUBLE-

Il convient de se référer aux documents annexés au présent cahier.

ARTICLE 24-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 copropriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

À défaut, il sera élu de droit au Greffe du TRIBUNAL JUDICIAIRE DE PERPIGNAN.

C'est aux charges, clauses et conditions qui précèdent, que seront mis en vente et adjugés au plus offrant et dernier enchérisseur, à l'audience des criées du Tribunal Judiciaire de PERPIGNAN, au Palais de Justice de cette Ville, sis 5 boulevard des Pyrénées, les biens immobiliers ci-après désignés,

SAISIS AUX REQUÊTE, POURSUITES ET DILIGENCES DE :

la SCP DELPHINE RAYMOND, mandataire judiciaire, dont le siège social est à PERPIGNAN (66000), n° 26 rue Mailly, agissant en qualité de liquidateur à la liquidation judiciaire de la société SCI LES PORTES DE L'ORIENT, dont le siège social est à PERPIGNAN (66000), n° 860 chemin de la Fauceille, nommée à ces fonctions selon jugement rendu le 2 mars 2023 par le Tribunal judiciaire de Perpignan et agissant en vertu d'une ordonnance rendue le 11 décembre 2024 par le juge-commissaire à ladite liquidation judiciaire

Ayant pour avocat constituée la SCP SAGARD, CODERCH-HERRE AVOCATS ASSOCIÉS agissant par le ministère de Maître Rémy SAGARD, avocat au Barreau des Pyrénées-Orientales, n° 13 rue de l'Ange à PERPIGNAN (66000)

SUR LA TÊTE ET AU PRÉJUDICE DE :

la société dénommée SCI LES PORTES DE L'ORIENT, société civile immobilière immatriculée au RCS Perpignan sous le n° 412 130 924, dont le siège social est à PERPIGNAN (66000), n° 860 chemin de la Fauceille, laquelle a été déclarée en état de liquidation judiciaire selon jugement rendu le 2 mars 2023 par le Tribunal judiciaire de Perpignan

PROCÉDURE

En vertu d'une ordonnance rendue le 11 décembre 2024 par le juge-commissaire près le Tribunal judiciaire de Perpignan, ladite ordonnance publiée à la conservation des hypothèques de Perpignan le 28 JANVIER 2025 VOLUME 2025 P N° 2208, ci-après littéralement retranscrite :

*REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS*

*ORDONNANCE EN DATE DU ONZE DECEMBRE DEUX MIL VINGT
QUATRE*

DEBITEUR:

*S.C.I. LES PORTES DE L'ORIENT prise en la personne de son gérant M.
Jean-Paul RIERA personnellement domicilié 30 rue des Carangles - 66190
COLLIOURE 860 chemin de la Fauceille 66100 PERPIGNAN
Représentée par Me BRUNET avocat au barreau de Perpignan*

CIC SUD OUEST

*20 Quai des Chartrons
33058 Bordeaux Cedex
Repr.par• Me' MARTINEZ avocat au barreau de Perpignan*

*DIRECTION GENERAL DES FINANCES PUBLIQUES-POLE
RECOUVREMENT*

*24, avenue de la Côte Vermeille 66961 Perpignan Cedex 9
Repr. Par Madame RAJOL*

*Maître Delphine RAYMOND , liquidateur 26 Rue Mailly
repr. par Me Rémy SAGARD avocat au barreau de
PERPIGNAN*

DEBATS : *Les débats ont eu lieu en Chambre du Conseil à l'audience du 13 Novembre 2024 date à laquelle les parties ont été avisées que l'affaire a été mise en délibéré au*

Nous, Laurence GRAU, Première Vice-Présidente du Tribunal judiciaire de PERPIGNAN,

Juge-Commissaire, assistée de Laurie RIALLAND, Greffier.

EXPOSE :

Par jugement du 2 mars 2023, le Tribunal a prononcé la liquidation judiciaire de la SCI LES PORTES DE L'ORIENT, 5006 chemin de la Fauceille à PERPIGNAN et désigné Me Delphine RAYMOND, en qualité de liquidateur.

Par requête au greffe reçue le 20 septembre 2024, Me RAYMOND a saisi le juge commissaire aux fins d'être autorisé à diligenter la vente par voie d'adjudication des actifs immobiliers dépendants de la liquidation judiciaire de la SCI LES PORTES de L'ORIENT, en l'espèce :

- Les murs d'un hôtel, immeuble cadastré section HP 441 et HP 442, sis 5006 chemin de la Fauceille à PERPIGNAN .

Les débats ont eu lieu à l'audience du 13 novembre 2024 à laquelle le liquidateur a maintenu sa requête en indiquant que les créanciers CIC et Trésor Public ont refusé l'offre du locataire qui après avoir proposé un million huit cent trente mille euros, l'a ramenée à un million trois cent mille euros.

Me MARTINEZ pour le CIC maintient sa demande d'orientation vers une adjudication comme Me SAGARD pour Me RAYMOND.

Me BRUNET pour la SCI Les PORTES de L'ORIENT indique que l'offre du locataire a été revue à la baisse et soutient que la vente sur adjudication risque de ne pas être meilleure.

SUR CE :

vu les articles L643-2, L642-18 alinéas 1 et 5, R 642-22, R 642-23 R 642-24 R642-21, R642-29-2 et R643-1 du Code de commerce,

Vu l'évaluation du notaire chiffrant le bien à la valeur vénale comprise entre 1 700 000 et 1 900 000 euros,

Vu la publicité sur internet conforme aux article L642-22 et R642-40 du Code de Commerce;

PAR CES MOTIFS :

Nous Laurence GRAU, Première vice-présidente du Tribunal judiciaire de PERPIGNAN, juge commissaire statuant en chambre du conseil , par ordonnance mise à disposition au greffe, contradictoire, en premier ressort :

AUTORISONS Me RAYMOND es qualité de liquidateur de la SCI LES PORTES de L'ORIENT à se pourvoir devant le Tribunal judiciaire de PERPIGNAN pour y poursuivre la vente des actifs immobiliers ci-dessous désignés en la forme de la saisie immobilière :

Situé dans un ensemble immobilier figurant au cadastre sous les références HP 441 et HP 442 au 5006 Chemin de la Fauceille 66100 PERPIGNAN , le lot N^O 3 correspondant à un hôtel et ses annexes et le lot N^O 11 un rez de jardin côté chemin de la fauceille et une zone de parking ainsi que des parties communes générales.

FIXONS la mise à prix à la somme de 1 700 000 (un million sept cent mille euros)

DISONS qu'à défaut d'enchères sur cette mise à prix, la vente pourra se faire immédiatement sur une nouvelle mise à prix sur baisse d'un quart sans nouvelle publicité.

DISONS que le liquidateur devra élire domicile en l'étude de la SCP SAGARD, CODERCH-HERRE et ASSOCIES, par le ministère de Me SAGARD, avocats associés au barreau des Pyrénées orientales, domicilié 13 rue de l'Ange, 66 000 PERPIGNAN, qui sera chargé d'établir le cahier des conditions de la vente et pourra faire procéder à la plus large publicité, et en particulier dans le principal journal d'annonces légales du ressort de l'immeuble,

DISONS que le cahier des conditions de vente devra prévoir le transfert des risques à compter du jugement d'adjudication, mais la propriété du bien vendu sera réservée au vendeur tant que le prix n'aura pas été entièrement payé par l'adjudicataire,

DISONS que le commissaire de justice qui sera mandaté par le liquidateur pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès verbal de description de l'immeuble conformément aux dispositions des articles R321-3 10⁰ R 322-1 et R322-2 du code des procédures civiles d'exécution et aux dispositions de l'article R642-28 du code de commerce accompagnée de l' entreprise de diagnostics de son choix et au besoin avec le concours de la force publique,

ORDONNONS que la présente ordonnance soit publiée au Service de la Publicité Foncière de PERPIGNAN dont dépendent les immeubles dont il s'agit, en application de l'article R642-24 du code de commerce.

*ORDONNONS la notification de la présente ordonnance à la diligence du greffe par lettre recommandée avec accusé de réception à : -SCI LES PORTES de l'ORIENT
-Me RAYMOND
-à la banque créancier hypothécaire de premier rang, CIC SUD
OUEST ; - au pôle recouvrement*

ORDONNONS l'emploi des dépens en frais privilégiés de la procédure collective.

Cette ordonnance a été publiée à la conservation des hypothèques de Perpignan le 28 JANVIER 2025 VOLUME 2025 P N° 2208

Il est précisé que l'immeuble cadastré section HP n° 442 mentionné dans l'ordonnance est la propriété de la commune de Perpignan pour l'avoir acquis selon un acte reçu le 20 novembre 2012 par Maître CANOVAS-GADEL, notaire à Perpignan, ledit acte publié le 27 décembre 2012 volume 2012P n° 15612.

EN CONSÉQUENCE, il sera procédé à l'audience des criées du Tribunal Judiciaire de PERPIGNAN, au Palais de Justice de cette Ville, sis 5 Boulevard des Pyrénées, à la vente aux enchères publiques, au plus offrant et dernier enchérisseur, après accomplissement des formalités prescrites par la Loi, à la vente aux enchères publiques, au plus offrant et dernier enchérisseur, à la date du :

**VENDREDI 2025 à 9 Heures
AU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE
PERPIGNAN (66000)
5 boulevard des Pyrénées
(salle d'audience du Tribunal de commerce
4, rue André-Bosch)**

des biens ci-après désignés :

DÉSIGNATION-MISE À PRIX

**COMMUNE DE PERPIGNAN (Pyrénées-Orientales)
860 chemin de la Fauceille**

dans un ensemble immobilier cadastré section HP n° 441 d'une contenance de 36 ares 83 centiares :

LE LOT NUMERO TROIS (3) : un hôtel et ses annexes et les 8450/10000èmes des parties commune générales

LE LOT NUMERO ONZE (11): en rez-de-jardin, côté chemin de la Fauceille, une zone de parking comprenant emplacements (2) en limite de propriété Villas Immo SARL et face à l'escalier de l'hôtel et les 20/10000èmes des parties communes générales

Ledit ensemble immobilier a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître AMIGUES, notaire associé à la résidence d'Elne, le 13 juillet 2007 publié au SPF de Perpignan 1 le 1er août 2007 volume 2007 P n° 9764, modifié selon un acte reçu le 31 octobre 2008 par Maître AMIGUES, publié le 20 novembre 2008 volume 2008 P n° 14052, modifié selon un acte reçu le 20 novembre 2012 par Maître CANOVAS-GADEL, notaire à Perpignan, publié le 27 décembre 2012 volume 2012 P n° 15612, modifié selon un acte reçu le 30 décembre 2015 par Maître RONDONY, notaire à Perpignan, publié le 15 janvier 2016 volume 2016 P n° 691

Le tout est plus amplement décrit par Me Anne FOURCADE, Commissaire de Justice associée à Perpignan, dans un procès-verbal descriptif établi le 21 février 2025 complété d'une attestation de surface et d'un rapport des diagnostics immobilier établis par le cabinet DIAG & Associés, ainsi qu'un extrait de la matrice cadastrale et d'un certificat d'urbanisme délivré par la mairie de Perpignan.

SUR LA MISE À PRIX DE :

1.700.000, 00 EUROS (UN MILLION SEPT CENT MILLE EUROS)
avec baisse de mise à prix d'un quart à défaut d'enchères sur cette mise à prix

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ :

Lesdits biens et droits immobiliers sont la propriété de la société SCI LES PORTES DE L'ORIENT pour les avoir acquis selon un acte reçu par Maître AMIGUES, notaire à Elne, le 13 juillet 2007, ledit acte publié au SPF de Perpignan 1 le 1er août 2007 volume 2007 P n° 9757, et rectifié selon un acte reçu par Maître AMIGUES le 19 novembre 2007 publié le 6 décembre 2007 volume 2007 P n° 15114.

DÉCLARATION 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 le prix d'acquisition est de 420.000 €

*Que cet immeuble dépend du centre des impôts de PERPIGNAN TET

*Que ces biens vendus sont destinés à un usage médical ou para médical, ou après autorisations administratives en local à usage d'habitation ou professionnel.

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME-SERVITUDES

- 1- Voir le certificat d'urbanisme délivré par la mairie de PERPIGNAN le 27 JANVIER 2025.
- 2- D'un acte reçu le 3 novembre 1992 par Maître Henri AMIGUES, notaire à Elne, publié le 3 décembre 1992 volume 1992 P n° 11606, il résulte que la SCI MARIJO propriétaire de la parcelle alors cadastrée section HP n° 221 a concédé à titre de servitude réelle et perpétuelle sur la parcelle section HP n° 222 devenue pour partie section HP n° 441 suite à un document d'arpentage dressé par Monsieur FERRIER, géomètre expert à Perpignan le 5 février 2009, une servitude de passage d'écoulement située en limite Nord Est de la parcelle 222 HP à la contiguïté du chemin vicinal et devra être obligatoirement enterrée.

SITUATION LOCATIVE/OCCUPATION/SYNDIC

Copropriété

Il n'y a pas de syndic de copropriété, ni de président nommé par les copropriétaires.

Situation locative

Les immeubles objets de la vente, soit les lots n° 3 et 11, font l'objet d'un bail commercial en date du 1^{er} septembre 2008, pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 1^{er} septembre 2008 pour se terminer le 31 août 2017, s'étant poursuivi tacitement au-delà de son terme conformément aux dispositions de l'article L.145-9 du code de commerce, pour l'exploitation d'un fonds de commerce Hôtel restaurant, moyennant un loyer révisable conformément aux dispositions des articles L.145-33 et suivants du Code de commerce fixé initialement à 144.000 euros par an, payable le 10 de chaque mois et à terme à échoir.

Aucun dépôt de garantie n'a été versé.

Le loyer a été ramené, d'un commun accord entre le Bailleur et le Vendeur à 8.000 euros HT par mois à compter du 1^{er} septembre 2017.

Il n'a été procédé à aucune indexation dudit loyer qui reste fixé à 8.000 euros HT par mois à la date du 10 novembre 2023 et depuis cette date.

Consécutivement à la cession du fonds de commerce d'hôtel restaurant intervenue selon acte en date du 10 novembre 2023, le locataire actuel est :

La société HOTEL DU MAS DE LA FAUCEILLE NEWS
Société par actions simplifiée à associé unique
Immatriculée au RCS Perpignan sous le n° 917 394 314
860, chemin de la Fauceille
66100 PERPIGNAN

Ayant pour président, Monsieur Hamid ZEROUAL.

Il est précisé que les loyers sont impayés depuis le mois de juillet 2024, qu'une procédure en résiliation du bail commercial a été initiée selon commandement de payer visant la clause résolutoire en date du 6 mars 2025, et qu'en conséquence les loyers et indemnités d'occupation dus jusqu'au jour de l'adjudication resteront acquis au mandataire liquidateur.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle s'agissant tant des sommes dues postérieurement à la date d'adjudication que de l'expulsion éventuelle du locataire dont le bail aura été résilié, le mandataire liquidateur ne s'opposant pas à son intervention volontaire à l'instance qui aura été introduite afin d'y faire valoir ses prétentions.

Litiges en cours

1°) SAS CLENS

Selon lettre en date du 23 septembre 2022, la SAS CLENS 8 rue Reyer 31200 TOULOUSE s'est dit propriétaire de 2 locaux commerciaux sous l'hôtel LA FAUCEILLE, achetés à Mr RIERA en 2012, et ajoute que depuis cette date, l'acte notarié confère aussi à la SAS CLENS, la propriété de la salle de réunion de 40.2 m² et de la cage d'ascenseur de 6 m² en rez-de-chaussée.

Par acte en date du 6 avril 2023, la SAS CLENS a fait délivrer assignation à la SCP DELPHINE RAYMOND es qualité de liquidateur à la liquidation judiciaire de la SCI LES PORTES DE L'ORIENT, d'avoir à comparaître par devant le Tribunal judiciaire de Perpignan -RG : n° 23/01077-, aux fins suivantes :

DIRE l'action en revendication exercée par la Société CLENS recevable,

CONDAMNER la société SCI LES PORTES DE L'ORIENT et pour elle la SCP Delphine RAYMOND en sa qualité de liquidateur judiciaire selon jugement du 02/03/2023 à restituer à la Société CLENS, en l'état d'origine, les lots n°8 dépendant de copropriété de l'immeuble situé 860 chemin de la Fauceille 66100 PERPIGNAN et notamment la salle de réunion du bâtiment A, dans le délai d'un mois à compter de la signification de sa décision,

ORDONNER l'expulsion de la SCI LES PORTES DE L'ORIENT et pour elle la SCP Delphine RAYMOND en sa qualité de liquidateur judiciaire selon jugement du 02/03/2023 et de tout occupant de son chef des locaux situés 860 chemin de la Fauceille 66000 PERPIGNAN, avec le concours de la force publique et d'un serrurier si besoin.

CONDAMNER la société SCI LES PORTES DE L'ORIENT et pour elle la SCP Delphine RAYMOND en sa qualité de liquidateur judiciaire selon jugement du 02/03/2023 à payer à la Société CLENS la somme de 48.000 € en réparation de sa perte de jouissance,

FIXER la créance de la requérante de 48.000 € au passif de la SCI LES PORTES DE L'ORIENT

CONDAMNER la société SCI LES PORTE DE L'ORIENT et pour elle la SCP Delphine RAYMOND en sa qualité de liquidateur judiciaire selon jugement du 02/03/2023 à régler à la Société CLENS une indemnité d'occupation mensuelle de 400 € à compter du présent jugement jusqu'à la restitution effective dudit lot n°8,

CONDAMNER la société SCI LES PORTES DE L'ORIENT et pour elle la SCP Delphine RAYMOND en sa qualité de liquidateur judiciaire selon jugement du 02/03/2023 à payer à la Société CLENS une somme de 6.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

DIRE n'y avoir lieu à écarter l'exécution provisoire de la décision à intervenir,

CONDAMNER la société SCI LES PORTES DE L'ORIENT et pour elle la SCP Delphine RAYMOND en sa qualité de liquidateur judiciaire selon jugement du 02/03/2023 aux dépens.

Aucune information complémentaire ne peut être donnée sur le litige opposant Mr RIERA à ladite société CLENS et sur les échanges qui auraient pu avoir lieu depuis 2022, si ce n'est que lors de l'établissement du procès-verbal descriptif du 21 février 2025, le gérant de la SCI LES PORTES DE L'ORIENT a indiqué au commissaire de justice instrumentaire que l'ascenseur, la cage d'ascenseur et la salle dite de séminaires n° 1 étaient revendiqués par la société CLENS.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de ce litige, s'obligeant à y intervenir volontairement aux fins de se substituer au mandataire liquidateur, sans recours à l'encontre de celui-ci et au besoin en le garantissant de toute condamnation qui serait prononcée à son encontre, à l'exception des demandes relevant de la compétence exclusive du mandataire liquidateur.

2)° Propriétaire parcelle voisine cadastrée section HP n° 696

Lors de l'établissement du procès-verbal de description en date du 21 février 2025, le gérant de la SCI LES PORTES DE L'ORIENT a déclaré au commissaire de Justice qu'il existe également un litige en cours avec le propriétaire de la parcelle voisine cadastrée section HP n° 696 qui se renouvelle chaque année, ce dernier se plaignant du manque d'entretien par la SCI LES PORTES DE L'ORIENT des espaces vers ainsi que d'un problème de signalétiques de l'hôtel.

Il a ajouté qu'il existe un autre problème lié à la présence d'un seul compteur d'eau établi au nom de l'hôtel avec des compteurs divisionnaires pour les différents autres lots de l'immeuble.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de ces difficultés.

Emplacement de parkings (lot n° 11)

Il est précisé par le commissaire de Justice à l'occasion de l'établissement du procès-verbal de description en date du 21 février 2025 que le règlement de copropriété ainsi que son modificatif ne donnant pas le numéro des parkings du lot 11, il n'est pas possible de les identifier ce jour (21 février 2025).

L'adjudicataire en fera son affaire.

ENCHÈRES

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 RÉDIGÉ À PERPIGNAN par Maître Rémy SAGARD, avocat associé au sein de la SCP d'avocats SAGARD, CODERCH-HERRE AVOCATS ASSOCIÉS

le 21 MARS 2025

Me Rémy SAGARD

Annexes

- Ordonnance du juge-commissaire du 11 décembre 2024
- Matrice cadastrale
- Plan cadastral
- Certificat d'urbanisme
- Assignation du 6 avril 2023
- Acte de vente du 13 juillet 2007
- Acte du 13 juillet 2007 (RC+EDD)
- Acte du 31 octobre 2008 (modificatif RC+EDD)
- Acte de vente du 19 novembre 2012 (commune de Perpignan)
- Acte du 30 décembre 2015 (modificatif RC+EDD)
- Commandement de payer les loyers impayés signifié le 6 mars 2025
- PV descriptif avec annexes en date du 21 février 2025
- Etat sur formalité