

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

**CODE DE L'EXECUTION
PARTIE LEGISLATIVE LIVRE III
PARTIE REGLEMENTAIRE LIVRE III
SPECIALEMENT ARTICLES R.322-10 et R.322-11**

CLAUSES ET CONDITIONS

Dressé par Maître **Vincent RIEU**, Avocat Associé au sein du cabinet **DORIA AVOCATS, Avocat au Barreau de MONTPELLIER**, y demeurant 23bis, rue de Maguelone 34000, destiné à être déposé au Greffe du Tribunal Judiciaire de MONTPELLIER – Juge de l'Exécution – Adjudications – pour parvenir à la vente forcée en un seul lot d'un appartement, d'une cave et d'un emplacement de voiture extérieur dépendant d'un ensemble immobilier en copropriété situé à MONTPELLIER (34070) Résidence « Les Collines d'Estanove » 161, rue Jacques Tati, cadastré section IK n°273, 389, 391, 392, 403, 404, 405, 406, 407, section IL n° 244, 245, 664, 665, 666, 667, 668.

SUR UNE MISE A PRIX DE VINGT MILLE EUROS (20.000 €)

Lesdits biens plus amplement décrits et désignés.

CHAPITRE PREMIER – QUALITE DES PARTIES

La présente vente est poursuivie à la requête de :

La Société **COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS**, société anonyme au capital de 262.391.274,00 €, immatriculée au RCS de PARIS, n° SIREN 382 506 079 dont le siège sis 59, Avenue Pierre Mendès-France 75013 PARIS, agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice, domicilié audit siège es qualité

Pour qui domicile est élu au cabinet de **Maître Vincent RIEU**, Avocat Associé au sein du cabinet DORIA AVOCATS, Avocat au Barreau de MONTPELLIER, y demeurant 23bis, rue de Maguelone 34000
Avocat qui se constitue sur les présentes poursuites de saisie immobilière et leurs suites.

Ayant pour avocat plaident **Thomas D'JOURNO**, Avocat Associé au sein de la **SELARL EKLAR AVOCATS**, Avocat au Barreau de Marseille, y demeurant 43/45 rue Breteuil 13006 Marseille – TEL.04.13.24.13.63 – FAX.04.96.10.11.12, Avocat qui se constitue sur les présentes poursuites de saisie immobilière et leurs suites.

A L'ENCONTRE DE :

AVOVENTES

CHAPITRE DEUXIEME – FAITS ET ACTES DE PROCEDURE

Selon offre de prêt du 8 novembre 2011 acceptée le 20 novembre 2011, le CREDIT COOPERATIF a consenti à AVOVENTES un prêt d'un montant de 175.417€ au taux nominal de 1,80%, TAEG de 2,60% sur 300 mensualités, destiné à financer l'acquisition de sa résidence principale, située 20 rue de l'Escoutadou 34070 Montpellier.

Selon engagement du 4 mars 2019, la SA COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS (la CEGC) s'est portée caution du remboursement du prêt auprès du CREDIT COOPERATIF.

Par courrier recommandé avec accusé de réception en date du 23 octobre 2020, le CREDIT COOPERATIF a vainement mis en demeure AVOVENTES de régulariser les échéances impayées.

Par courrier recommandé avec accusé de réception en date du 18 novembre 2020, le CREDIT COOPERATIF a prononcé la déchéance du terme du prêt, le rendant intégralement exigible, et a sollicité le règlement de la somme de 169.716,23€.

Le 23 avril 2021, la CEGC a averti le CREDIT COOPERATIF de son accord de prise en charge de cette somme.

Une quittance subrogative du montant de 169.940,77€ a été établie le 21 avril 2021 par le CREDIT COOPERATIF au profit de la CEGC.

Par courrier recommandé avec accusé de réception en date du 29 avril 2021, la CEGC a mis en demeure AVOVENTES de lui régler la somme de 169.940,77€, correspondant au montant de son engagement de caution et aux intérêts de retard échus.

La CEGC a fait inscrire une hypothèque judiciaire provisoire sur l'immeuble situé à Montpellier (34) cadastré section IK 271 IK 273 IK 274 IL 244 IL 245 IL 505 lots n° 2528, 2540 et 2762 appartenant à AVOVENTES

Le 25 juin 2021, la COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS a assigné AVOVENTES AVOVENTES devant le Tribunal Judiciaire de MONTPELLIER.

Par jugement réputé contradictoire, en premier ressort du 28 Juin 2022 (RG 21/02751), le Tribunal Judiciaire de MONTPELLIER, Pôle civil section 2, a :

Condamné AVOVENTES à payer à la SA COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS la somme de 169.716,23€ en principal, en remboursement des sommes versées au CREDIT COOPERATIF, augmentée des intérêts au taux légal à compter du 29 avril 2021, date de la mise en demeure, et ce jusqu'à complet paiement.

Condamné AVOVENTES à payer à la SA COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS la somme de 1.354,00€ au titre du coût de l'inscription d'hypothèque judiciaire provisoire.

Condamné AVOVENTES à payer à la SA COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS la somme de 500€ en application de l'article 700 du code de procédure civile.

Dit qu'il y a lieu à la capitalisation des intérêts échus depuis plus d'un an par application de l'article 1343-2 du code civil.

Ce jugement a été signifié à partie le 4 Août 2022 et définitif suivant certificat de non appel délivré par la Cour d'appel de MONTPELLIER le 26 Septembre 2022.

Faute de remboursement la COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS a fait signifier à AVOVENTES un commandement de payer valant saisie immobilière suivant acte de Me Pierre CANDON Commissaires de Justice Associés à MONTPELLIER, en date du 7 Mai 2025 publié au 2ème bureau de la conservation des hypothèques de MONTPELLIER le 30 Juin 2025 volume 2025 S n°86.

C'est en vertu de ce commandement qu'il sera procédé à la vente des biens dont la désignation suit.

CHAPITRE TROISIEME – DESIGNATION DES BIENS MIS EN VENTE :

D'après le titre de propriété

Dans un ensemble immobilier situé à MONTPELLIER (Hérault) (34070) Résidence « Les Collines d'Estanove », postalement 161, rue Jacques Tati,

Cadastré section IK n°273, 389, 391, 392, 403, 404, 405, 406, 407, section IL n° 244, 245, 664, 665, 666, 667,668

Le lot numéro DEUX MILLE CINQ CENT VINGT HUIT (2528) :

Dans le bâtiment D2 escalier 1, au sous-sol, une cave portant le numéro 18, Et les 8/1000000èmes des parties communes générales.

Le lot numéro DEUX MILLE CINQ CENT QUARANTE (2540) :

Dans le bâtiment D2, escalier 1 au 3^{ème} étage porte droite, un appartement n°132, comprenant une entrée, un séjour, une chambre, une cuisine, une salle de bains, un WC et un placard avec balcon

Et les 570/1.000000èmes des parties communes générales.

Le lot numéro DEUX MILLE SEPT CENT SOIXANTE DEUX (2762) :

Un emplacement de voiture extérieur

Et les 25/1.000000èmes des parties communes générales.

Ledit ensemble immobilier ayant fait l'objet d'un état descriptif de division suivant acte en date du 2 juillet 1973 reçu par Me LAME, Notaire à PARIS, publié au SPF de MONTPELLIER 1, le 13 Juillet 1973, volume V 50, N°262

Modifié suivant acte en date du 23 Juillet 1974 reçu par Me LAME, Notaire à PARIS, publié au SPF de MONTPELLIER 1 le 28 Août 1974, volume V73, n°323

Rectifié suivant acte en date du 24 Septembre 1974 reçu par Me LAME, Notaire à PARIS, publié au SPF de MONTPELLIER 1 le 2 Octobre 1974, volume V 75 n°284

Modifié suivant acte en date du 20 Décembre 1974 reçu par Me LAME, Notaire à PARIS, publié au SPF de MONTPELLIER 1 le 28 Janvier 1975, volume V81, n°152

Modifié suivant acte en date du 12 Avril 1976 reçu par Me LAME, Notaire à PARIS, publié au SPF de MONTPELLIER 1 le 5 Juillet 1976, volume V109, n°19

Modifié suivant acte en date du 5 Octobre 1976 reçu par Me LAME, Notaire à PARIS, publié au SPF de MONTPELLIER 1 le 25 Janvier 1976, volume V115, n°478

Modifié aux termes d'un acte reçu par Maître ANATOMARCHI-LAME, notaire à PARIS le 11 février 1977, publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1ER le 14 mars 1977, volume 123, numéro 357

Modifié aux termes d'un acte reçu par Maître LAME, notaire à PARIS le 25 avril 1977, publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1ER le 11 mai 1977, volume 126, numéro 472.

Modifié aux termes d'un acte reçu par Maître ANATOMARCHI-LAME, notaire à PARIS le 4 juillet 1978, publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1 ER le 3 août 1978, volume 153, numéro 232.

Modifié aux termes d'un acte reçu par Maître ANATOMARCHI-LAME, notaire à PARIS le 15 décembre 1978, publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1ER le 18 janvier 1979, volume 163, numéro 398.

Modifié aux termes d'un acte reçu par Maître ANATOMARCHI-LAME, notaire à PARIS le 4 février 1980, publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1 ER le 7 mars 1980, volume 193, numéro 21.

Modifié aux termes d'un acte reçu par Maître ANATOMARCHI-LAME, notaire à PARIS le 26 septembre 1980, publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1 ER le 31 octobre 1980, volume 211, numéro 231.

Modifié aux termes d'un acte reçu par Maître ANATOMARCHI-LAME, notaire à PARIS le 27 juillet 1982, publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1ER le 22 septembre 1982, volume 258, numéro 91.

Modifié aux termes d'un acte reçu par Maître ANATOMARCHI-LAME, notaire à PARIS le 25 mai 1984, publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1 ER le 18 juin 1984, volume 297, numéro 360.

Modifié aux termes d'un acte reçu par Maître ANATOMARCHI-LAME, notaire à PARIS le 20 novembre 1984, publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1ER le 4 février 1985, volume 311, numéro 363.

Modifié aux termes d'un acte reçu par Maître ANATOMARCHI-LAME, notaire à PARIS le 26 décembre 1985, publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1 ER le 27 janvier 1986, volume 332, numéro 194.

Modifié aux termes d'un acte reçu par Maître ANATOMARCHI-LAME, notaire à PARIS le 7 novembre 1988, publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1 ER le 28 novembre 1988, volume 408, numéro 334.

Modifié aux termes d'un acte reçu par Maître ANATOMARCHI-LAME, notaire à PARIS le 7 février 1989, publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1 ER le 9 mars 1989, volume 418, numéro 31.

Modifié aux termes d'un acte reçu par Maître ANATOMARCHI-LAME, notaire à PARIS le 7 février 1989, publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1ER le 13 mars 1989, volume 418, numéro 189.

Modifié aux termes d'un acte reçu par Maître ANATOMARCHI-LAME, notaire à PARIS le 14 septembre 1990, publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1 ER le 28 septembre 1990, volume 1990P, numéro 11938.

Modifié aux termes d'un acte reçu par Maître ANATOMARCHI-LAME, notaire à PARIS le 1er décembre 1994, publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1ER le 28 février 1995, volume 1995P, numéro 2778.

Modifié aux termes d'un acte reçu par Maître FOULQUIER-GAZAGNES, notaire à MONTPELLIER le 23 février 1995, publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1ER le 5 avril 1995, volume 1995P, numéro 4194.

Modifié aux termes d'un acte reçu par Maître RICHARD, notaire à PARIS le 22 décembre 1997, publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1 ER le 26 janvier 1998, volume 1998P, numéro 1168.

Modifié aux termes d'un acte reçu par Maître RICHARD, notaire à PARIS le 22 décembre 1998, publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1 ER le 26 janvier 1998, volume 1998P, numéro 1169.

Modifié aux termes d'un acte reçu par Maître RICHARD, notaire à PARIS le 5 juin 1998, publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1ER le 23 juillet 1998, volume 1998P, numéro 8650.

Modifié aux termes d'un acte reçu par Maître COMBRET, notaire à RIEUX le 27 août 1998, publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1ER le 12 octobre 1998, volume 1998P, numéro 12322.

Modifié aux termes d'un acte reçu par Maître COMBRET, notaire à RIEUX le 10 mars 1999, publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1ER le 31 mai 1999, volume 1999P, numéro 7241.

Modifié aux termes d'un acte reçu par Maître COMBRET, notaire à RIEUX le 9 juillet 1999, publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1ER le 2 septembre 1999, volume 1999P, numéro 12299, rectificatif en date du 28 Janvier 2000 reçu par Me COMBRET, notaire à RIEUX, publié au SPF de MONTPELLIER 1 LE 2 Février 2000 sous les références V2000 P1408.

Modifié aux termes d'un acte reçu par Maître COMBRET, notaire à RIEUX le 22 août 2001, publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1ER le 18 octobre 2001, volume 2001 P, numéro 14325.

Modifié aux termes d'un acte reçu par Maître DURAND, notaire à MONTPELLIER le 21 avril 2006, publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1ER le 21 juillet 2006, volume 2006P, numéro 10074.

Modifié aux termes d'un acte reçu par Maître PLANTIER, notaire à VERGEZE le 7 août 2015, publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1ER le 13 novembre 2015, volume 2015P, numéro 15393, correctif publié au SPF de MONTPELLIER 1 le 9 Juin 2016 sous les références V3404P01 2016D14609.

Modifié aux termes d'un acte reçu par Maître DURAND, notaire à MONTPELLIER en date du 10 Mai 2019, publié au SPF de MONTPELLIER 1 le 28 Mai 2019, sous les références 3404P01 2019P9271, correctif publié au SPF de MONTPELLIER 1 le 20 Avril 2021 sous les références 2021D 12778.

Modifié suivant acte en date du 27 Décembre 2023 reçu par Me Christophe CAULIER, Notaire à BAILLARGUES, publié au SPF de MONTPELLIER le 19 Janvier 2024, volume 2024 P n°1969

Modifié suivant acte en date du 25 Novembre 2024 reçu par Me Delphine MOREAU, publié au SPF de MONTPELLIER le 20 Décembre 2024, volume 2024 P n°32229.

D'après le procès-verbal de description

Maître Pierre CANDON, Commissaire de Justice Associé à MONTPELLIER, a établi le 26 Juin 2025 le procès-verbal de description au bien aux termes duquel il apparaît que le bien est situé à sis à 34070 MONTPELLIER 161 RUE JACQUES TATI - BAT D2 I.

Lot n° 2540

Composition :

Le logement se compose d'une entrée ouvrant sur coin cuisine et séjour avec terrasse. Une salle d'eau avec cabinet de toilette et une chambre donnant accès à une pièce de rangement.

Superficie :

3 - Description du bien mesuré	
Pièce désignation	Superficie carrez (en m²)
Séjour + cuisine	26.10
Salle d'eau + wc	3.41
Chambre	12.59
Placard	1.84

4 - Superficie privative totale du lot : **43.94 m²**

5 - Autres éléments constitutifs du bien non pris en compte	
Pièce désignation	Superficie hors carrez (en m²)
Terrasse	4.96

Etat des lieux :

Porte d'entrée :

La face extérieure de la porte est en état d'usage, affectée de traces de frottement et d'usage.

La porte frotte en sol lors de sa manipulation.

En partie intérieure, la surface de porte est en état d'usage. La teinte est quelque peu défraîchie à proximité de l'arrête au bas de la poignée.

La porte ouvre sur un couloir, un coin de cuisine visiblement en travaux et le séjour.

Couloir :

Le sol est revêtu de pierre marbrière. Présence de démarcations au niveau du coin cuisine visiblement en raison de dépose de cloison pré-existantes, et au niveau de l'ancien accès au séjour.

Les parties visibles de pierre marbrière sont en état d'usage. Présence d'une fissuration d'aspect ancienne en traversée du couloir.

Les revêtements de murs sont couverts d'un crépi écrasé dont les parties visibles sont en état d'usage. Présence de points d'ancrage ça et là.

Le revêtement du plafond est peint de blanc, en état d'usage.

Coin de cuisine

Les revêtements de sol ne sont pas homogènes. Tantôt du carrelage, tantôt un rattrapage de niveau au mortier.

Sur la périphérie de la pièce, les revêtements de murs ne sont homogènes. Présence d'une fenêtre ouverte en partie haute de la cloison séparative avec la salle d'eau. Le mur face porte les stigmates d'une ancienne faïence déposée. Teinte et surface ne sont pas homogène.

Le revêtement du plafond est en état d'usage. La teinte est quelque peu défraîchie. La surface n'est pas parfaitement homogène.

Séjour :

La surface du sol est couverte d'une pierre marbrière identique à celle du couloir, dont les parties visibles sont en état.

Les revêtements de murs sont couverts d'un crépi écrasé en état d'usage.

Des marques de pontage fissurées sont visibles au droit d'une conduite frigorifique encastrée cheminant jusqu'au niveau du mur de façade.

Le revêtement du plafond est peint de blanc. La teinte et surface ne sont pas parfaitement homogènes.

La pièce est fermée d'une porte-fenêtre en deux vantaux coulissants. L'hubriserie est d'aspect ancienne, équipée d'un simple vitrage.

Le volet en acier galvanisé est bloqué en partie haute dans son coffre. Absence de tringle de manipulation.

La porte-fenêtre du séjour donne accès à **une terrasse :**

La terrasse donne sur le jardin de la résidence.

Le sol est couvert d'un carrelage dont les parties visibles sont en état d'usage.

Le relevé du garde-corps crépi est en état. Le crépi se décroûte quelque peu dans un angle.

Sur le latéral, le vide est protégé d'une vitre en verre flouté.

Salle d'eau :

La teinte de la face extérieure de la porte n'est pas homogène.

La poignée présente du jeu. La porte frotte lors de sa manipulation.

En partie intérieure, la surface de porte est affectée de noircissures à proximité de la poignée, présence de marques de pontage en partie haute.

La teinte est salie, défraîchie.

Le sol est couvert d'un carrelage posé en légère superposition comparativement à la pierre marbrière du couloir.

Le carrelage a visiblement fait l'objet d'une remise en peinture qui s'écaille en différents endroits et laisse apparaître la teinte d'origine.

Les revêtements de murs sont partiellement couverts d'une faïence murale. Ladite faïence a également fait l'objet d'une remise en peinture de couleur grise.

L'ouverture donnant côté cuisine est dépourvue de vitrage. Les surfaces de plâtre en son tour ne sont pas parfaitement lisses. La peinture de faïence a débordé en périphérie. Présence d'une arrivée électrique non équipée.

La peinture de plafond cloque par endroits.

Présence dans la pièce d'un meuble vasque, d'un cabinet de toilette taché de peinture et d'un bac douche surélevé.

Le receveur est en état d'usage. En son tour, la peinture sur faïence murale a sauté en différents endroits. Le mitigeur est chargé de calcaire.

Un chauffe-eau mural est installé dans la pièce. Il est émis toute réserve quant à son fonctionnement.

Chambre :

La pièce est exposée Ouest.

La face extérieure de la porte est en état d'usage. La teinte est quelque peu auréolée entour de poignée.

La porte s'ouvre et se referme correctement.

En partie intérieure, la surface de porte est auréolée à proximité de la poignée.

Les parties visibles du sol sont couvertes d'une pierre marbrière identique à celle de l'entrée, en état.

Au niveau du mur de façade, présence d'une fissuration avec un écartement entre l'arête basse de plinthes et le niveau de sol.

Des traces d'infiltrations sont visibles au niveau de la cloison séparative avec la salle d'eau, à l'emplacement du receveur de douche.

Les revêtements de murs sont tantôt lisses, tantôt couverts d'un crépi écrasé. Les surfaces sont en état d'usage.

Le revêtement du plafond est peint de blanc, en état. La teinte n'est pas parfaitement homogène.

La pièce dispose d'une fenêtre coulissante en simple vitrage. La fenêtre coulisse en force. Le volet est endommagé.

La fenêtre donne vue sur l'accès automobile à la résidence et la partie arrière du bâtiment.

La pièce dispose d'une pièce de rangement.

Pièce de rangement :

La face extérieure de la porte est en état, affectée de quelques traces d'usage.

L'encombrement dans la pièce empêche une bonne visualisation des surfaces.

Le sol est couvert d'une pierre marbrière dont les parties visibles sont en état.

Les revêtements de murs sont affectés de diverses traces et de frottement et d'usage.

La pièce comprend une fenêtre ouvrante en simple vitrage.

Le volet mécanique monte et descend.

Lot n°2528

Composition - Etat des lieux :

Dans le bâtiment D2 escalier 1, au sous-sol, une cave portant le numéro 18. Sur place, la cave dépourvue de numéro n'est pas identifiable en l'état. Sur le niveau de cave, les cloisons séparatives sont en brique. Dalle de plancher haut et bas en béton.

Lot n°2762

Composition - Etat des lieux :

Un emplacement de stationnement extérieur.
Sous toutes réserves, aux dires de la locataire, il s'agit de l'emplacement portant le numéro 12 situé à l'aplomb du numéro 191 de la rue Jacques TATI. L'emplacement est délimité sur le sol. La surface est couverte d'un enrobé en état d'usage.
La locataire déclare que le véhicule stationné est celui d'un voisin à qui elle a consenti l'usage de la place sans autre précisions.

Renseignements fournis par la locataire

Que la consommation d'eau est comprise dans le loyer.
Que le compteur électrique est à son nom.
Qu'elle n'utilise pas la cave bien qu'il lui en fut conféré la jouissance et qu'elle ignore son emplacement.
Qu'elle prête l'emplacement de stationnement n°12 dont elle a la jouissance à un voisin.
Que les travaux qu'elle a entrepris avec autorisation du propriétaire dans le coin cuisine ont été terminés ; qu'il en est de même s'agissant des travaux de climatisation

Diagnostics réalisés par: AVOVENTES AVOVENTES de l'entreprise MAG EXPERTISE, Diagnostiqueur.

- Diagnostic de performance énergétique
- Certificat de superficie,
- Rapport de l'état du bâtiment relatif à la présence de termites,
- Etat mentionnant la présence ou l'absence de matériaux et produits contenant de l'amiante dans les immeubles bâtis,
- Rapport de l'état de l'installation intérieure d'électricité d'immeuble(s) à usage d'habitation,
- Etat des risques et pollutions

SITUATION JURIDIQUE ET OCCUPATION :

Ce logement est donné en location à AVOVENTES 22/10/1991 à MONTPELLIER suivant contrat de bail a effet en date du 15/10/2024 soumis aux dispositions de la loi 89-462 du 6 juillet 1989
Le syndic de la copropriété est la SAS FONCIA MONTPELLIER, immatriculée au RCS de MONTPELLIER sous le n° 343 765 178 ayant son siège 185 RUE LEON BLUM - IMMEUBLE ANTINEA à 34000 MONTPELLIER

Situation d'urbanisme

Une note de renseignements d'urbanisme délivrée par la Ville de MONTPELLIER le 21 Janvier 2025 est annexée au présent cahier des conditions de vente.

Ainsi au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent avec toutes leurs aisances, dépendances et

circonstances, droit de propriété, de mitoyenneté et autres pouvant y être attachés sans aucune exception ni réserve.

Et tels qu'ils figurent au Centre des Impôts Fonciers ainsi qu'il résulte des extraits cadastraux délivrés et annexés au présent cahier des conditions de vente.

CHAPITRE QUATRIEME - ORIGINE DE PROPRIETE

I - ORIGINE DE PROPRIETE ACTUELLE

Ces biens appartiennent à AVOVENTES par suite des faits et en vertu des actes suivants :

Acquisition suivant acte reçu par Me Angélique NOUGUIER-LECOMTE, Notaire à MONTPELLIER (Hérault), le 2 Avril 2019 dont une copie authentique a été publiée au SPF de MONTPELLIER le 8 Avril 2019, volume 2019 P n° 6330.

De :

AVOVENTES

Moyennant le prix le prix CENT TROIS MILLE EUROS (103.000 €) payé comptant par la comptabilité du notaire et intégralement quittancé dans l'acte.

II - ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Antérieurement les biens et droits immobiliers objets des présentes appartenaient à AVOVENTES sus nommée, pour en avoir fait l'acquisition pour son compte personnel,

DE :

AVOVENTES

AUX TERMES d'un acte reçu par Maître Jean COMBES notaire à MONTPELLIER, le 6 mars 2001.

Le prix a été payé comptant.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de MONT-

PELLIER 1 le 30 mars 2001, volume 2001 P, numéro 4335.

PLUS ANTERIEUREMENT encore lesdits biens appartenaient en propre à AVOVENTES pour en avoir fait l'acquisition en sa qualité d'épouse séparée de biens,

DE AVOVENTES

AVOVENTES

MOYENNANT le prix de 850.000 Francs payé comptant et quittancé audit acte.

Aux termes d'un acte reçu par Maître RIGAUD, notaire à MONTPELLIER le 11 Octobre 1991 publié au 1^{er} bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 30 Octobre 1991, volume 91P n°13023.

CHAPITRE CINQUIEME – CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

I – CONDITIONS GENERALES

Elles se trouvent annexées dans un feuillet en fin du présent cahier des conditions de vente.

II – CONDITIONS PARTICULIERES

§ 1 - L'adjudicataire futur devra faire son affaire personnelle de toutes locations ou occupations des locaux présentement vendus.

A ce sujet, il devra se renseigner, directement et personnellement sur la situation locative des biens et droits immobiliers, tant auprès des locataires ou occupants que de l'Administration de l'Enregistrement.

Les renseignements qui pourront être donnés par le poursuivant ou le rédacteur du présent, ne vaudront qu'à titre de simples indications sans garantie.

De par son adjudication, l'adjudicataire futur sera réputé avoir une exacte connaissance de la situation locative des biens vendus, et il sera subrogé dans tous les droits, charges et obligations des vendeurs, sans pouvoir exercer de recours contre le poursuivant de ce chef.

Il appartiendra à l'adjudicataire de faire son affaire personnelle de la régularité ou de l'irrégularité du bail non concédé par le véritable propriétaire.

§ 2 - L'adjudicataire futur devra faire son affaire personnelle de la présence dans les locaux vendus, de meubles meublants qui ne seront en aucun cas compris dans la présente vente.

Il ne pourra en aucun cas exercer de recours contre le poursuivant ou le rédacteur du présent, du fait de la présence de meubles dans les locaux et il ne pourra non plus disposer de ceux-ci.

§ 3 - L'adjudicataire futur devra faire son affaire personnelle des servitudes d'urbanisme et administratives pouvant grever les biens et droits immobiliers présentement vendus.

§ 4 - L'Adjudicataire futur est informé de ce que l'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers présentement vendus est inclus dans le périmètre du droit de Prémption Urbain de la Commune de MONTPELLIER et se trouve donc soumis au droit de préemption de la commune ou de son délégué.

La notification de la vente sera faite au moins un mois avant la date de celle-ci par Monsieur le Greffier en Chef du TRIBUNAL JUDICIAIRE DE MONTPELLIER, conformément à la loi.

L'adjudicataire futur est informé de ce que l'intention de substituer doit être impérativement notifiée par la Commune au Greffier en Chef susnommé, au plus tard trente jours à compter de l'adjudication.

Le titulaire du droit de préemption étant censé avoir renoncé à son droit si ce délai n'était pas respecté.

En conséquence, la vente intervenue au profit de l'adjudicataire lors de l'audience des saisies immobilières du TRIBUNAL JUDICIAIRE DE MONTPELLIER, ne sera définitive que sous condition du non exercice du droit de préemption.

Sous toutes réserves de l'application du droit de Préemption Urbain aux ventes aux enchères par adjudication, le candidat adjudicataire devra faire son affaire du nouvel article L.213.1 du Code de l'Urbanisme issu de la loi N° 2000-1208 du 13 Décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain.

§ 5 - Il est rappelé à l'adjudicataire futur, les dispositions de l'article 20 nouveau de la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété, aux termes duquel lors de la mutation à titre onéreux d'un lot de copropriété, et si le vendeur n'a pas présenté au Notaire un certificat du syndic de la copropriété ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du Syndicat, avis de la mutation doit être donné par le notaire au syndic de l'immeuble, par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai de 15 jours à compter de la date du transfert de propriété.

Ledit article 20 étant applicable aux Enchères Publiques, s'il n'a pas été produit un certificat du syndic de la copropriété attestant que le copropriétaire est libre de toute obligation à l'égard du syndicat de la copropriété, avis de la mutation doit être faite au Syndic par lettre recommandée avec accusé de réception à la diligence du poursuivant.

Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former par acte extrajudiciaire, au domicile élu par le poursuivant chez son avocat, opposition au versement du prix de la vente pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition conforme à l'article 5-1 du décret du 17 mars 1967 contient éléction de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble et, à peine de nullité, énonce le montant et les causes de la créance. Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé.

Tout paiement ou transfert amiable ou judiciaire du prix opéré en violation des dispositions de l'article précité est inopposable au syndic ayant régulièrement fait opposition.

L'opposition régulière vaut au profit du syndicat mise en œuvre du privilège immobilier spécial mentionné à l'article 19-1 nouveau de la loi du 10 juillet 1965.

En outre, l'adjudicataire devra respecter les dispositions de l'article 6 du décret précité du 17 mars 1967 en avisant le syndic de la mutation pour le cas où le poursuivant ne le fasse pas.

L'adjudicataire futur devra se conformer aux règlements de copropriété en volume et vertical.

§ 5 bis - Conformément aux dispositions de l'article 45-1 de la loi N° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, l'adjudicataire futur peut, à sa demande, prendre connaissance chez le syndic de la copropriété du carnet d'entretien de l'immeuble établi et tenu à jour par ce même syndic, ainsi que du diagnostic technique établi dans les conditions de l'article L.111-6-2 du Code de la Construction et de l'Habitat on.

Le syndic de la copropriété est la **SAS FONCIA MONTPELLIER, immatriculée au RCS de MONTPELLIER sous le numéro 343 765 178 ayant son siège 185 rue Léon Blum – Immeuble Antinea à 34000 MONTPELLIER.**

§ 6 – Dossier de diagnostic technique

Conformément à l'ordonnance n° 2005-655 du 8 Juin 2005, à la Loi n° 2006-872 du 13 Juillet 2006 et à la Loi du 30 Décembre 2006, un dossier de diagnostic technique comprend dans les conditions définies qui les régissent, les documents suivants :

1. Le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L.1334-5 et L.1334-6 du Code de la Santé Publique,
2. L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux et de produits contenant de l'amiante prévu à l'article L.1334-13 du même Code,
3. L'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'Article L.133-6 du présent Code,
4. Dans les zones mentionnées au I de l'Article L. 125-5 du Code de l'Environnement, l'état des risques technologiques et naturels prévus au 2^{ème} alinéa du I du même Article,
5. le diagnostic de performance énergétique prévu à l'Article L.134-1 du Code de la Construction et de l'Habitation,
6. l'état de l'installation intérieure de gaz prévu aux articles R.134-6 et suivants du Code de l'Environnement,
7. L'état de l'installation électrique en vertu des articles L. 134-7 et 271-6 du Code de la Construction et de l'habitation,
8. L'état de l'installation d'assainissement et conformité de l'installation d'assainissement d'eau en vertu de l'article L. 1331-1-1 du Code de la Santé Publique.
9. le document établi à l'issu du contrôle des installations d'assainissement non collectif mentionné à l'article L.1331-11-1 du Code de la Santé Publique,
10. dans les zones prévues à l'article L.133-8, l'information sur la présence d'un risque de mэрule.

Le dossier de diagnostic technique en cours de validité est annexé au présent cahier des conditions de vente.

PRIVILEGE SPECIAL MOBILIER DU TRESOR PUBLIC

Le rédacteur du présent cahier des conditions de vente informe l'adjudicataire futur qu'en raison des dispositions de l'Article 1920.1° du Code Général des Impôts, le Trésor Public bénéficie d'un privilège spécial mobilier pour le recouvrement des taxes foncières et des taxes assimilées (taxe d'enlèvement d'ordures menagères) ainsi que pour la fraction de l'Impôt sur les Sociétés due par les sociétés à raison des revenus d'un immeuble.

Ce privilège porte sur les récoltes, fruits, loyers et revenus des immeubles.

Ce privilège bénéficie d'un droit de suite et il atteint donc les revenus des immeubles imposés sans qu'il ne soit besoin de distinguer si ces immeubles sont restés la propriété du contribuable ou s'ils ont été vendus à l'amiable ou judiciairement.

Il appartient à l'adjudicataire futur de prendre tous renseignements préalablement à l'adjudication relativement à l'existence d'une créance de taxe foncière ou assimilée du Trésor Public et d'un avis à tiers détenteur délivré à la requête de ce dernier à tout locataire de l'immeuble sachant que l'effet de cet avis à tiers détenteur demeurera après l'adjudication ou la vente amiable, le privilège étant attaché à l'immeuble.

Il en est de même pour la fraction de l'impôt sur les sociétés ci-dessus relatée, le tout sous réserve des cas dans lesquels pour être conservé, ce privilège spécial immobilier doit être publié dans un registre (débitaire commerçant ou personne morale de droit privé).

En aucun cas la responsabilité du poursuivant et de l'avocat rédacteur du présent cahier des conditions de vente ne pourra être recherchée de ce chef.

CHAPITRE SIXIEME ET DERNIER –

ENCHERES ET MISE A PRIX

Les biens et droits immobiliers consistant en un appartement, une cave et un emplacement de voiture extérieur dépendant d'un ensemble immobilier en copropriété situé à MONTPELLIER (34070) Résidence « Les Collines d'Estanove » 161, rue Jacques Tati, cadastré section IK n°273, 389, 391, 392, 403, 404, 405, 406, 407, section IL n° 244, 245, 664, 665, 666, 667, 668.

Ci-dessus plus amplement décrits et désignés seront donc exposés et mis en vente aux enchères publiques par voie d'expropriation forcée, par devant le TRIBUNAL JUDICIAIRE MONTPELLIER, à l'audience des saisies dudit Tribunal, Place Pierre Flotte 34040 MONTPELLIER CEDEX 1 sur une mise à prix de **VINGT MILLE EUROS (20.000 €)**.

Pour être adjugés au plus offrant et dernier enchérisseur en sus de ladite mise à prix et en outre des clauses et conditions du présent cahier des charges, étant précisé que les enchères ne pourront être portées que par avocat inscrit au Barreau de MONTPELLIER, et n'ayant pas renoncé à l'exercice de la postulation.

Le présent cahier des conditions de vente a été fait, rédigé et dressé par moi, avocat poursuivant, en mon Cabinet, le 1^{er} septembre 2025.