

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 Montpellier; 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 Montpellier, au plus offrant des enchérisseurs, les biens et droits immobiliers suivants :

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés, dépendant d'un ensemble immobilier « LE TOIT FAMILIAL », sis à MONTPELLIER, La Paillade et plus précisément numéro 419 Le Grand Mail, cadastré section LR n° 12 pour 39 a 52 ca et LR n° 15 pour 24 a 7 ca, et notamment dans le bâtiment 56, escalier 1, savoir :

- le lot 171 : au premier étage à gauche en sortant de l'ascenseur, un appartement de type 3B1
- le lot 140 : une cave située au sous-sol du même bâtiment, portant le numéro 2 sur le plan
- le lot 708 : dans la cour, un parking portant le numéro 29 du plan

QUALITE DES PARTIES

Aux requête poursuites et diligences de :

Monsieur le Chef de Poste du SERVICE DES IMPOTS
DES PARTICULIERS MOSSON, domicilié ès qualités en ses bureaux
40 rue de Louvois, La Paillade à 34181 MONTPELLIER CEDEX 4,

Pour laquelle domicile est élu au cabinet de 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,

avocat qui est constitué sur les poursuites d'expropriation
devant le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de Montpellier

CONTRE :



AVOVENTES

PARTIES SAISIES

FAITS ET ACTES DE LA PROCEDURE

EN VERTU des rôles exécutoires émis pour le recouvrement des taxes foncières 2021- rôle 21/22101, taxes foncières 2021 - rôle 21/22102, taxes foncières 2022- rôle 22/22101, taxes foncières 2022 - rôle 22/22102, taxes d'habitation 2022 - rôle 22/78001, taxes foncières 2023- rôle 23/22101, taxes foncières 2023 - rôle 23/22102, taxes sur les logements vacants 2023 - rôle 23/74001, taxes foncières 2024- rôle 24/22101, taxes foncières 2024 - rôle 24/22102, taxes sur les logements vacants 2024 - rôle 24/74001,

le poursuivant a suivant exploit de la SELARL LE FLOCH BAILLON BICHAT, commissaires de justice à MONTPELLIER en date du 4 juin 2025

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

- taxes foncières 2021- rôle 21/22101	
Date de mise en recouvrement :	31.08.2021
Montant :	1.672,00 €
Majoration du 15.10.2021 :	167,00 €
- taxes foncières 2021 - rôle 21/22102	
Date de mise en recouvrement :	31.08.2021
Montant :	1.250,00 €
Majoration du 15.10.2021 :	125,00 €
- taxes foncières 2022- rôle 22/22101	
Date de mise en recouvrement :	31.08.2022
Montant :	1.728,00 €
Majoration du 15.10.2022 :	173,00 €
- taxes foncières 2022 - rôle 22/22102	
Date de mise en recouvrement :	31.08.2022
Montant :	1.292,00 €
Majoration du 15.10.2022 :	129,00 €
- taxes d'habitation 2022 - rôle 22/78001	
Date de mise en recouvrement :	31.10.2022
Montant :	34,00 €
Majoration du 15.12.2022 :	3,00 €
- taxes foncières 2023- rôle 23/22101	
Date de mise en recouvrement :	31.08.2023
Montant :	1.865,00 €
Majoration du 15.10.2023 :	187,00 €

- taxe foncière 2023 - rôle 23/22102	
Date de mise en recouvrement : 31.08.2023	
Montant :	1.393,00 €
Majoration du 15.10.2023 :	139,00 €
- taxe sur les logements vacants 2023 - rôle 23/74001	
Date de mise en recouvrement : 31.10.2023	
Montant :	1.304,00 €
Majoration du 15.12.2023 :	130,00 €
- taxe foncière 2024- rôle 24/22101	
Date de mise en recouvrement : 31.08.2024	
Montant :	2.017,00 €
Majoration du 15.10.2024 :	202,00 €
- taxe foncière 2024 - rôle 24/22102	
Date de mise en recouvrement : 31.08.2024	
Montant :	1.507,00 €
Majoration du 15.10.2024 :	151,00 €
- taxe sur les logements vacants 2024 - rôle 24/74001	
Date de mise en recouvrement : 31.10.2024	
Montant :	1.355,00 €
Majoration du 15.12.2024 :	136,00 €
Frais exposés pour la procédure	Mémoire
Et toutes sommes susceptibles d'être avancées pour le recouvrement et la conservation du gage	Mémoire
SOIT ENSEMBLE LA SOMME DE	16.959,00 €
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 la SCP DORIA AVOCATS, avocats, par le ministère de Maître Vincent RIEU, avocat associé de ladite SCP, Avocats au Barreau de MONTPELLIER, y demeurant : 23 Bis rue Maguelone MONTPELLIER, avec élection de domicile en son 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 2^{ème} Bureau du Service de la Publicité Foncière de Montpellier ;

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 Montpellier siégeant Place Pierre Flotte 34040 MONTPELLIER CEDEX 1 (France) ;

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.

Les parties saisies n'ayant pas satisfait à ce commandement, celui-ci a été publié au service de la publicité foncière de Montpellier le 28 juillet 2025 volume 3404P02 2025 S n° 98

Le 2^{ème} Bureau du service de la publicité foncière de Montpellier a délivré le 6 août 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 19 septembre 2025 délivré par la SELARL LE FLOCH BAILLON BICHAT, commissaires de justice à MONTPELLIER, le poursuivant a fait délivrer à [REDACTED] une assignation à comparaître à l'audience d'orientation de Monsieur le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de Montpellier pour le 1er décembre 2025

(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 Montpellier, 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 « LE TOIT FAMILIAL », sis à MONTPELLIER, La Paillade et plus précisément numéro 419 Le Grand Mail, cadastré section LR n° 12 pour 39 a 52 ca et LR n° 15 pour 24 a 7 ca, et notamment dans le bâtiment 56, escalier 1, savoir :

- le lot 171 : au premier étage à gauche en sortant de l'ascenseur, un appartement de type 3B1 comprenant : entrée, salle de séjour et deux chambres ouvrant sur un balcon côté ouest, cuisine ouvrant sur un deuxième balcon côté nord, salle de bain, WC, penderie
- et les 30/10.000èmes des parties communes générales de la copropriété,
- le lot 140 : une cave située au sous-sol du même bâtiment, portant le numéro 2 sur le plan
- et les 2/10.000èmes des parties communes générales de la copropriété,
- le lot 708 : dans la cour, un parking portant le numéro 29 du plan et les 3/10.000èmes des parties communes générales de la copropriété,

DESCRIPTION :

Selon acte en date du 1^{er} septembre 2025, Maître Thierry LE FLOCH a établi un procès-verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente ci-après annexé.

(Cf. PV Descriptif ci-annexé)

OCCUPATION :

Le bien est loué selon bail en date du 17 décembre 2020 moyennant un loyer de 700,00 € mensuels hors charges

ORIGINE DE PROPRIETE :

Les biens et droits immobiliers appartiennent à [REDACTED] pour les avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Maître Philippe OLIVIER, notaire associé à MONTPELLIER, le 29 mai 2001 publié le 6 juillet 2001 volume 2001 P n° 8813

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 DIJON, notaire à MONTPELLIER, le 4 mai 1972, publié le 4 juillet 1972 volume 30 n° 397 ; modificatif du 30 avril 1981 publié le 8 mai 1981 volume 223 n° 318

Syndic

Le syndic actuel de l'ensemble immobilier est la SASU FDI SERVICES IMMOBILIERS, FDI SERVICES IMMOBILIERS sis @7 Center – Immeuble Harmonie, 501 rue Georges Méliès, CS n° 30783, 34967 MONTPELLIER CEDEX 2

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 1er décembre 2025 à 14 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 :

QUINZE MILLE EUROS (15.000,00 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 « LE TOIT FAMILIAL », sis à MONTPELLIER, La Paillade et plus précisément numéro 419 Le Grand Mail, cadastré section LR n° 12 pour 39 a 52 ca et LR n° 15 pour 24 a 7 ca, et notamment dans le bâtiment 56, escalier 1, savoir :

- le lot 171 : au premier étage à gauche en sortant de l'ascenseur, un appartement de type 3B1 comprenant : entrée, salle de séjour et deux chambres ouvrant sur un balcon côté ouest, cuisine ouvrant sur un deuxième balcon côté nord, salle de bain, WC, penderie et les 30/10.000èmes des parties communes générales de la copropriété,
- le lot 140 : une cave située au sous-sol du même bâtiment, portant le numéro 2 sur le plan et les 2/10.000èmes des parties communes générales de la copropriété,
- le lot 708 : dans la cour, un parking portant le numéro 29 du plan et les 3/10.000èmes des parties communes générales de la copropriété,

EN UN LOT ET SUR LA MISE A PRIX DE

QUINZE MILLE EUROS

15.000,00 EUROS

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

A MONTPELLIER, le 22 septembre 2025

PIECES ANNEXES :

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