

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 et d'un emplacement de stationnement dépendant d'un ensemble immobilier en copropriété situé à MONTPELLIER (34080) 20, rue de la Condamine, cadastré section LM n°292 pour 02a 39ca.

SUR UNE MISE A PRIX DE TRENTE MILLE EUROS (30.000 €)

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 plaçant **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 22 mai 2017 acceptée le 5 juin 2017, la SA CAISSE D'EPARGNE LANGUEDOC ROUSSILLON (la SA Caisse d'Epargne) a consenti à AVOVENTES un prêt d'un montant de 165.000€ au taux nominal de 1,53%, sur 240 mensualités, destiné à financer l'acquisition d'un immeuble à la location, situé 20 rue de la Condamine à Montpellier.

Selon engagement du 4 mai 2017, la SA COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS (la CEGC) s'est portée caution du remboursement du prêt.

Par courrier recommandé avec accusé de réception en date du 28 octobre 2020, la SA Caisse d'Epargne a vainement mis en demeure AVOVENTES de régulariser les échéances impayées.

Par courrier recommandé avec accusé de réception en date du 24 novembre 2020, la SA Caisse d'Epargne a prononcé la déchéance du terme du prêt, le rendant intégralement exigible, et a sollicité le règlement de la somme de 155.029,75€.

Le 25 janvier 2021, la CEGC a averti la SA Caisse d'Epargne de son accord de prise en charge de cette somme.

Une quittance subrogative du montant de 144.934,73€ a été établie le 25 janvier 2021 par la SA Caisse d'Epargne au profit de la CEGC.

Par courrier recommandé avec accusé de réception en date du 1er février 2021, la CEGC a mis en demeure AVOVENTES de lui régler la somme de 155.140,91€, correspondant au montant de son engagement de caution et aux intérêts de retard échus.

Le 22 mars 2021 la SA COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS, a assigné AVOVENTES devant le Tribunal Judiciaire de MONTPELLIER afin qu'il soit condamné à lui payer la somme de 144.934,73 euros en remboursement des sommes versées à la CAISSE d'EPARGNE augmentée des intérêts au taux légal à compter du 1^{er} Février 2021 jusqu'à complet paiement, ainsi que a somme de 1179 € au titre du coût de l'inscription d'hypothèque judiciaire provisoire prise à son encontre et la somme de 2500 € au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile et aux entiers dépens en ce compris notamment les frais de conversion d'hypothèque.

Par jugement du 19 Septembre 2022 (RG 21/01569), le Tribunal Judiciaire de MONTPELLIER, a condamné AVOVENTES à payer à la Compagnie Européenne ce Garanties et Cautionns la somme de 144.934,73 euros, en principal augmentée des intérêts au taux légal à compter du 1^{er} Février 2021 ainsi que la somme de 1.179 euros au titre du coût de l'inscription d'hypothèque judiciaire provisoire et la somme de 500 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile.

Ce jugement a été signifié à partie le 2 Novembre 2022 et est définitif en l'état d'un certificat de non appel délivré par la Cour d'Appel de MONTPELLIER le 6 Décembre 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 Patrick CANDON Commissaire de Justice Associé à MONTPELLIER, en date du 10 Octobre 2024 publié au 2ème bureau de la conservation des hypothèques de MONTPELLIER le 6 Décembre 2024 volume 2024 S n°205.

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

Sur la commune de MONTPELLIER (Hérault) 20, rue de la Condamine
Dans l'ensemble immobilier en copropriété cadastré section LM n°292, lieudit 20 rue de la Condamine,
Les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

Le LOT NUMERO DEUX (2)

Dans le bâtiment unique, au R+1, un appartement avec terrasse, comprenant :

- Une pièce principale avec salon, cuisine, salle à manger, dégagement
- Une chambre avec placard
- Une salle d'eau
- Un WC

Et les 148/1.000èmes des parties communes générales.

Le LOT NUMERO SIX (6) :

Un emplacement de stationnement

Et les 30/1.000èmes des parties communes générales.

Ledit ensemble immobilier ayant fait l'objet d'un règlement de copropriété contenant état descriptif de division établi suivant acte reçu par Maître Jean-Pierre BERRY, notaire à NISSAN LEZ ENSERUNE, le 31 Mars 2017, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1 le 14 Avril 2017, volume 2017P n°6350.

D'après le procès-verbal de description

Maître Pierre CANDON, Commissaire de Justice Associé à MONTPELLIER, a établi le 22 Novembre 2024 le procès-verbal de description au bien aux termes duquel il apparaît que le bien est situé à MONTPELLIER (34080) dans un ensemble immobilier en copropriété sis 20, rue de la Condamine.

Le lot 2 correspond au logement.

Le lot 6 correspond à un emplacement de stationnement non numéroté situé dans la cour intérieure.

Le logement dont s'agit est situé au 1er étage d'un immeuble en copropriété comprenant deux étages et une cour en rez-de-chaussée affectée à un usage de stationnement.

Le logement dispose d'un Couloir desservant cabinet de toilettes, salle d'eau, une chambre et une pièce à vivre avec coin cuisine et terrasse extérieure.

Le logement porte le numéro 102

Porte d'entrée :

La face extérieure de la porte en bois, est propre, en état d'usage. La porte s'ouvre et se referme correctement.

En partie intérieure, la peinture a sauté par endroits à proximité de l'arrête. La teinte n'est pas parfaitement homogène.

Présence d'un interphone.

Il est émis toutes réserves quant au fonctionnement de l'appareil.

Couloir :

Le revêtement de sol est couvert d'un carrelage 60 x 60, dont les parties visibles sont en état d'usage.

Les revêtements de murs lisses, sont affectés çà et là de quelques traces d'usage. Les équipements électriques sont également affectés de traces sombres.

Dans le couloir, le tableau électrique, non gainé.

Le revêtement du plafond est constitué d'un doublage. Présence d'un soffite en traversée du couloir dans le sens de la largeur.

La surface de plafond est en état d'usage.

Cabinet de toilettes :

La face extérieure de la porte est en état, affectée de noircissure à mi-hauteur.

La porte s'ouvre et se referme correctement.

En partie intérieure, la surface de porte est en état, marquée d'une démarcation de teinte à proximité de la poignée.

Le sol est couvert d'un carrelage 60 x 60 identique à celui du couloir, en état d'usage.

En périphérie, les plinthes sont par endroits affectées de traces d'infiltrations et auréoles. Elles se décollent notamment à proximité du cabinet de toilette.

Il est indiqué à Me CANDON que le toilette est affecté d'une fuite.
Les revêtements de murs sont doublés, les parties visibles en état d'usage, la teinte non parfaitement homogène.
Le revêtement du plafond est blanc, propre.
Présence d'un coffre technique en fond de la pièce.
La chasse d'eau du cabinet de toilette fonctionne.
Présence de tartre au fond de la cuvette.

Salle d'eau :

La face extérieure de la porte est en état d'usage, l'arête basse non rectiligne
La porte s'ouvre et se referme correctement.
En partie intérieure, la surface de porte est en état, la teinte non parfaitement homogène au bas de la poignée.
Le sol est couvert d'un carrelage identique à celui de l'entrée.
La teinte des joints de carrelage n'est pas homogène.
Les revêtements de mur sont faïencés toute hauteur.
La faïence est en état.
La surface de plafond est constituée d'un doublage, la teinte n'est pas parfaitement homogène. Présence de spots intégrés qui fonctionnent.
En entrant à main gauche, un meuble vasque.
Le meuble est endommagé au niveau de l'accroche de fixation du mitigeur.
La douche, faïencée, est couverte de traces de calcaire.
Les surfaces de murs sont faïencées toute hauteur ; présence d'une bouche d'aération au-dessus de l'arrivée d'eau.
Des traces sombres sont visibles à proximité du spot.

Séjour :

Les parties visibles du sol sont revêtues d'un carrelage 60 x 60 identique à celui précédemment constaté, en état d'usage.
Les revêtements de murs sont constitués d'un doublage
Au-dessus de la porte desservant la chambre, présence de microfissurations verticales.
Il en est de même au-dessus de la porte-fenêtre desservant la terrasse.
Sur toute la périphérie de la pièce, les revêtements de murs sont en état d'usage, la teinte non parfaitement homogène présente d'anciennes traces d'ancrage à main gauche en entrant.
Au niveau de la cloison séparative avec la salle d'eau, présence d'une tapisserie décorative dont l'un des lés se décolle sur le côté droit.
Le revêtement du plafond est constitué d'un doublage, en état d'usage.
Présence de deux points lumineux qui fonctionnent.
La porte en double vitrage, donne sur la terrasse extérieure s'ouvre et se referme correctement.

Terrasse :

Présence d'un garde-corps périphérique revêtu d'un enduit de façade, en état d'usage. Les surfaces d'enduit sont affectées de coulures.
Une fissuration est visible au niveau de l'ancrage du garde-corps sur la façade.
Le plafond que constitue de la sous-face de plancher de l'étage supérieur est marqué d'auréoles.
La locataire en place m'indique qu'en cas d'intempérie de l'eau s'écoule.
La terrasse donne vue sur cour intérieure et le parking situé en contrebas.
La locataire déclare en outre qu'un dysfonctionnement électrique a entraîné la détérioration d'une prise extérieure.

Coin cuisine :

Le sol est revêtu d'un carrelage identique à celui précédemment constaté dont les parties visibles sont en état d'usage.

Les murs sont constitués d'un doublage présentant des démarcations de teinte et traces d'ancrage.

Présence d'une cuisine aménagée en angle, en état. Absence de joint en périphérie du plan de travail.

Les teintes de murs entre les meubles de cuisine sont défraîchies, jaunies.

Le revêtement du plafond est en état d'usage.

Présence d'un point lumineux qui fonctionne.

Chambre :

La chambre dispose d'une fenêtre sur façade Ouest.

Les parties visibles du sol sont revêtues d'un carrelage 60 x 60, identique à celui précédemment constaté, en état.

La face extérieure de la porte est en état d'usage, elle est marquée de quelques traces à mi-hauteur.

La porte s'ouvre et se referme correctement.

En partie intérieure, la teinte autour de la poignée n'est pas homogène, affectée de noircissures d'usage.

Au dos de la porte, présence d'un placard entre cloisons.

Les parties visibles des revêtements de murs sont affectées de trous de chevilles Molly. L'ensemble est en état d'usage. Le revêtement du plafond également.

Il est indiqué à Me CANDON que le chauffe-eau est situé à l'extérieur du logement, dans les parties communes au niveau du palier du deuxième étage, dans une gaine technique.

Lot 6 emplacement de stationnement cour intérieure :

Accès sur rue via un porche.

La place de parking au niveau rez-de-chaussée est située à l'angle Nord-ouest de la cour intérieure.

L'accès nécessite une manœuvre entre pylônes.

La locataire déclare que la façade aveugle de l'immeuble voisin donne lieu à des chutes de matières ayant endommagé son véhicule.

Renseignements fournis :

Sous toutes réserves, le requis déclare que le montant de l'impôt foncier est compris entre 1100 et 1200 euros.

Les Diagnostics ont été réalisés par 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 des risques et pollutions.

La superficie loi Carrez de l'appartement est de 45,11 m².

SITUATION JURIDIQUE ET OCCUPATION :

Ce logement et l'emplacement de stationnement sont donnés en location à AVOVENTES suivant contrat de bail en date du 15/07/2020, soumis aux dispositions de la loi 89462 du 6 juillet 1989.

Le syndic de la copropriété est AVOVENTES

Situation d'urbanisme

Une note de renseignements d'urbanisme délivrée par la Ville de MONTPELLIER le 19 Juillet 2024 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 Jean Pierre BERRY, Notaire à NISSAN LES-ENSERUNE (Hérault), le 16 Juin 2017 dont une copie authentique a été publiée au SPF de MONTPELLIER 1 le 31 Août 2017, volume 2017 P n° 14801.

De :

AVOVENTES

Moyennant le prix de CENT SOIXANTE CINQ MILLE EUROS (165.000 €)

Ledit prix a été payé comptant par la comptabilité du Notaire et intégralement quittancé dans l'acte.

II - ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Antérieurement Les biens immobiliers objet des présentes appartiennent à AVOVENTES AVOVENTES AVOVENTES par suite de l'acquisition faite de :

AVOVENTES

AVOVENTES

AVOVENTES

AVOVENTES

Suivant acte reçu par Maître Annelie VALES notaire à MONTPELLIER le 29 Août 2014.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix le prix de CENT MILLE EUROS (100.000 €). Cette somme a été payée comptant et quittancée dans l'acte sans deniers d'emprunt

Une copie authentique de cet acte a été publiée au Service de la publicité foncière de MONTPELLIER1 le ter octobre 2014, volume 2014 P, numéro 12530.

Antérieurement :

Le BIEN objet des présentes appartenait AVOVENTES par suite des faits et actes suivants, savoir :

Succession de AVOVENTES :

La moitié indivise en pleine propriété dudit BIEN appartenait à AVOVENTES

ci-dessus plus amplement nommés pour l'avoir recueilli dans la succession de :

AVOVENTES

AVOVENTES

Donataire en vertu d'un acte reçu par Maître Gilles TEISSERENC BONESTEVE, Notaire à MARSEILLAN, le 12 Mars 1993, enregistré, aux termes duquel AVOVENTES a fait donation au profit de son épouse, qui a accepté, des quotités permises entre époux au jour de son décès, sur les biens composant sa succession sans exception ni réserve, le tout à son choix exclusif. Bénéficiaire légale, à son choix exclusif, en vertu de l'article 757 du Code civil, du quart en toute propriété de l'universalité des biens et droits mobiliers et immobiliers composant la succession ou de l'usufruit de l'universalité des biens et droits mobiliers et immobiliers existants au jour de l'ouverture de la succession. Et ayant déclaré opter pour UN/QUART EN TOUTE PROPRIETE et TROIS QUARTS EN USUFRUIT des biens et droits immobiliers composant la succession de AVOVENTES

B/ Ses CINQ enfant issus de son union avec AVOVENTES

AVOVENTES

Dont ils étaient les seuls héritiers, ainsi constaté par un acte de notoriété dressé par Maître Laurent BOUSSOT-PALADEL notaire à MARSEILLAN

L'attestation de propriété prescrite par la loi a été dressée suivant acte reçu par Maître Laurent BOUSSOT-PALADEL notaire à MARSEILLAN, en date du 29 août 2014.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de MONTPELLIER1, le 01 octobre 2014, volume 2014 P, numéro 12548.

Le BIEN a été évalué pour sa totalité à la somme de cent mille euros (100 000,00 eur).

Succession de AVOVENTES :

La moitié indivise en pleine propriété dudit BIEN appartenait à AVOVENTES

ci-dessus plus amplement nommés chacun pour l'avoir recueilli dans la succession de :

AVOVENTES

Laissant pour lui succéder QUATRE de ses CINQ enfants issus de son union avec AVOVENTES savoir :

AVOVENTES

Etant précisé que AVOVENTES susnommée a renoncé purement et simplement à la succession de AVOVENTES eu qualité de fille du défunt aux termes d'une déclaration faite au greffe du Tribunal de Grande Instance de BEZIERS en date du 24 Mars 2014.

AVOVENTES

ont également renoncé purement et simplement à ladite succession en qualité de petits-enfants du défunt aux termes d'une déclaration fait au greffe du Tribunal de Grande Instance de BEZIERS en date du 24 mars 2014

AVOVENTES

ont agissant en qualité d'administrateurs légaux de AVOVENTES et AVOVENTES

ont également renoncé purement et simplement à ladite succession en qualité d'arrière petits-enfants du défunt aux termes d'une déclaration fait au greffe du Tribunal de Grande Instance de BEZIERS en date du 24 mars 2014.

Dont ils étaient les seuls héritiers, ainsi constaté par un acte de notoriété dressé par Maître Armelle VALES notaire à MONTPELLIER, en date de ce jour. L'attestation de propriété prescrite par la loi a été dressée suivant acte reçu par Maître Armelle VALES notaire à MONTPELLIER, en date du 29 août 2014.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de MONTPELLIER1, le 01 octobre 2014, volume 2014 P, numéro 12549 Le BIEN a été évalué dans sa totalité à la somme de cent mille euros (100 000,00 eur).

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Plus antérieurement encore, le bien dépendait de la communauté ayant existé entre AVOVENTES AVOVENTES

pour l'avoir acquis de savoir :

AVOVENTES

AVOVENTES

Moyennant le prix de cent trente mille francs (130 000,00 frs) soit une contre-valeur de dix-neuf mille huit cent dix-huit euros et trente-sept centimes (19 818,37 eur) payé comptant et quittancé dans l'acte à concurrence de quarante mille francs (40 000,00 frs) soit une contre-valeur de six mille quatre-vingt-dix-sept euros et quatre-vingt-seize centimes (6 097,96 eur) et à concurrence de quatre-vingt-dix mille francs (90 000,00 frs) soit une contre-valeur de treize mille sept cent vingt euros et quarante et un centimes (13 720,41 eur) dans les vingt-quatre heures.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Guilhem BILLET, Notaire à PIGNAN le 15 décembre 1980 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de MONTPELLIER premier le 5 janvier 1981 volume 2154 numéro 280.

Précision étant ici faite que :

Suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de MONTPELLIER en date du 02 septembre 2003, publié au service de publicité foncière de MONTPELLIER 1, le 12 juin 2006 volume 2006P numéro 7896 suivi d'une attestation rectificative établie par Maître BRUNEL, avocat à MONTPELLIER, du 12 juillet 2006 publiée au même service le 13 juillet 2006 volume 200 6P numéro 9602, le Tribunal de Grande Instance de MONTPELLIER a prononcé la nullité de la donation consentie par AVOVENTES au profit de AVOVENTES sus nommée, du bien, objet des présentes, suivant acte reçu par Maître BOTTA, notaire à FRONTIGNAN, le 08 décembre 1983 dont une copie authentique a été publiée au service de publicité foncière de MONTPELLIER 1, le 24 janvier 1984 volume 288 numéro 202.

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 Prémption 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 élection 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'Habitation

Le syndic de la copropriété est

§ 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 validitэ 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 ménagères) 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 (débitéur 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 un appartement et un emplacement de stationnement dépendant d'un ensemble immobilier en copropriété situé à MONTPELLIER (34080) 20, rue de la Condamine, cadastré section LM n°292 pour 02a 39ca.

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 **TRENTE MILLE EUROS (30.000 €)**.

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 mor Cabinet, le 6 février 2025.