

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 :

- 1) Les biens et droits immobiliers ci-après désignés, dépendant d'un ensemble immobilier dénommé « Résidence Le Sarraïl », sis à LUNEL (Hérault), 84 avenue Général Sarraïl, cadastré section AW n° 75 pour 6 a 97 ca, savoir :
 - le lot 9 : dans le bâtiment A, au troisième étage, un appartement côté nord à gauche en arrivant sur le palier de l'étage,
- 2) Les biens et droits immobiliers ci-après désignés, sis à LUNEL, « Lieudit Cantadu », une parcelle de terre cadastrée section AA n° 95 pour 86 a 28 ca
- 3) Les biens et droits immobiliers ci-après désignés, sis à LUNEL-VIEL, « Lieudit Les Courrens », une parcelle de terre cadastrée section F n° 666 pour 36 a 60 ca

QUALITE DES PARTIES

Aux requête poursuites et diligences de :

Madame la Comptable du POLE DE RECOUVREMENT
SPECIALISE DE L'HERAULT (PRS), domiciliée en ses bureaux situés
188 rue Euclide, Centre Administratif Apollo, 34953 MONTPELLIER
CEDEX 2

Pour lequel 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 :

PARTIE SAISIE

FAITS ET ACTES DE LA PROCEDURE

EN VERTU des rôles exécutoires émis pour le recouvrement des impôt sur le revenu 2018 - rôle 22/92701, impôt sur le revenu 2019 - rôle 22/92702, impôt sur le revenu 2020 - rôle 22/92703,

le poursuivant a suivant exploit de la SELARL LE FLOCH BAILLON BICHAT, commissaires de justice à MONTPELLIER en date du 15 juillet 2025

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

- impôt sur le revenu 2018 - rôle 22/92701	
Date de mise en recouvrement : 30.09.2022	
Montant initial : 85.080,00 €	
Acompte versé : 42.575,71 €	
Solde dû :	42.504,29 €
- impôt sur le revenu 2019 - rôle 22/92702	
Date de mise en recouvrement : 30.09.2022	
Montant :	11.550,00 €
Majoration du 15.11.2022 :	1.155,00 €
- impôt sur le revenu 2020 - rôle 22/92703	
Date de mise en recouvrement : 30.09.2022	
Montant :	96.481,00 €
Majoration du 15.11.2022 :	9.648,00 €
Et toutes sommes susceptibles d'être avancées pour le recouvrement et la conservation du gage	Mémoire
SOIT ENSEMBLE LA SOMME DE	161.338,29 €
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.

La partie saisie n'ayant pas satisfait à ce commandement, celui-ci a été publié au service de la publicité foncière de Montpellier le 7 août 2025 volume 3404P02 2025 S n° 113

Le 2^{ème} Bureau du service de la publicité foncière de Montpellier a délivré le 8 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 30 septembre 2025 délivré par la SELARL LE FLOCH BAILLON BICHAT, commissaires de justice à MONTPELLIER, le poursuivant a fait délivrer à Monsieur [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 TROIS LOTS, des biens et droits immobiliers qui sont désignés comme suit au commandement sus indiqué :

1) Les biens et droits immobiliers ci-après désignés, dépendant d'un ensemble immobilier dénommé « Résidence Le Sarraïl », sis à LUNEL (Hérault), 84 avenue Général Sarraïl, cadastré section AW n° 75 pour 6 a 97 ca, savoir :

- le lot 9 : dans le bâtiment A, au troisième étage, un appartement côté nord à gauche en arrivant sur le palier de l'étage, comprenant : entrée, séjour, cuisine, une chambre, salle d'eau, WC, placard et balcon côté séjour et côté cuisine
et les 49/1.000èmes des parties communes générales,

L'ensemble immobilier a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété suivant acte reçu par Maître RAYAN, notaire à LUNEL, le 29 juin 1968, publié le 16 juillet 1968 volume 4732 n° 10 ; modificatif du 27 février 1969 publié le 20 mars 1969 volume 5087 n° 25 ; modificatif du 8 mars 1976 publié le 10 mars 1976 volume 378 n° 15 ; modificatif du 10 novembre 1987 publié le 19 novembre 1987 volume 538 n° 285 ; attestation rectificative du 22 décembre 1987 publiée le 24 décembre 1987 volume 539 n° 787

2) Les biens et droits immobiliers ci-après désignés, sis à LUNEL, « Lieudit Cantadu », une parcelle de terre cadastrée section AA n° 95 pour 86 a 28 ca

3) Les biens et droits immobiliers ci-après désignés, sis à LUNEL-VIEL, « Lieudit Les Courrens », une parcelle de terre cadastrée section F n° 666 pour 36 a 60 ca

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 : INOCCUPES

ORIGINE DE PROPRIETE :

Les biens et droits immobiliers appartiennent à Monsieur

- LUNEL, cadastré section AW n° 75, lot n° 9 : selon acte de Maître ROQUEFEUIL, notaire à AUBAIS, le 24 mai 2017 publié le 7 juin 2017 volume 3404P02 2017 P n° 6935
- LUNEL, cadastrée section AA n° 95 : selon acte de Maître BLAZY, notaire à LUNEL, du 30 avril 2019 publié le 21 mai 2019 volume 3404P02 2019 P n° 6524,
- LUNEL-VIEL, cadastrée section F n° 666 : selon acte de Maître BLAZY, notaire à LUNEL, du 30 juillet 2019 publié le 22 août 2019 volume 3404P02 2019 P n° 11240,

REGLEMENT DE COPROPRIETE :

1) Les biens et droits immobiliers ci-après désignés, dépendant d'un ensemble immobilier dénommé « Résidence Le Sarrail », sis à LUNEL (Hérault), 84 avenue Général Sarrail, cadastré section AW n° 75 pour 6 a 97 ca, lot 9

L'ensemble immobilier a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété suivant acte reçu par Maître RAYAN, notaire à LUNEL, le 29 juin 1968, publié le 16 juillet 1968 volume 4732 n° 10 ; modificatif du 27 février 1969 publié le 20 mars 1969 volume 5087 n° 25 ; modificatif du 8 mars 1976 publié le 10 mars 1976 volume 378 n° 15 ; modificatif du 10 novembre 1987 publié le 19 novembre 1987 volume 538 n° 285 ; attestation rectificative du 22 décembre 1987 publiée le 24 décembre 1987 volume 539 n° 787

Syndic

Le syndic actuel de l'ensemble immobilier est SEHIER IMMOBILIER, 168 rue Frédéric Mistral 34280 LA GRANDE MOTTE

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 311-6l 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 trois lots sur les mises à prix de :

1ER LOT DE LA VENTE : VINGT CINQ MILLE EUROS (25.000,00 €)

2ÈME LOT DE LA VENTE : TROIS MILLE EUROS (3.000,00 €)

3ÈME LOT DE LA VENTE : DIX MILLE EUROS (10.000,00 €) 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 les mises à prix fixée par le poursuivant soit

1^{er} lot de la vente :

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés, dépendant d'un ensemble immobilier dénommé « Résidence Le Sarrail », sis à LUNEL (Hérault), 84 avenue Général Sarrail, cadastré section AW n° 75 pour 6 a 97 ca, savoir :

- le lot 9 : dans le bâtiment A, au troisième étage, un appartement côté nord à gauche en arrivant sur le palier de l'étage, comprenant : entrée, séjour, cuisine, une chambre, salle d'eau, WC, placard et balcon côté séjour et côté cuisine

et les 49/1.000èmes des parties communes générales,

L'ensemble immobilier a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété suivant acte reçu par Maître RAYAN, notaire à LUNEL, le 29 juin 1968, publié le 16 juillet 1968 volume 4732 n° 10 ; modificatif du 27 février 1969 publié le 20 mars 1969 volume 5087 n° 25 ; modificatif du 8 mars 1976 publié le 10 mars 1976 volume 378 n° 15 ; modificatif du 10 novembre 19publié le 19 novembre 1987 volume 538 n° 285 ; attestation rectificative du 22 décembre 1987 publiée le 24 décembre 1987 volume 539 n° 787

2^{ème} lot de la vente :

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés, sis à LUNEL, « Lieudit Cantadu », une parcelle de terre cadastrée section AA n° 95 pour 86 a 28 ca

3^{ème} lot de la vente :

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés, sis à LUNEL-VIEL, « Lieudit Les Courrens », une parcelle de terre cadastrée section F n° 666 pour 36 a 60 ca

EN TROIS LOTS ET SUR LES MISES A PRIX DE :

1ER LOT DE LA VENTE : VINGT CINQ MILLE
EUROS (25.000,00 €)

2ÈME LOT DE LA VENTE : TROIS MILLE EUROS
(3.000,00 €)

3ÈME LOT DE LA VENTE : DIX MILLE EUROS
(10.000,00 €) 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 2 octobre 2025

PIECES ANNEXES :

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