

+

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, sis à PEROLS, centre commercial Plein Sud, cadastré section AI n° 7 pour 9 ha 77 a 62 ca, savoir :

- le lot 61 : un local commercial portant le n° 61 du plan
- le lot 62 : un local commercial portant le n° 62 du plan
- le lot 63 : un local commercial portant le n° 63 du plan
- le lot 64 : un local commercial portant le n° 64 du plan
- le lot 65 : un local commercial portant le n° 65 du plan
- le lot 66 : un local commercial portant le n° 66 du plan

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 :

S

PARTIE SAISIE

FAITS ET ACTES DE LA PROCEDURE

EN VERTU des rôles émis pour le recouvrement des
 amende fiscale du 01.01.2023 au 31.12.2023 - AMR 20240805000, TVA
 du 01.12.2020 au 31.12.2020- AMR 210200002, TVA du 01.12.2019 au
 31.12.2019 - AMR 200200004, TVA du 01.01.2018 au 31.12.2018 -
 AMR 191005006, TVA du 01.07.2019 au 31.07.2019 - AMR
 190900004, TVA du 01.07.2018 au 31.07.2018 - AMR 180900004, TVA
 du 01.12.2017 au 31.12.2017 - AMR 180200005, TVA du 01.07.2017 au
 31.07.2017 - AMR 170900007, TVA du 01.01.2016 au 31.12.2016 -
 AMR 170600002, TVA du 01.12.2016 au 31.12.2016 - AMR
 170200008, TVA du 01.01.2015 au 31.12.2015 - AMR 161005011, TVA
 du 01.07.2016 au 31.07.2016 - AMR 160900111, TVA du 01.01.2013 au
 31.12.2014 - AMR 160705089, TVA du 01.12.2015 au 31.12.2015 -
 AMR 160200111, TVA du 01.07.2015 au 31.07.2015 - AMR
 150900106, TVA du 01.12.2014 au 31.12.2014 - AMR 141200123, TVA
 du 01.10.2014 au 31.10.2014 - AMR 141200123, TVA du 01.07.2014 au
 31.07.202014 - AMR 160902514, TVA du 01.04.2013 au 30.04.2013 -
 AMR 130605187,,

le poursuivant a suivant exploit de la SELARL LE
 FLOCH BAILLON BICHAT, commissaires de justice à
 MONTPELLIER en date du 17 novembre 2025

fait commandement à la partie saisie d'avoir à lui payer
 immédiatement :

- Amende fiscale du 01.01.2023 au 31.12.2023	
- AMR 20240805000	
Date de mise en recouvrement : 01.07.2024	
droit::	450,00 €
- TVA du 01.12.2020 au 31.12.2020- AMR 210200002	
Date de mise en recouvrement : 14.02.2021	
Intérêts de retard complémentaire :	166,00 €
- TVA du 01.12.2019 au 31.12.2019 - AMR 200200004	
Date de mise en recouvrement : 14.02.2020	
Intérêts de retard complémentaire :	216,00 €
- TVA du 01.01.2018 au 31.12.2018 - AMR 191005006	
Date de mise en recouvrement : 31.10.2019	
Intérêts de retard complémentaire :	554,00 €

- TVA du 01.07.2019 au 31.07.2019 - AMR 190900004	
Date de mise en recouvrement : 16.09.2019	
Intérêts de retard complémentaire :	326,00 €
- TVA du 01.07.2018 au 31.07.2018 - AMR 180900004	
Date de mise en recouvrement : 14.09.2018	
Intérêts de retard complémentaire :	395,00 €
- TVA du 01.12.2017 au 31.12.2017 - AMR 180200005	
Date de mise en recouvrement : 15.02.2018	
Intérêts de retard complémentaire :	316,00 €
- TVA du 01.07.2017 au 31.07.2017 - AMR 170900007	
Date de mise en recouvrement : 15.09.2017	
Intérêts de retard complémentaire :	482,00 €
- TVA du 01.01.2016 au 31.12.2016 - AMR 170600002	
Date de mise en recouvrement : 15.09.2015	
Intérêts de retard complémentaire :	939,00 €
- TVA du 01.12.2016 au 31.12.2016 - AMR 170200008	
Date de mise en recouvrement : 15.02.2017	
Intérêts de retard complémentaire :	295,00 €
- TVA du 01.01.2015 au 31.12.2015 - AMR 161005011	
Date de mise en recouvrement : 31.10.2016	
Intérêts de retard complémentaire :	946,00 €
- TVA du 01.07.2016 au 31.07.2016 - AMR 160900111	
Date de mise en recouvrement : 15.09.2016	
Intérêts de retard complémentaire :	447,00 €
- TVA du 01.01.2013 au 31.12.2014 - AMR 160705089	
Date de mise en recouvrement : 29.07.2016	
Intérêts de retard complémentaire :	1.900,00 €
- TVA du 01.12.2015 au 31.12.2015 - AMR 160200111	
Date de mise en recouvrement : 15.02.2016	
Intérêts de retard complémentaire :	367,00 €
- TVA du 01.07.2015 au 31.07.2015 - AMR 150900106	
Date de mise en recouvrement : 15.09.2015	
Intérêts de retard complémentaire :	546,00 €
- TVA du 01.12.2014 au 31.12.2014 - AMR 141200123	
Date de mise en recouvrement : 06.02.2015	
Intérêts de retard complémentaire :	495,00 €
- TVA du 01.10.2014 au 31.10.2014 - AMR 141200123	
Date de mise en recouvrement : 15.12.2014	
Intérêts de retard complémentaire :	503,00 €
- TVA du 01.07.2014 au 31.07.202014 - AMR 160902514	
Date de mise en recouvrement : 15.09.2016	
Intérêts de retard complémentaire :	164,00 €

- TVA du 01.04.2013 au 30.04.2013 - AMR 130605187

Date de mise en recouvrement : 28.06.2013

Intérêts de retard complémentaire : 210,00 €

Intérêts de retard postérieurs : Mémoire

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 9.553,00 €

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.

La partie saisie n'ayant pas satisfait à ce commandement, celui-ci a été publié au service de la publicité foncière de Montpellier le 10 décembre 2025 volume 3404P02 2025 S n° 172

Le 2^{ème} Bureau du service de la publicité foncière de Montpellier a délivré le 12 décembre 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 janvier 2026 délivré par la SELARL LE FLOCH BAILLON BICHAT, commissaires de justice à MONTPELLIER, le poursuivant a fait délivrer à la SA VOENTES,FR une assignation à comparaître à l'audience d'orientation de Monsieur le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de Montpellier pour le 30 mars 2026

(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, sis à PEROLS, centre commercial Plein Sud, cadastré section AI n° 7 pour 9 ha 77 a 62 ca, savoir :

- le lot 61 : un local commercial portant le n° 61 du plan et les 76/100.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales,
- le lot 62 : un local commercial portant le n° 62 du plan et les 76/100.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales,
- le lot 63 : un local commercial portant le n° 63 du plan et les 76/100.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales,
- le lot 64 : un local commercial portant le n° 64 du plan et les 76/100.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales,
- le lot 65 : un local commercial portant le n° 65 du plan et les 76/100.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales,
- le lot 66 : un local commercial portant le n° 66 du plan et les 76/100.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales,

DESCRIPTION :

Selon acte en date du 3 décembre 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 : qui exploite le
café mais refuse de communiquer le bail

ORIGINE DE PROPRIETE :

Les biens et droits immobiliers appartiennent à la
pour les avoir acquis aux termes 'd'un acte reçu par Maître
CABANES, notaire à BEZIERS, le 31 mai 2007 publié le 16 juin 2007
volume 3404P01 2007 P n° 8262

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
AUTARD, notaire à MONTPELLIER, le 27 février 1970, publié le 15
avril 1970 volume 5746 n° 1 ; modificatif du 15 décembre 1972 publié le
22 janvier 1973 volume 40 n° 178 ; modificatif du 11 mars 1981 publié
le 22 janvier 1982 volume 241 n° 297 et 298 ; modificatif du 14 août
1985 publié les 30 septembre et 5 novembre 1985 volume 325 n° 15 ;
modificatif du 20 février 1995 publié le 16 mars 1995 volume 95 P n°
3475 ; modificatif du 29 décembre 2000 publié le 6 février 2001 volume
2001 P n° 1691 ; modificatif du 8 janvier 2015 publié le 5 février 2015
volume 3404P01 2015 P n° 1652 ; modificatif du 14 avril 2023 publié le
10 mai 2023 volume 3404P02 2023 P n° 13359

Syndic

Le syndic actuel de l'ensemble immobilier est SASU FDI
Service Immobiliers

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Les renseignements d'urbanisme sont annexés au présent
cahier des conditions de vente.

*(Cf. note de renseignements d'urbanisme avec plan
cadastral ci-annexés)*

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 30 mars 2026 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 :

SOIXANTE DIX MILLE EUROS (70.000,00 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, sis à PEROLS, centre commercial Plein Sud, cadastré section AI n° 7 pour 9 ha 77 a 62 ca, savoir :

- le lot 61 : un local commercial portant le n° 61 du plan et les 76/100.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales,
- le lot 62 : un local commercial portant le n° 62 du plan et les 76/100.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales,
- le lot 63 : un local commercial portant le n° 63 du plan et les 76/100.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales,
- le lot 64 : un local commercial portant le n° 64 du plan et les 76/100.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales,
- le lot 65 : un local commercial portant le n° 65 du plan et les 76/100.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales,
- le lot 66 : un local commercial portant le n° 66 du plan et les 76/100.000èmes de la propriété du sol et 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 AUTARD, notaire à MONTPELLIER, le 27 février 1970, publié le 15 avril 1970 volume 5746 n° 1 ; modificatif du 15 décembre 1972 publié le 22 janvier 1973 volume 40 n° 178 ; modificatif du 11 mars 1981 publié le 22 janvier 1982 volume 241 n° 297 et 298 ; modificatif du 14 août 1985 publié les 30 septembre et 5 novembre 1985 volume 325 n° 15 ; modificatif du 20 février 1995 publié le 16 mars 1995 volume 95 P n° 3475 ; modificatif du 29 décembre 2000 publié le 6 février 2001 volume 2001 P n° 1691 ; modificatif du 8 janvier 2015 publié le 5 février 2015 volume 3404P01 2015 P n° 1652 ; modificatif du 14 avril 2023 publié le 10 mai 2023 volume 3404P02 2023 P n° 13359

EN UN LOT ET SUR LA MISE A PRIX DE

SOIXANTE DIX MILLE EUROS

70.000,00 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 février 2026

PIECES ANNEXES :

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