

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 dénommé « LE MONTAIGNE », sis à MONTPELLIER (Hérault), 273 rue Mion Saint Michel, cadastré section DV n° 118 pour 58 a 17 ca, DV n° 508 pour 10 a 61 ca, DV n° 491 pour 23 a 82 ca, savoir :

- le lot 1299 : au quatrième étage du bâtiment M, à droite, un appartement
- le lot 1310 : au rez-de-chaussée du bâtiment M, un cellier portant le n° 321

QUALITE DES PARTIES

Aux requête poursuites et diligences de :

La SA CREDIT LOGEMENT, immatriculée au RCS de PARIS, sous le n° 302 493 275, dont le siège social est 50 boulevard de Sébastopol, 75003 PARIS, agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice, domicilié es qualités audit siège social

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 :

PARTIES SAISIES

FAITS ET ACTES DE LA PROCEDURE

EN VERTU d'un jugement rendu par le tribunal judiciaire de CAEN le 24 novembre 2023, signifié les 27 février et 28 mars 2024, définitif selon certificat de non-appel du 3 mai 2024 et d'une hypothèque judiciaire définitive prise le 10 mai 2024 volume 3404P02 2024 V n° 2763 se substituant à la provisoire du 17 avril 2023 volume 3404P02 2023 V n° 3596,

le poursuivant a suivant exploit de SCP ACTION LEX, commissaires de justice à CAEN en date des 19 novembre 2025 et 10 décembre 2025

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

Principal	88.888,37 €
Intérêts au taux légal du 20.01.2023 au 11.09.2025 avec majoration de 5 % à compter 29.05.2024	14.997,64 €
Intérêts au taux au taux légal majorés postérieurs	Mémoire
Article 700 TJ	1.000,00 €
Dépens et frais d'hypothèque	3.015,62 €
Frais exposés pour la procédure	Mémoire
Et toutes sommes susceptibles d'être avancées pour le recouvrement de la créance et la conservation du gage	Mémoire
SOIT ENSEMBLE LA SOMME DE	107.901,63 €
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 24 décembre 2025 volume 3404P02 2025 S n° 185

Le 2^{ème} Bureau du service de la publicité foncière de Montpellier a délivré le 29 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 exploits en date des 19 et 20 février 2026
délivrés par SCP ACTION LEX, commissaires de justice à CAEN, le
poursuivant a fait délivrer à

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-jointe)

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 dénommé « LE MONTAIGNE », sis à MONTPELLIER (Hérault), 273 rue Mion Saint Michel, cadastré section DV n° 118 pour 58 a 17 ca, DV n° 508 pour 10 a 61 ca, DV n° 491 pour 23 a 82 ca, savoir :

- le lot 1299 : au quatrième étage du bâtiment M, à droite, un appartement comprenant : deux chambres, salle de séjour, cuisine, salle d'eau, WC, loggia, entrée
et les 5704/1.000.000èmes des parties communes générales,
- le lot 1310 : au rez-de-chaussée du bâtiment M, un cellier portant le n° 321
et les 441/1.000.000èmes des parties communes générales,

DESCRIPTION :

Selon acte en date du 9 janvier 2026, 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 :

Loué moyennant un loyer de 410,00 € (bail non communiqué)

ORIGINE DE PROPRIETE :

Les biens et droits immobiliers appartiennent à _____ pour les avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Maître MAZET, notaire à PEZENAS, le 23 mai 2008 publié le 24 juin 2008 volume 3404P01 2008 P n° 8652

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 1er juin 1963 publié le 18 février 1963 volume 3099 n° 16 ; rectificatif du 2 avril 1968 publié le 15 mai 1968 volume 4655 n° 10 ; modificatif des 26 octobre 1993 et 12 janvier 1994 volume 1993 P n° 11426 ; attestation rectificative du 27 décembre 1993 publiée le 12 janvier 1994 volume 1994 P n° 508 ; modificatif du 4 mai 2000 publié le 5 mai 2000 volume 2000 P n° 5627

Syndic

Le syndic actuel de l'ensemble immobilier est Hugon Redon

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 QUATORZE MILLE EUROS (74.000,00 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 dénommé « LE MONTAIGNE », sis à MONTPELLIER (Hérault), 273 rue Mion Saint Michel, cadastré section DV n° 118 pour 58 a 17 ca, DV n° 508 pour 10 a 61 ca, DV n° 491 pour 23 a 82 ca, savoir :

- le lot 1299 : au quatrième étage du bâtiment M, à droite, un appartement comprenant : deux chambres, salle de séjour, cuisine, salle d'eau, WC, loggia, entrée
- et les 5704/1.000.000èmes des parties communes générales,
- le lot 1310 : au rez-de-chaussée du bâtiment M, un cellier portant le n° 321
- et les 441/1.000.000èmes des parties communes générales,

EN UN LOT ET SUR LA MISE A PRIX DE

SOIXANTE QUATORZE MILLE EUROS

74.000,00 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 23 février 2026

PIECES ANNEXES :

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