

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

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés, sis à SIGEAN (AUDE) 3 rue Marie Curie, une maison d'habitation avec terrain attenant, cadastrée section AY n° 948 pour 6 a 01 ca

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 Benoît CROIZIER Avocat associé de la SCP BLANQUER-CROIZIER-CHARPY SELMO, Avocats à NARBONNE, y domicilié 28 Boulevard Gambetta 11100 NARBONNE, qu'il constitue pour les siens sur le présent et ses suites

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

ET

Ayant pour avocat plaissant 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, 34000 MONTPELLIER, qu'elle constitue pour les siens sur le présent et ses suites

CONTRE :

S

PARTIE SAISIE

FAITS ET ACTES DE LA PROCEDURE

EN VERTU d'un jugement rendu par le tribunal judiciaire de NARBONNE le 5 janvier 2023, d'une ordonnance de caducité rendue par la cour d'appel de MONTPELLIER le 25 mai 2025 et d'une hypothèque judiciaire définitive prise le 19 juin 2023 volume 1104P01 2023 V n° 2173 se substituant à la provisoire du 28 mars 2019 volume 1104P02 2019 V n° 1075 renouvelée le 20 décembre 2021 volume 1104P01 2021 V n° 4670,

le poursuivant a suivant exploit de la SAS HMC LEGAL, commissaire de justice à CARCASSONNE en date du 6 novembre 2025

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

Principal	195.876,39 €
Intérêts au taux légal du 07.07.2019 au 31.10.2025	
majoration de 5 % à compter du 23.07.2023	47.423,10 €
Intérêts au taux au taux légal majorés postérieurs	Mémoire
Article 700 TJ	2.500,00 €
Dépens TJ	197,76 €
Frais d'hypothèque et de renouvellement	7.585,32 €
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	253.582,57 €
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 Service de la Publicité Foncière de l'AUDE ;

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 NARBONNE siégeant 19 boulevard du Général de Gaulle 11100 NARBONNE (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 NARBONNE le 23 décembre 2025 volume 1104P01 2025 S n° 61

Le service de la publicité foncière de l'AUDE a délivré le 28 octobre 2026 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 17 février 2026 délivré par la SAS HMC LEGAL, commissaire de justice à CARCASSONNE, le poursuivant a fait délivrer à la

une assignation à comparaître à l'audience d'orientation de Monsieur le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de NARBONNE pour le 4 mai 2026 à 9 heures

(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 NARBONNE, 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, sis à SIGEAN (AUDE) 3 rue Marie Curie, une maison d'habitation avec terrain attenant, cadastrée section AY n° 948 pour 6 a 01 ca

DESCRIPTION :

Selon acte en date du 5 janvier 2026, Maître Hugo LEFEBVRE a établi un procès-verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente ci-après annexé.

(Cf. PV Descriptif ci-annexé)

OCCUPATION : LOUES (baux non produits)

ORIGINE DE PROPRIETE :

Les biens et droits immobiliers appartiennent à la pour les avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Luc MARCUELLO, notaire à SIGEAN, le 20 juillet 2009 publié le 7 septembre 2009 volume 1104P02 2009 P n° 6394

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 4 mai 2026 à 9 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 QUATRE MILLE EUROS (64.000,00 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, sis à SIGEAN (AUDE) 3 rue Marie Curie, une maison d'habitation avec terrain attenant, cadastrée section AY n° 948 pour 6 a 01 ca

EN UN LOT ET SUR LA MISE A PRIX DE

SOIXANTE QUATRE MILLE EUROS

64.000,00 EUROS

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

A NARBONNE, le 18 février 2026

PIECES ANNEXES :

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