

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 résidence LE PALLAS, sis à MONTPELLIER (Hérault), 160 avenue Jacques Cartier, cadastré section HI n° 124 pour 25 a 00 ca, savoir :

- le lot 37 : au deuxième étage du bâtiment B, un appartement de type T3,
- le lot 111 : un parking en sous-sol dans le corps du bâtiment B

QUALITE DES PARTIES

Aux requête poursuites et diligences de :

Monsieur le Trésorier Principal du SERVICE DES
IMPOTS DES PARTICULIERS MILLENAIRE - SIP MILLENAIRE,
comptable du Trésor Public, domicilié ès qualité en ses bureaux situés
156 rue Alfred Nobel à 34960 MONTPELLIER CEDEX 2

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 :

PARTIE SAISIE

FAITS ET ACTES DE LA PROCEDURE

EN VERTU des rôles exécutoires émis pour le recouvrement taxe foncière 2020 - rôle 20/22101, taxe foncière 2021 - rôle 21/22101, taxe foncière 2022 - rôle 22/22101, taxe foncière 2023 - rôle 23/22101, taxe sur les logements vacants 2023 - rôle 23/74001, taxe foncière 2024 - rôle 24/22101, taxe sur les logements vacants 2024 - rôle 24/74001,

le poursuivant a suivant exploit de la SELARL LE FLOCH BAILLON BICHAT, commissaires de justice à MONTPELLIER en date du 19 novembre 2025

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

- taxe foncière 2020 - rôle 20/22101	
Date de mise en recouvrement : 31.08.2020	
Montant :	1.332,00 €
Majoration du 15.10.2020 :	133,00 €
- taxe foncière 2021 - rôle 21/22101	
Date de mise en recouvrement : 31.08.2021	
Montant :	1.364,00 €
Majoration du 15.10.2021 :	136,00 €
- taxe foncière 2022 - rôle 22/22101	
Date de mise en recouvrement : 31.08.2022	
Montant :	1.409,00 €
Majoration du 15.10.2022 :	141,00 €
- taxe foncière 2023 - rôle 23/22101	
Date de mise en recouvrement : 31.08.2023	
Montant :	1.523,00 €
Majoration du 15.10.2023 :	152,00 €
- taxe sur les logements vacants 2023 - rôle 23/74001	
Date de mise en recouvrement : 31.10.2023	
Montant :	704,00 €
Majoration du 15.12.2023 :	70,00 €
- taxe foncière 2024 - rôle 24/22101	
Date de mise en recouvrement : 31.08.2024	
Montant :	1.647,00 €
Majoration du 15.10.2024 :	165,00 €

- taxe sur les logements vacants 2024 - rôle 24/74001

Date de mise en recouvrement : 31.10.2024

Montant : 1.463,00 €

Majoration du 15.12.2024 : 146,00 €

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 10.385,00 €

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 19 décembre 2025 volume 3404P02 2025 S n° 180

Le 2^{ème} Bureau du service de la publicité foncière de Montpellier a délivré le 30 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 3 février 2026 délivré par la SELARL LE FLOCH BAILLON BICHAT, commissaires de justice à MONTPELLIER, 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 18 mai 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 dénommé résidence LE PALLAS, sis à MONTPELLIER (Hérault), 160 avenue Jacques Cartier, cadastré section HI n° 124 pour 25 a 00 ca, savoir :

- le lot 37 : au deuxième étage du bâtiment B, un appartement de type T3, comprenant : séjour, cuisine, deux chambres, bain, WC, rangement et loggia
et les 494/10.000èmes des parties communes spéciales au corps de bâtiment B,
et les 1231/100.000èmes des parties communes générales,
- le lot 111 : un parking en sous-sol dans le corps du bâtiment B
et les 26/10.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment B,
et les 66/100.000èmes 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 : INOCCUPE

ORIGINE DE PROPRIETE :

Les biens et droits immobiliers appartiennent à
pour les avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Luc NOUGUIER, notaire à MONTPELLIER, le 25 mars 2016 publié le 11 avril 2016 volume 3404P01 2016 P n° 5373

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 Dominique GRASSET, notaire à BAILLARGUES, le 7 septembre 1987 publié le 18 décembre 1987 volume 374 n° 11 ; attestation rectificative du 18 décembre 1987 publiée le 18 décembre 1987 volume 380 n° 77

Syndic

Le syndic actuel de l'ensemble immobilier est HUGON REDON, 500 rue Léon Blum à MONTPELLIER

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 18 mai 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 MILLE EUROS (60.000,00 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 résidence LE PALLAS, sis à MONTPELLIER (Hérault), 160 avenue Jacques Cartier, cadastré section HI n° 124 pour 25 a 00 ca, savoir :

- le lot 37 : au deuxième étage du bâtiment B, un appartement de type T3, comprenant : séjour, cuisine, deux chambres, bain, WC, rangement et loggia
- et les 494/10.000èmes des parties communes spéciales au corps de bâtiment B,
- et les 1231/100.000èmes des parties communes générales,
- le lot 111 : un parking en sous-sol dans le corps du bâtiment B
- et les 26/10.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment B,
- et les 66/100.000èmes des parties communes générales,

EN UN LOT ET SUR LA MISE A PRIX DE

SOIXANTE MILLE EUROS

60.000,00 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 3 février 2026

PIECES ANNEXES :

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