

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CODE DE L'EXECUTION

PARTIE LEGISLATIVE LIVRE III

PARTIE REGLEMENTAIRE LIVRE III

SPECIALEMENT ARTICLES R.322-10 et R.322-11

CLAUSES ET CONDITIONS

Dressé par Maître **Vincent RIEU**, Avocat Associé au sein du cabinet **DORIA AVOCATS, Avocat au Barreau de MONTPELLIER**, y demeurant 23bis, rue de Maguelone 34000, destiné à être déposé au Greffe du Tribunal Judiciaire de MONTPELLIER – Juge de l'Exécution – Adjudications – pour parvenir à la vente forcée en un seul lot sur la commune de SAINT BAUZILLE DE LA SYLVE (Hérault) 1 Plan de l'Eglise d'une maison à usage d'habitation, en mauvais état, élevée de deux étages sur rez-de-chaussée, cadastrée section A n°521, lieudit 1 plan de l'Eglise, pour 1a 10ca

SUR UNE MISE A PRIX DE TRENTE HUIT MILLE EUROS (38.000 €)

Lesdits biens plus amplement décrits et désignés.

CHAPITRE PREMIER – QUALITE DES PARTIES

La présente vente est poursuivie à la requête de :

La Société **COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS**, société anonyme au capital de 262.391.274,00 €, immatriculée au RCS de PARIS, n° SIREN 382 506 079 dont le siège sis 59, Avenue Pierre Mendès-France 75013 PARIS, agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice, domicilié audit siège es qualité

Pour qui domicile est élu au cabinet de **Maitre Vincent RIEU**, Avocat Associé au sein du cabinet DORIA AVOCATS, Avocat au Barreau de MONTPELLIER, y demeurant 23bis, rue de Maguelone 34000 Avocat qui se constitue sur les présentes poursuites de saisie immobilière et leurs suites.

Ayant pour avocat plaissant **Thomas D'JOURNO**, Avocat Associé au sein de la **SELARL EKLAR AVOCATS**, Avocat au Barreau de Marseille, y demeurant 43/45 rue Breteuil 13006 Marseille – TEL.04.13.24.13.63 – FAX.04.96.10.11.12, Avocat qui se constitue sur les présentes poursuites de saisie immobilière et leurs suites.

A L'ENCONTRE DE :

CHAPITRE DEUXIEME – FAITS ET ACTES DE PROCEDURE

La CAISSE D'EPARGNE LANGUEDOC ROUSSILLON a consenti à M.

les prêts suivants :

- Un prêt immobilier d'un montant de 148 000 euros suivant offre en date du 24 novembre 2014, reçue le 25 novembre 2014 et acceptée le 06 décembre 2014. Ce prêt était remboursable en 240 mensualités (hors préfinancement) au taux de 3,11 %.

À cette occasion, la COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS s'est portée caution solidaire des engagements des emprunteurs.

- Un crédit à la consommation d'un montant de 24 000 euros suivant offre acceptée le 23 octobre 2015. Ce prêt était remboursable en 240 mensualités au taux de 2,78 %.

À cette occasion, la COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS s'est portée caution solidaire des engagements des emprunteurs.

- Un prêt immobilier d'un montant de 83 000 euros suivant offre en date du 30 juin 2017, reçue le 1er juillet 2017 et acceptée le 12 juillet 2017. Ce prêt était remboursable en 240 mensualités (hors préfinancement) au taux de 1,83 %.

À cette occasion, la COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS s'est portée caution solidaire des engagements des emprunteurs.

Les échéances sont restées impayées, si bien que la CAISSE D'EPARGNE mettait en demeure

avant de prononcer la déchéance du terme des trois prêts le 19 novembre 2020.

Ces courriers n'ont toutefois produit aucun effet et la COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS a réglé le prêteur.

Il lui était délivré le 25 mars 2021 trois quittances à hauteur de 128 192,71 euros, 21 000,93 euros et 77 462,10 euros, soit un montant total de 226 655,74 euros.

La COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS mettait en demeure les débiteurs d'avoir à régler les sommes réglées en leurs lieu et place, en vain.

Par acte en date du 31 mai 2021, la SA COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS a assigné les époux.

devant le tribunal judiciaire d'Alès afin d'obtenir leur condamnation à lui rembourser les sommes payées en leurs lieu et place à la CAISSE d'EPARGNE.

La clôture de la mise en état a été fixée au 26 septembre 2023 par ordonnance du juge de la mise en état du 18 avril 2023.

A l'audience du 10 octobre 2023, les parties constituées ont déposé leurs dossiers de plaidoirie.

La décision a été mise en délibéré au 21 novembre 2023

Par jugement en date du 21 Novembre 2023 la 1^{ère} Chambre Civile du Tribunal Judiciaire d'Alès a :

Condamné solidairement M

à payer à La
COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS, la
somme de 226 655,74 euros

Dit que cette somme sera assortie des intérêts à taux légal à compter
du 25 mars 2021 ;

Ordonné la capitalisation des intérêts par périodes annuelles au titre
de l'article 1343-2 du code civil et ce jusqu'à parfait paiement ;

Débouté
ses demandes ;

Condamné solidairement

de l'intégralité de

aux dépens ;

Dit n'y avoir lieu à application des dispositions de l'article 700 du
code de procédure civile ;

Rappelé que la présente décision est de plein droit exécutoire à titre
provisoire.

Cette décision a été signifiée à parties les 12 et 14 Décembre 2023 et
est actuellement définitive suivant certificat de non appel délivré par
la Cour d'appel de NIMES le 18 Janvier 2024.

Aucun règlement n'étant intervenu la COMPAGNIE EUROPEENNE DE
GARANTIES ET CAUTIONS a fait signifier un commandement valant
saisie à
suivant acte de Me Florence
SOYER, Commissaire de Justice associé à NIMES le 13 Mars 2025 et à
suivant acte de Me Chrystel BALDOUS,
Commissaires de Justice à Montpellier le 9 Avril 2025, publiés au SPF
de Montpellier le 15 Mai 2025 volume 2025 S n° 69 et 70.

C'est en vertu de ce commandement qu'il sera procédé à la vente
des biens dont la désignation suit.

CHAPITRE TROISIEME – DESIGNATION DES BIENS MIS EN VENTE :

D'après le titre de propriété

Sur la commune de SAINT BAUZILLE DE LA SYLVE (Hérault) 1 Plan
de l'Eglise,

Une maison à usage d'habitation, en mauvais état, élevée de deux
étages sur rez-de-chaussée,

Cadastrée section A n°521, lieudit 1 plan de l'Eglise, pour 1a 10ca

Cette maison comprend au dire des parties :

- Au rez-de-chaussée : un magasin, un hall et un débarras
- Au premier étage : une cuisine, trois chambres et une salle à manger
- Au second étage : un grenier non aménagé

D'après le procès-verbal de description

Maître Chrystel BALDOUS, Commissaire de Justice Associé à MONTPELLIER, a établi le 14 mai 2025 le procès-verbal de description aux termes duquel il apparaît que le bien a été divisé et aménagé en deux appartements indépendants ; une ouverture entre les deux logements a été murée.

Extérieur

La propriété fait angle entre le plan du château et la Traversette. La façade principale est recouverte d'un enduit blanc et d'un soubassement peint de couleur plus foncée (marron). La peinture du soubassement est craquelée ponctuellement. Une fissuration de l'enduit est à noter en plusieurs endroits, et notamment à gauche de la porte d'entrée centrale, en partie haute et au-dessus du garage gauche sous la fenêtre du R+1 côté gauche.

La contremarche de la porte d'entrée centrale est en mauvais état et délabrée.

La façade côté plan du château est recouverte d'un enduit clair. Deux ouvertures, une en R+1 et une en R+2.

En rez-de-chaussée, un encadrement en pierres marque l'existence d'une ancienne ouverture, aujourd'hui murée.

Côté de la Traversette, la façade est recouverte d'un enduit de couleur jaune marqué de traces de frottements à l'angle et d'humidité, de traces noires sur la partie basse.

Présence d'une fissure verticale partant du haut de la façade et redescendant jusqu'à mi-hauteur de celle-ci, fissure assez marquée. L'enduit est craquelé.

Cette façade bénéficie de quatre ouvertures, deux en rez-de-chaussée, une en R+1, et un petit fenestron en R+2.

Un débord de toiture tuile est visible. Des réserves quant à l'état de la toiture sont à noter.

Intérieur

La propriété a fait l'objet de travaux de réhabilitation, lesquels ont débouché sur une division en deux logements distincts.

1 / Logement desservi par la porte d'entrée principale et centrale

L'accès se fait par la porte d'entrée centrale située en façade avant de la propriété. La marche est carrelée. La contremarche est peinte, l'enduit est décroûté en mauvais état.

La porte d'entrée est délavée et marquée de traces d'usure, mauvais état. Les joints autour de l'ouverture vitrée se décollent.

Une marquise en mauvais état surplombe cette porte.

Cage d'escalier

Le seuil est carrelé.

Plusieurs carreaux sont fissurés.

Les escaliers sont carrelés avec des nez de marche en bois anciens et marqués d'usure.

Les murs et le plafond sont recouverts d'un enduit blanc assez propre.

Un coup est à noter sur l'enduit au niveau de l'arête.

À main droite en entrant, un renforcement dans lequel se trouve le disjoncteur et le compteur.

L'éclairage est fourni par un point lumineux équipé d'une douille et d'une ampoule au-dessus de la porte d'entrée. Des réserves de fonctionnement sont émises.

Au niveau du palier de l'étage, en plafond, un boîtier noir raccordé à un trou équipé d'un cache et trois caches électriques. La propriétaire ne peut m'indiquer avec certitude ce dont il s'agit.

En applique, présence d'un point lumineux pour lequel j'émet des réserves de fonctionnement ;

Le sol est carrelé et en état correct.

Les murs sont peints en blanc, marqués de quelques traces de vie.

À main droite, présence d'une ouverture murée.

Derrière cette ouverture se trouve l'autre logement.

À main gauche, la porte d'entrée en bois dessert la pièce de vie principale. La porte vient buter sur l'encadrement et ne se ferme pas.

L'encadrement est peint en gris. Des éclats sont à noter à de nombreux endroits.

Pièce de vie :

Sol et plinthes carrelés de couleur claire et ponctuellement des carreaux gris anthracite. À plusieurs endroits, les joints ont sauté - État d'usage.

Les murs et le plafond sont peints en blanc. Un mur gris anthracite et la sous-face de la retombée également.

À cet endroit-là se trouvent deux spots encastrés pour lesquels j'émet des réserves de fonctionnement, et au centre de la pièce, un plafonnier. Des réserves sont également émises.

De nombreuses prises électriques sont présentes dans cette pièce sur tout le pourtour et des réserves de fonctionnement sont émises. Il en est de même pour le radiateur électrique dont la grille est légèrement orangée.

Un renforcement dans le mur avec un point d'eau sans vasque ni évacuation. Des réserves de fonctionnement sont émises.

Les plafonds et les murs sont en état d'usage. Rien de particulier à signaler.

Pièce suivante

Au niveau du passage, le sol est fissuré.

L'ouverture ne bénéficie d'aucune porte.

Cette pièce est aveugle. Absence de fenêtre.

Le sol est carrelé. Les plinthes sont en bois peintes en blanc.

Le carrelage est carrelé de couleur grise.

Les murs et le plafond sont peints d'une peinture lisse, blanche et beige. Les murs sont en état, mais la peinture est usagée, marquée de résidus de scotch et de diverses traces.

Une reprise visible est à noter sur le coffrage en pied de mur beige.

Le plafond est peint en blanc, propre. Un point lumineux pour lequel j'émet des réserves de fonctionnement.

Des réserves sont également émises pour l'ensemble des prises électriques.

Cuisine

La porte de communication en bois à carreaux vitrés fonctionne. Les vitrages sont en état.

Le sol et les plinthes sont carrelés dans les tons de gris/beige.

Les murs et le plafond sont recouverts d'une peinture blanche lisse marquée de traces de vie.

Un point lumineux équipé de douille et ampoule en plafond pour lequel j'émet des réserves de fonctionnement. Il en est de même pour l'ensemble des prises et interrupteurs de la pièce.

La pièce est pourvue d'une fenêtre à deux battants, menuiserie bois, double vitrage, en état, et qui fonctionne, même si le battant avec poignée accroche un peu. Le bois est marqué d'usure, notamment face extérieure.

La cuisine est équipée d'un plan de travail couleur sombre type gris anthracite, marqué de taches. Des réserves quant à un éventuel retrait sont émises.

Une partie du plan de travail est peinte en noir à l'extrémité droite.

Les joints le long sont en état, mais un peu jaunis. La crédence est faïencée et en état.

Des réserves de fonctionnement sont émises pour la hotte de marque CATA, laquelle est grasse.

Une plaque de cuisson deux feux induction de marque VALBERG, bon état apparent, mais des réserves de fonctionnement sont émises.

Un évier, un bac avec égouttoir inox et robinet assorti. Des réserves de fonctionnement sont émises. Présence de traces de calcaire.

En partie basse, trois tiroirs et un placard une porte, un placard deux portes. Les portes fonctionnent. Les poignées ont visiblement été changées, des trous non rebouchés sont visibles. Les tiroirs coulissent et sont en état d'usage, marqués de traces d'usure.

R+2

J'y accède par un escalier dont les deux premières marches sont peintes. La deuxième marche est un peu fissurée, la contremarche abîmée. Les autres marches sont carrelées blanches et rouges. Les nez de marche en bois sont en état d'usage.

Les murs de la cage d'escalier ainsi que le plafond sont peints en blanc état d'usage. Un carreau est descellé sur la première marche.

Les joints ont sauté autour des carreaux des marches de l'escalier.

Dégagement de l'étage

Couloir carrelé blanc et rouge. Plinthes bois peintes en blanc.

Les joints ont sauté ponctuellement autour de certains carreaux.

Les murs et le plafond sont en blanc. Présence d'une auréole marquant un dégât des eaux en plafond du couloir au droit de la chambre.

La plinthe au bout du couloir avant la salle de bains est également marquée d'une auréole.

Au-dessus en cueillie, la peinture craquelle et semble avoir également été abîmée par un dégât des eaux

Dans le couloir, deux spots encastrés pour lesquels j'é mets des réserves de fonctionnement et une bouche d'aération pour laquelle j'é mets également des réserves de fonctionnement.

En arrivant à l'étage à main gauche, un renforcement au niveau duquel deux tringles sont installées.

Le sol est carrelé de la même manière que dans le couloir

Les murs sont pour l'un faïencé et pour les autres recouverts d'un enduit blanc, marqués d'une trace de coulures sous l'ouverture en plafond

Le plafond est peint en blanc. Présence d'une ouverture recouverte d'une menuiserie ancienne, rouillée, en simple vitrage. Du plafond à cet endroit-là ressort un câble qui court ensuite sous une goulotte à l'entrée de l'escalier.

Présence dans ce renforcement d'une prise électrique pour laquelle j'é mets des réserves de fonctionnement.

Première pièce à main gauche, chambre

La barre de seuil est dévissée du sol. Par conséquent, la porte en bois ne se ferme pas correctement La porte et l'encadrement sont en état d'usage. Absence de clé.

Le sol est composé de parquet traversé par deux lignes de carrelage état d'usage. Quelques traces sont à noter

Les murs et le plafond sont recouverts d'une peinture blanche lisse marqués de traces de vie et d'un dégât des eaux dans l'angle en rentrant à main droite.

En plafond, un spot encastré, ainsi qu'une bouche d'aération pour laquelle j'é mets des réserves de fonctionnement. Il en est de même pour l'ensemble des prises de la pièce.

La pièce est pourvue d'un radiateur électrique dont la grille est légèrement jaunie, sous lequel deux trous non rebouchés sont à noter Des réserves de fonctionnement sont émises.

La fenêtre à un battant, menuiserie bois, double vitrage, fonctionne. Présence d'un volet deux battants bois et la fenêtre est barreaudée.

Dressing attenant

La porte de communication ne fonctionne pas et vient buter de manière importante sur l'encadrement. La porte est en bois et peinte en blanc.

Le sol est carrelé.

Les murs et le plafond sont peints en blanc, marqués de quelques traces de vie.

La pièce est équipée d'étagères et d'un point lumineux en plafond pour lequel j'é mets des réserves de fonctionnement.

Chambre n° 2 (au bout du couloir)

La porte de communication en bois est peinte en blanc, assortie à l'encadrement. La porte fonctionne. Absence de clé. Absence de butée de porte.

Le sol est carrelé, motif rayures blanc et rouge. Le sol est marqué de traces et de poussières. Les plinthes sont en bois peintes en blanc.

Les murs et le plafond sont recouverts d'une peinture lisse blanche marquée de quelques traces de vie Dans l'ensemble en état.

Le plafond est équipé de deux arrivées électriques dont une est équipée de douille et ampoule, des réserves de fonctionnement sont émises, et d'une bouche d'aération poussiéreuse.

La pièce est équipée d'un petit radiateur électrique dont la grille est jaunie et sale. Des réserves de fonctionnement sont émises. Il en est de même pour l'ensemble des prises de la pièce.

La chambre est équipée d'un placard, une porte bois peinte en blanc assortie à l'encadrement. À l'intérieur, présence d'une étagère et d'une tringle

La pièce est pourvue également d'une fenêtre à un battant, bois, petit format dont le verrouillage fonctionne, double vitrage. Présence d'un petit rideau coulissant. La fenêtre est barreaudée et donne sur la RUE DE LA TRAVERSESETTE.

Un dégagement dessert les toilettes et la salle de bains.

Dégagement

Sol et plinthes carrelés de couleur grise.

Les murs sont recouverts d'une peinture lisse, grise, marron et blanc.

Présence d'une prise pour laquelle j'émet des réserves de fonctionnement.

Le plafond est peint en blanc. Des spots encastrés sont présents. Des réserves de fonctionnement sont également émises.

Toilettes

Porte de communication en bois couleur bois. La porte fonctionne. Présence d'un verrou qui fonctionne. Encadrement en bois peint de couleur gris clair.

Le sol et les plinthes sont carrelés. Carrelage gris anthracite.

Les murs sont en partie faïencés, la faïence est de couleur blanche, et en partie peints de couleur gris foncé tout comme le plafond.

Le plafond est équipé d'un spot encastré et d'une bouche d'aération poussiéreuse et marqué de traces sur la peinture.

Le toilette est ancré dans le sol. La chasse d'eau fonctionne. Abattant de cuvette présent. Le robinet de la chasse d'eau fonctionne.

Salle de bains

La porte de la salle de bains ne tient pas fermée. La porte est en bois couleur bois, marquée de quelques traces blanches en partie basse et haute. L'encadrement en bois est peint de couleur gris clair. Présence d'un verrou qui fonctionne. Absence de butée de porte.

Le sol est carrelé, carrelage gris foncé.

Les murs sont en partie faïencés de couleur beige ou blanc avec un liseré mosaïque noir brillant. Autour de la porte d'entrée, le mur est peint de couleur marron et le plafond est habillé d'une peinture lisse blanche.

Un radiateur sèche-serviettes pour lequel j'émet des réserves de fonctionnement.

Un meuble, une vasque avec tiroir. Le tiroir coulisse, il est en état. La vasque est en état. Les joints sont anciens et un peu jaunis, mais en état d'usage.

Le miroir mural est en état.

Des réserves de fonctionnement sont émises pour l'ensemble des prises électriques.

Le plafond est équipé de deux spots encastrés et d'une bouche d'aération un peu poussiéreuse. Des réserves de fonctionnement sont également émises.

La pièce est équipée d'un bac douche installé dans le prolongement de l'espace faïencé. Absence de rideau ou de porte. Présence d'une tringle en partie haute fixée en angle.

L'appareillage sanitaire est équipé d'une barre de douche, un pommeau, un flexible et une commande thermostatique. Le tout est marqué de calcaire et tartre. Des réserves de fonctionnement sont émises.

Les joints au niveau de la faïence au-dessus du robinet de la douche sautent et la faïence est marquée d'un éclat. Côté opposé, deux sorties fermées par des écrous ressortent du mur.

Garage

Au rez-de-chaussée de cette habitation se trouve également un garage accessible depuis l'extérieur par un portail et depuis le hall d'entrée de la cage d'escalier par une porte en bois peinte en bleu.

Deux marches permettent d'accéder ensuite à ce garage en contrebas.

Face à la porte d'entrée intérieure, une cloison Placo a été installée afin de créer un espace de rangement communiquant avec la cage d'escalier de cette habitation et séparer le reste du garage lequel n'était accessible que par le portail extérieur.

Ce jour, le portail extérieur étant fermé à clef et ne disposant pas des clés, cette dernière démolit une partie de la cloison placo pour permettre la visite de l'entier garage.

Le sol de ce garage est bétonné, brut, sale et poussiéreux.

Le portail extérieur est en métal, fermé ce jour par une chaîne et un cadenas depuis l'intérieur.

Ce portail dessert d'abord une première pièce voûtée. Les voûtes en plafond sont peintes en bleu, les murs en blanc.

Cette pièce bénéficie également d'une ouverture fermée par un volet. Absence de fenêtre donnant côté RUE DE LA TRAVERSESETTE.

Présence d'un évier dans cette pièce.

Cette pièce dessert deux autres pièces. Chacune est composée d'un sol bétonné, de murs et plafonds recouverts d'une peinture blanche. Les plafonds sont voûtés.

Pièce de gauche

Présence pour la pièce de gauche d'une porte de communication sans poignée en bois. Cette pièce bénéficie également d'une ouverture donnant RUE DE LA TRAVERSESETTE, fermée par un simple volet bois et barreaudée depuis l'extérieur. Volet vétuste.

L'enduit en plafond se décroûte. Présence d'auréoles. La peinture sur les murs se décroûte également en partie basse.

Pièce de droite

Présence d'une ouverture, mais sans porte.

Plafond voûté peint en bleu.

Murs recouverts d'un enduit beige qui se décroûte fortement.

Sol bétonné.

Cette pièce est aveugle. Absence de fenêtre.

2/ Logement 2 desservi par le portail droit de la façade avant

Entrée

Le seuil est carrelé

Le portail bois est équipé d'une porte battante ajourée par des vitrages en partie haute Le bois est marqué d'usure en partie basse.

Rez-de-chaussée

Le rez-de-chaussée est composé de 3 pièces en enfilade.

Pièce n°1

Le sol est carrelé ; Un carreau est cassé.

Les murs sont recouverts de peinture bleue à main gauche et d'une peinture lisse blanche à main droite et en plafond Peinture abîmée et usée à main gauche.

Des réserves de fonctionnement sont émises pour le point lumineux.

Présence d'une prise électrique et d'un interrupteur pour lesquels j'émetts également des réserves.

Pièce n°2

Une porte bois peinte en bleu dessert cette deuxième pièce.

La peinture de la porte et de l'encadrement est usagée, abîmée.

Une menuiserie PVC vitrée, un battant, sans poignée donne vue sur cette pièce 2 Le sol est revêtu d'un carrelage beige.

Les murs ne bénéficient pas tous de plinthes. Ceux qui en bénéficient sont composés de plinthes bois en mauvais état. Les murs sont peints de couleur blanc et rose. Murs sales.

Le plafond est recouvert d'une peinture blanche lisse Il est équipé d'un point lumineux pour lequel j'émetts des réserves de fonctionnement.

Une odeur nauséabonde ressort de cette pièce.

Pièce n° 3

L'accès se fait par une ouverture équipée d'une menuiserie deux battants sans poignée, PVC, vitrage en état. Menuiserie sale.

Dans cette pièce, le sol est en mauvais état

Les murs sont peints, en mauvais état également. Le plafond est composé d'un Placo jointé non peint.

Dans cette pièce, présence d'un cumulus pour lequel j'émetts des réserves de fonctionnement, de deux radiateurs électriques déposés, et de tuyaux apparents.

Un point lumineux équipé d'un spot en plafond pour lequel j'émetts des réserves de fonctionnement.

R+1

J'y accède par une cage d'escalier fermée depuis le hall d'entrée par une porte bois deux battants, ancienne.

Cage d'escalier

Le sol et les marches sont carrelés État d'usage.

Les murs sont peints de couleur bleue.

Le plafond est peint de couleur blanche. Présence d'un spot encastré pour lequel j'émetts des réserves de fonctionnement.

Présence d'une main courante bois fixée au mur en état, sur laquelle des trous non repris ont été réalisés.

La peinture est écaillée sur le petit rebord à main gauche avant d'arriver à l'étage.

R+1

Pièce unique : pièce de vie et cuisine

Le sol est carrelé de couleur beige, de deux carreaux différents côté cuisine et côté séjour.

Côté séjour, un carreau est marqué d'un éclat en approchant de la porte-fenêtre.

Les plinthes sont carrelées, en état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une peinture lisse blanche. Plusieurs trous ont été rebouchés, les rebouchages sont visibles.

Le plafond est peint en blanc, marqué de petites traces de saletés, notamment apparentes autour du point lumineux équipé d'une douille et d'une ampoule pour lequel j'émet des réserves de fonctionnement.

Une retombée en Placo est équipée d'un spot encastré au-dessus du climatiseur MITSUBISHI ELECTRIC. Il m'est déclaré par la propriétaire que ce climatiseur ne fonctionne pas.

À cet endroit-là, le mur est équipé d'un parement pierre.

Des réserves de fonctionnement sont émises pour l'ensemble des prises électriques de la pièce, ainsi que du radiateur électrique en bon état apparent.

Sur la cloison donnant côté cage d'escalier, présence d'une ouverture vitrée. Le vitrage est fissuré.

Un miroir est également fixé sur le mur à cet endroit-là. Les murs sont marqués de traces de vie.

Au niveau du coin cuisine, le sol et les plinthes sont carrelés de couleur beige, état d'usage. Sous les éléments de cuisine, l'ancien carrelage est visible.

Les murs sont habillés d'une peinture lisse couleur framboise et jaune. La peinture est marquée de traces, de coups, d'éclats toute hauteur.

La cuisine est équipée d'un plan de travail de couleur foncée, d'une plaque de cuisson quatre feux gaz en bon état apparent. Des réserves de fonctionnement sont émises. D'un évier un bac avec égouttoir en inox, bon état apparent. Une hotte aspirante pour laquelle j'émet des réserves de fonctionnement.

Présence de placards hauts et bas, ainsi qu'un tiroir. Dans un des placards se trouve la bonbonne de gaz alimentant la plaque de cuisson.

Présence d'un four de marque CANDY pour lequel j'émet des réserves de fonctionnement. Des traces de vie sont à noter dans les placards.

Les murs à cet endroit-là sont faïencés, faïence de couleur marron état d'usage, marqués de quelques traces et la crédence est équipée de bois.

Des réserves de fonctionnement sont émises pour l'ensemble des prises électriques et spots encastrés au niveau de la retombée.

Cet étage est équipé d'une porte-fenêtre PVC double vitrage donnant côté église. La menuiserie fonctionne. Présence d'un volet bois deux battants en mauvais état et cassé et d'une porte-fenêtre deux battants en PVC qui fonctionne. Le système de verrouillage ne fonctionne pas. La menuiserie est également équipée d'un pan fixe sur lequel un film opaque a été installé. La menuiserie est marquée de traces diverses et de petits clous en partie haute, absence de grille d'aération.

Cette porte-fenêtre dessert un petit balcon dont le sol est carrelé. Le carrelage est cassé à plusieurs endroits.

Dans le renforcement à main droite se trouve le moteur de la clim MITSUBISHI ELECTRIC qui ne fonctionne pas.

L'ouverture donnant côté plan de l'église est pourvue d'un garde-corps métal rouillé, ancien et d'un volet bois deux battants déplaçables.

Dans le renforcement à main gauche se trouvent le tableau électrique et le compteur. Des tuyaux d'alimentation de la climatisation sont laissés apparents.

R+2

J'y accède par une ouverture dépourvue de porte, seul l'encadrement bois est présent. Une tringle dépourvue de rideaux est fixée en partie haute.

L'escalier est en bois, assez raide. Les marches sont marquées d'usure.

L'habillage bois de part et d'autre de l'escalier est peint de couleur turquoise.

Les murs et le plafond de la cage d'escalier sont peints en blanc, marqués de traces de vie. Une main courante bois est fixée au mur. Le placo est arraché au niveau de la fixation haute.

Couloir :

À l'étage, le sol de la circulation est équipé d'un parquet flottant de deux teintes. Les lames sont marquées d'un dégât des eaux, notamment dans le petit renforcement et en pied de mur de part et d'autre de la porte de la salle de bains.

Les murs et le plafond du dégagement sont peints en blanc affectés de traces de vie. Des réserves de fonctionnement sont émises pour les interrupteurs.

Toilettes

La porte est en bois, peinte en blanc. Encadrement peint en blanc. La porte fonctionne. Le sol est équipé du même parquet que dans la circulation. Les plinthes sont carrelées. Les murs et le plafond sont peints en bleu, en état.

Présence d'une toilette sur pied. Cuvette entartrée. Des réserves de fonctionnement pour la chasse sont émises.

Un spot encastré en plafond et une bouche d'aération poussiéreuse.

Salle de bains

La porte de communication en bois fonctionne. Porte peinte en bleu, encadrement peint en blanc. Porte marquée de traces de coulures entre autres. Côté intérieur, présence d'un verrou rajouté, car celui de la poignée ne fonctionne pas.

Dans cette pièce, le sol et les plinthes sont carrelés de couleur beige en état d'usage.

Les murs et le plafond sont peints en blanc, peinture lisse. En plafond, des craquelures au niveau des joints de Placo sont à noter.

La pièce est équipée d'un radiateur sèche-serviettes d'un chauffage soufflant pour lesquels j'émet des réserves de fonctionnement.

Face à la porte d'entrée, se trouve le meuble vasque. À cet endroit-là, les murs sont faïencés Le meuble est en état correct. Absence de bouchon. Des réserves de fonctionnement sont émises Sous vasque, un placard deux portes, absence de trace de fuite.

Un miroir est fixé au mur. Deux points lumineux pour lesquels j'émet des réserves de fonctionnement. Il en est de même pour la prise de courant.

La salle d'eau est équipée d'une cabine de douche cernée par deux portes qui ne se ferment pas correctement. Le bac douche est en état. Les joints autour sont moisiss Les murs sont faïencés et la douche est équipée d'un appareillage composé d'une barre de douche, un pommeau, un flexible et un robinet à deux têtes thermostatiques.

Les joints de la faïence sont un peu marqués de moisissures. Le plafond est peint en blanc et en état.

Chambre n° 1 (au fond du couloir)

La porte de communication fonctionne, mais frotte sur l'encadrement. La porte en bois est peinte en bleu, l'encadrement en blanc La porte est marquée de traces. Absence de clé.

Le sol est composé du même parquet que dans la circulation Parquet en état, mais marqué de traces d'usure au niveau des joints entre les lames.

Les plinthes sont carrelées de couleur beige.

Les murs et le plafond sont revêtus d'une peinture lisse, blanche, en état, marqués de quelques traces de vie

Deux poutres apparentes sont présentes en plafond.

La pièce est pourvue de prises électriques et d'un radiateur pour lesquels j'émet des réserves de fonctionnement Il en est de même pour le point lumineux équipé d'une douille et d'une ampoule en plafond.

Une fenêtre petit format, menuiserie bois, poignée PVC blanche. Fenêtre barreaudée, équipée d'un petit volet, donne sur la façade principale.

Au-dessus, deux petits trous non rebouchés sont à noter sur le mur.

La porte du placard ne se ferme pas correctement. Porte en bois peinte en bleu, en état. Encadrement peint en blanc. Le placard est de petite taille. Sol composé de la même manière que dans la chambre Murs et plafond peints en blanc. Présence d'une tringle. Absence d'étagère

Chambre n° 2

Porte de communication en bois peinte en bleu. Encadrement peint en blanc. La porte est en état, mais marquée de quelques traces. Absence de clé.

Le sol et les plinthes sont carrelés Le tout est en état.

Les murs et le plafond sont peints en blanc. Un des murs est peint de couleur bleue bon état apparent, marqués de quelques traces de vie. En plafond, présence de poutres bois Un point lumineux équipé d'une douille et d'une ampoule pour lequel j'émetts des réserves de fonctionnement. Il en est de même pour l'ensemble des prises électriques et du radiateur

Une fenêtre deux battants bois. Fenêtre barreaudée et équipée d'un volet à deux battants bois. Le tout est en état.

La pièce est équipée d'un placard accessible par une porte qui ne tient pas fermée. Porte en bois peinte en blanc. Encadrement peint en blanc. Je prends une photo de l'intérieur du placard

Le sol et les plinthes sont carrelés. Les murs et plafond peints en blanc. Présence d'une tringle. Absence d'étagère.

Renseignements fournis par l'occupant :

Je déclare ne pas connaître avec précision le montant de la taxe foncière, l'estimant approximativement à 2000 euros.

La propriétaire déclare « qu'aucun des deux logements ne fait l'objet d'un bail ni d'une occupation ».

L'ensemble des chauffages sont électriques.

La plaque gaz dans la cuisine de l'appartement n° 2 est alimentée par bouteille.

Superficie :

Mesures effectuées par Monsieur de l'entreprise MAG EXPERTISE, Diagnostiqueur.

Superficie totale de 211,62 m²

SITUATION JURIDIQUE ET OCCUPATION :

Les deux logements constituant le bien saisi sont libres de toute occupation.

Aucun des deux n'est soumis à bail.

A notre connaissance et sous toutes réserves, les lots sont libres d'occupation exception faites des biens mobiliers qu'ils contiennent. -

Situation d'urbanisme

Un certificat d'urbanisme délivré par la Commune de SAINT BAUZILLE DE LA SYLVE le 10 Janvier 2025 est annexé au présent cahier des conditions de vente.

Ainsi au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent avec toutes leurs aisances, dépendances et circonstances, droit de propriété, de mitoyenneté et autres pouvant y être attachés sans aucune exception ni réserve.

Et tels qu'ils figurent au Centre des Impôts Fonciers ainsi qu'il résulte des extraits cadastraux délivrés et annexés au présent cahier des conditions de vente.

CHAPITRE QUATRIEME – ORIGINE DE PROPRIETE

I – ORIGINE DE PROPRIETE ACTUELLE

Ces biens appartiennent à

CAVOVENTES.FR

on suivant acte reçu par Me Eric NAHME, Notaire à GIGNAC,
le 18 Décembre 2014 de :

CAVOVENTES.FR

CAVOVENTES.FR

Moyennant le prix de 82.000 €.

Une copie de cet acte a été publiée au SPF de MONTPELLIER 1 le 16
Janvier 2015, volume 2015 P n° 504.

II – ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Le bien immobilier objet des présentes appartient aux conjoints
vendeurs aux présentes, pour l'avoir recueilli dans la
succession de

CAVOVENTES.FR

laissant pour recueillir sa succession :

- son épouse survivante,

donataire de l'usufruit de l'universalité des biens et droits mobiliers et immobiliers dépendant de la succession, ou encore du quart en pleine propriété et des trois quarts en usufruit ou enfin, de la quotité disponible ordinaire des mêmes biens, le tout au choix exclusif du conjoint, aux termes de la donation entre époux reçue par Michel MAURIN, notaire à GIGNAC (Hérault), le 17 décembre 1979 régulièrement enregistrée, héritière en vertu de l'article 757 du Code civil au choix, soit de la totalité en usufruit, soit du quart en pleine propriété des biens existants de la succession. Ces droits se confondent avec l'avantage plus étendu résultant de la libéralité précitée.

- et comme seuls et uniques héritiers de droits, ses deux *enfants issus de son union avec* *venderesses* aux présentes.

Ainsi que ces faits et qualités sont constatés dans un acte de notoriété dressé par Maître Eric NAHME, notaire à GIGNAC, le 23 octobre 2014.

La transmission par décès des droits réels immobiliers a été d'autre part constatée en un acte d'attestation notariée dressé par Maître Eric NAHME, notaire soussigné, le 18 décembre 2014.

CHAPITRE CINQUIEME - CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

I - CONDITIONS GENERALES

Elles se trouvent annexées dans un feuillet en fin du présent cahier des conditions de vente.

II - CONDITIONS PARTICULIERES

§ 1 - L'adjudicataire futur devra faire son affaire personnelle de toutes locations ou occupations des locaux présentement vendus.

A ce sujet, il devra se renseigner, directement et personnellement sur la situation locative des biens et droits immobiliers, tant auprès des locataires ou occupants que de l'Administration de l'Enregistrement.

Les renseignements qui pourront être donnés par le poursuivant ou le rédacteur du présent, ne vaudront qu'à titre de simples indications sans garantie.

De par son adjudication, l'adjudicataire futur sera réputé avoir une exacte connaissance de la situation locative des biens vendus, et il sera subrogé dans tous les droits, charges et obligations des vendeurs, sans pouvoir exercer de recours contre le poursuivant de ce chef.

Il appartiendra à l'adjudicataire de faire son affaire personnelle de la régularité ou de l'irrégularité du bail non concédé par le véritable propriétaire.

§ 2 - L'adjudicataire futur devra faire son affaire personnelle de la présence dans les locaux vendus, de meubles meublants qui ne seront en aucun cas compris dans la présente vente.

Il ne pourra en aucun cas exercer de recours contre le poursuivant ou le rédacteur du présent, du fait de la présence de meubles dans les locaux et il ne pourra non plus disposer de ceux-ci.

§ 3 - L'adjudicataire futur devra faire son affaire personnelle des servitudes d'urbanisme et administratives pouvant grever les biens et droits immobiliers présentement vendus.

§ 4 - L'Adjudicataire futur est informé de ce que l'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers présentement vendus est inclus dans le périmètre du droit de Prémption Urbain de la Commune de MONTPELLIER et se trouve donc soumis au droit de préemption de la commune ou de son délégué.

La notification de la vente sera faite au moins un mois avant la date de celle-ci par Monsieur le Greffier en Chef du TRIBUNAL JUDICIAIRE DE MONTPELLIER, conformément à la loi.

L'adjudicataire futur est informé de ce que l'intention de substituer doit être impérativement notifiée par la Commune au Greffier en Chef susnommé, au plus tard trente jours à compter de l'adjudication.

Le titulaire du droit de préemption étant censé avoir renoncé à son droit si ce délai n'était pas respecté.

En conséquence, la vente intervenue au profit de l'adjudicataire lors de l'audience des saisies immobilières du TRIBUNAL JUDICIAIRE DE MONTPELLIER, ne sera définitive que sous condition du non exercice du droit de préemption.

Sous toutes réserves de l'application du droit de Prémption Urbain aux ventes aux enchères par adjudication, le candidat adjudicataire devra faire son affaire du nouvel article L.213.1 du Code de l'Urbanisme issu de la loi N° 2000-1208 du 13 Décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain.

§ 5 – Dossier de diagnostic technique

Conformément à l'ordonnance n° 2005-655 du 8 Juin 2005, à la Loi n° 2006-872 du 13 Juillet 2006 et à la Loi du 30 Décembre 2006, un dossier de diagnostic technique comprend dans les conditions définies qui les régissent, les documents suivants :

1. Le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L.1334-5 et L.1334-6 du Code de la Santé Publique,

2. L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux et de produits contenant de l'amiante prévu à l'article L.1334-13 du même Code,
3. L'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'Article L.133-6 du présent Code,
4. Dans les zones mentionnées au I de l'Article L.125-5 du Code de l'Environnement, l'état des risques technologiques et naturels prévus au 2^{ème} alinéa du I du même Article,
5. le diagnostic de performance énergétique prévu à l'Article L.134-1 du Code de la Construction et de l'Habitation,
6. l'état de l'installation intérieure de gaz prévu aux articles R.134-6 et suivants du Code de l'Environnement,
7. L'état de l'installation électrique en vertu des articles L. 134-7 et 271-6 du Code de la Construction et de l'habitation,
8. L'état de l'installation d'assainissement et conformité de l'installation d'assainissement d'eau en vertu de l'article L. 1331-1-1 du Code de la Santé Publique,
9. le document établi à l'issu du contrôle des installations d'assainissement non collectif mentionné à l'article L.1331-11-1 du Code de la Santé Publique,
10. dans les zones prévues à l'article L.133-8, l'information sur la présence d'un risque de mэрule.

Le dossier de diagnostic technique en cours de validité est annexé au présent cahier des conditions de vente.

PRIVILEGE SPECIAL MOBILIER DU TRESOR PUBLIC

Le rédacteur du présent cahier des conditions de vente informe l'adjudicataire futur qu'en raison des dispositions de l'Article 1920.1^o du Code Général des Impôts, le Trésor Public bénéficie d'un privilège spécial mobilier pour le recouvrement des taxes foncières et des taxes assimilées (taxe d'enlèvement d'ordures ménagères) ainsi que pour la faction de l'Impôt sur les Sociétés due par les sociétés à raison des revenus d'un immeuble.

Ce privilège porte sur les récoltes, fruits, loyers et revenus des immeubles.

Ce privilège bénéficie d'un droit de suite et il atteint donc les revenus des immeubles imposés sans qu'il ne soit besoin de distinguer si ces immeubles sont restés la propriété du contribuable ou s'ils ont été vendus à l'amiable ou judiciairement.

Il appartient à l'adjudicataire futur de prendre tous renseignements préalablement à l'adjudication relativement à l'existence d'une créance de taxe foncière ou assimilée du Trésor Public et d'un avis à tiers détenteur délivré à la requête de ce dernier à tout locataire de l'immeuble sachant que l'effet de cet avis à tiers détenteur demeurera après l'adjudication ou la vente amiable, le privilège étant attaché à l'immeuble.

Il en est de même pour la fraction de l'impôt sur les sociétés ci-dessus relatée, le tout sous réserve des cas dans lesquels pour être conservé, ce privilège spécial immobilier doit être publié dans un registre (débitéur commerçant ou personne morale de droit privé).

En aucun cas la responsabilité du poursuivant et de l'avocat rédacteur du présent cahier des conditions de vente ne pourra être recherchée de ce chef.

CHAPITRE SIXIEME ET DERNIER –

ENCHERES ET MISE A PRIX

Les biens et droits immobiliers consistant sur la commune de SAINT BAUZILLE DE LA SYLVE (Hérault) 1 Plan de l'Eglise d'une maison à usage d'habitation, en mauvais état, élevée de deux étages sur rez-de-chaussée,

Cadastrée section A n°521, lieudit 1 plan de l'Eglise, pour 1a 10ca

Ci-dessus plus amplement décrits et désignés seront donc exposés et mis en vente aux enchères publiques par voie d'expropriation forcée, par devant le TRIBUNAL JUDICIAIRE MONTPELLIER, à l'audience des saisies dudit Tribunal, Place Pierre Flotte 34040 MONTPELLIER CEDEX 1 sur une mise à prix de TRENTE HUIT MILLE EUROS (38.000 €).

Pour être adjugés au plus offrant et dernier enchérisseur en sus de ladite mise à prix et en outre des clauses et conditions du présent cahier des charges, étant précisé que les enchères ne pourront être portées que par avocat inscrit au Barreau de MONTPELLIER, et n'ayant pas renoncé à l'exercice de la postulation.

Le présent cahier des conditions de vente a été fait, rédigé et dressé par moi, avocat poursuivant, en mon Cabinet, le 15 Juillet 2025.