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

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés, sis à BEZIERS (HERAULT) 3 rue des sœurs grises, une maison d'habitation élevée de deux étages sur rez-de-chaussée, cadastrée section PZ n° 404 pour 32 ca

QUALITE DES PARTIES

Aux requête poursuites et diligences de :

Monsieur le Chef de Poste du SERVICE DES IMPOTS DES PARTICULIERS OUEST HERAULT, domicilié ès qualités, en ses bureaux sis 9 avenue Pierre Verdier 34529 BEZIERS CEDEX,

Pour lequel domicile est élu au Cabinet de Maître Anne-Chloé MERCEY Avocat associé de la SCP PIJOT POMPIER MERCEY, Avocats à BEZIERS, y domicilié Le Patio de Montimaran, 13 rue du Docteur Fléming 34500 BEZIERS, qu'il constitue pour les siens sur le présent et ses suites

Avocat postulant près le Tribunal Judiciaire de BEZIERS Avocat qui est constitué sur les poursuites d'expropriation devant le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de BEZIERS

ET

de Maître Vincent RIEU, Avocat associé de DORIA AVOCATS, Avocats à la Cour d'Appel de MONTPELLIER, y domiciliés 23 Bis rue Maguelone 34000 MONTPELLIER, avocat plaidant

CONTRE :

AVOVENTES

PARTIE SAISIE

FAITS ET ACTES DE LA PROCEDURE

EN VERTU des rôles exécutoires émis pour le recouvrement des taxe foncière 2016 - rôle 16/22101, taxe foncière 2019 - rôle 19/22101, taxe foncière 2020 - rôle 20/22101, taxe d'habitation 2020 - rôle 20/78001, taxe foncière 2021 - rôle 21/22101, taxe d'habitation 2021 - rôle 21/78001, taxe foncière 2022 - rôle 22/22101, taxe d'habitation 2022 - rôle 22/78001, taxe foncière 2023 - rôle 23/22101, taxe d'habitation 2023 - rôle 23/78001, taxe foncière 2024 - rôle 24/22101, taxe d'habitation 2024 - rôle 24/78001,,

le poursuivant a suivant exploit de la SAS HMC LEGAL, commissaire de justice à CARCASSONNE en date du 5 mars 2026

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

- taxe foncière 2016 - rôle 16/22101	
Date de mise en recouvrement : 31.08.2016	
Montant initial : 13.242,00 €	
Acompte versé : 5.566,54 €	
Solde dû :	7.675,46 €
- taxe foncière 2019 - rôle 19/22101	
Date de mise en recouvrement : 31.08.2019	
Montant initial : 7.447,00 €	
Acompte versé : 5.929,00 €	
Solde dû :	1.518,00 €
Majoration du 15.10.2019 :	152,00 €
- taxe foncière 2020 - rôle 20/22101	
Date de mise en recouvrement : 31.08.2020	
Montant :	1.535,00 €
Majoration du 15.10.2020 :	154,00 €
- taxe d'habitation 2020 - rôle 20/78001	
Date de mise en recouvrement : 31.10.2020	
Montant :	664,00 €
Majoration du 15.12.2020 :	66,00 €
- taxe foncière 2021 - rôle 21/22101	
Date de mise en recouvrement : 31.08.2021	
Montant :	1.611,00 €
Majoration du 15.10.2021 :	161,00 €

- taxe d'habitation 2021 - rôle 21/78001	
Date de mise en recouvrement : 31.10.2021	
Montant :	713,00 €
Majoration du 15.12.2021 :	71,00 €
- taxe foncière 2022 - rôle 22/22101	
Date de mise en recouvrement : 31.08.2022	
Montant :	1.667,00 €
Majoration du 15.10.2022 :	167,00 €
- taxe d'habitation 2022 - rôle 22/78001	
Date de mise en recouvrement : 31.10.2022	
Montant :	743,00 €
Majoration du 15.12.2022 :	74,00 €
- taxe foncière 2023 - rôle 23/22101	
Date de mise en recouvrement : 31.08.2023	
Montant :	1.787,00 €
Majoration du 15.10.2023 :	179,00 €
- taxe d'habitation 2023 - rôle 23/78001	
Date de mise en recouvrement : 31.10.2023	
Montant :	784,00 €
Majoration du 15.12.2023 :	78,00 €
- taxe foncière 2024 - rôle 24/22101	
Date de mise en recouvrement : 31.08.2024	
Montant :	1.854,00 €
Majoration du 15.10.2024 :	185,00 €
- taxe d'habitation 2024 - rôle 24/78001	
Date de mise en recouvrement : 31.10.2024	
Montant :	1.219,00 €
Majoration du 15.12.2024 :	122,00 €
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	23.179,46 €

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 Maître Anne-Chloé MERCEY Avocat associé de la SCP PIJOT POMPIER MERCEY, avocat postulant au Barreau de BEZIERS Le Patio de Montimaran, 13 rue du Docteur Fléming et de DORIAVOCATS, avocats, par le ministère de Maître Vincent RIEU, avocat associé, Avocats au Barreau de MONTPELLIER, y demeurant : 23 Bis rue Maguelone, avec élection de domicile en leur 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 2ème Bureau du Service de la Publicité Foncière de Béziers ;

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 Béziers siégeant 93 avenue du Président Wilson 34500 BEZIERS (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 Béziers le 10 avril 2026 volume 3404P04 2026 S n° 32

Le 2ème Bureau du service de la publicité foncière de Béziers a délivré le 13 avril 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 24 avril 2026 délivré par la SAS HMC LEGAL, commissaire de justice à CARCASSONNE, le poursuivant a fait délivrer à AVOVENTES une assignation à comparaître à l'audience d'orientation de Monsieur le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de Béziers pour le 9 juin 2026 à 9 heures

(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 Béziers, 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 BEZIERS (HERAULT) 3 rue des sœurs grises, une maison d'habitation élevée de deux étages sur rez-de-chaussée, cadastrée section PZ n° 404 pour 32 ca

DESCRIPTION :

Selon acte en date du 2 avril 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 : INOCCUPE

ORIGINE DE PROPRIETE :

Les biens et droits immobiliers appartiennent à [redacted] pour les avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Maître ROUSSE DE BERAIL, notaire associé à BEZIERS, le 30 juillet 2009 publié le 26 août 2009 volume 3404P03 2009 P n° 5796

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 9 juin 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 311-6l 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 :

CINQ MILLE EUROS (5.000,00 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 BEZIERS (HERAULT) 3 rue des sœurs grises, une maison d'habitation élevée de deux étages sur rez-de-chaussée, cadastrée section PZ n° 404 pour 32 ca

EN UN LOT ET SUR LA MISE A PRIX DE

CINQ MILLE EUROS

5.000,00 EUROS

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

A BEZIERS, le 27 avril 2026

PIECES ANNEXES :

-assignation au débiteur

-état hypothécaire sur publication du commandement valant saisie