

## **CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à toute vente immobilière faite à la barre du Tribunal Judiciaire de MONTPELLIER.

Les candidats adjudicataires, l'ensemble des parties et leurs conseils sont tenus de le respecter conformément aux articles 1271 à 1281 du Code de Procédure Civile et aux dispositions du Code des Procédures Civiles d'Exécution

### **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 ci-après désignés :

sur la Commune de FRONTIGNAN 34110, 60 Avenue Ferdinand Lesseps, cadastrée Section BI 79, une maison à usage d'habitation élevée d'un étage sur rez-de-chaussée avec terrain attenant pour 3a 70ca

Tel que lesdits bien se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve

**QUALITE DES PARTIES :**

Aux requêtes, poursuites et diligences de :

©AVOVENTES.FR

**CO-INDIVISAIRE**

**DEMANDERESSE A LA LICITATION**

Pour qui domicile est élu au Cabinet de Maître Claire LEFEBVRE, avocat au  
Barreau de MONTPELLIER, y domiciliée 3 Cours Gambetta 34000  
MONTPELLIER

Laquelle est constituée à l'effet d'occuper sur les poursuites de la licitation  
devant le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de MONTPELLIER

**CONTRE :**

©AVOVENTES.FR

©AVOVENTES.FR



FR-AVOVENTES

CO-INDIVISAIRES

## **FAITS ET ACTES DE LA PROCEDURE**

### **En vertu :**

D'un jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de MONTPELLIER en date du 20/06/2025, régulièrement signifié à l'encontre de toutes les parties selon acte en date des 23 et 16/09/2025 et 08/12/2025, définitif selon CNA en date du 26/03/2026, ordonnant la vente sur licitation de l'immeuble sis sur la Commune de FRONTIGNAN 34110, 60 Avenue Ferdinand de Lesseps, cadastré BI79

### **DESIGNATION :**

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 :

sur la Commune de FRONTIGNAN 34110, 60 Avenue Ferdinand Lesseps, cadastrée Section BI 79, une maison à usage d'habitation élevée d'un étage sur rez-de-chaussée avec terrain attenant pour 3a 70ca  
comprenant :

### **EN EXTERIEUR :**

Le terrain est clôturé par un muret bâti enduit.

Un portail donne accès au garage situé sur la gauche du terrain.

Deux portillons bois,

jardin arboré, barbecue bâti et abri chaudière

### **GARAGE :**

Porte isoplane, portail électrique pvc sur Avenue, un pan vitré côté jardin

Au fond du garage, une porte vitrée cadre aluminium donne sur le jardin arrière.

Une deuxième porte bois donne accès à l'appartement d'une superficie habitable de 40,52 m<sup>2</sup>

### **Un appartement aménagé au fond du garage :**

Non déclaré en mairie, composé :

#### **Séjour :**

Sol carrelé, plafond poutres bois, chauffage convecteur électrique, baie vitrée deux pans coulissants, cadre aluminium, volet roulant électrique ; baie donnant sur la terrasse arrière de la villa, fenêtre fixe cadre aluminium

#### **Coin cuisine :**

Sol carrelé, murs faïencés, jour par huit carreaux de verre (sur garage)

#### **Mezzanine :**

Garde-corps bois, sol carrelé et moquette, fenêtre cadre pvc



Chambre :

Sol carrelé, fenêtre deux pans coulissants cadre aluminium, volet roulant électrique, radiateur électrique

Salle de bain avec toilettes :

Sol carrelé, murs faïencés, fenêtre de toit, baignoire plastique cuvette WC, radiateur électrique, fenêtre basculante cadre bois donnant sur le garage.

VILLA :

chaudière fioul

REZ-DE-CHAUSSEE :

Dégagement

ouvert sur séjour et les escaliers menant à l'étage

Séjour :

Sol carrelé, trois radiateurs, porte-fenêtre cadre aluminium, volets deux battants bois, donnant sur le jardin arrière de la villa ; de deux petites fenêtres cadre aluminium et grilles de défense, et deux fenêtres deux pans coulissants cadre aluminium, volets roulants électriques, donnant sur l'avant de la villa.

cheminée avec foyer ouvert

Cuisine :

Sol carrelé, hotte aspirante, jour et aération au moyen de quatre carreaux de verre, et d'une fenêtre cadre aluminium, volets deux battants bois sur arrière de la villa, un radiateur

Couloir :

Sol carrelé, placard, radiateur

Chambre 1 :

Sol carrelé, un radiateur, placard, fenêtre cadre aluminium, volets battants bois, donnant sur le jardin arrière de la villa.

Salle d'eau :

Sol carrelé, un radiateur, bac de douche avec murs faïencés en périphérie, fenêtre cadre aluminium et grilles de défense

Toilettes :

Sol carrelé, fenêtre cadre aluminium avec grilles de défense.

ETAGE :

Couloir :

Sol carrelé, un radiateur, deux fenêtres cadres aluminium avec grilles de défense, et de dix-huit carreaux de verre, accès grenier, lequel couvre la surface de la villa

Chambre 2 avec salle d'eau attenante

Sol carrelé, placard deux portes coulissantes, un radiateur, porte-fenêtre cadre aluminium, volets battants bois, donnant sur balcon avec garde-corps fer

Salle d'eau : Sol carrelé, murs faïencés, radiateur, bac de douche, fenêtre cadre aluminium et grilles de défense.

Chambre 3 :

Sol carrelé, placard, un radiateur, fenêtre cadre aluminium deux pans coulissants, volets battants bois

Chambre 4 :

Sol carrelé, placard, radiateur, fenêtre cadre aluminium deux pans coulissants, volets battants bois

Chambre 5 :

Sol carrelé, placard, radiateur, fenêtre cadre aluminium deux pans coulissants, volets battants bois

Salle de bains :

Sol carrelé, murs faïencés, radiateur, baignoire, fenêtre cadre aluminium avec grilles de défense.

WC :

Sol carrelé, murs faïencés en partie basse, fenêtre cadre aluminium et grilles de défense

**SURFACE**

Selon Loi Carrez villa 152,23m<sup>2</sup>

Appartement dans le garage : 40,52m<sup>2</sup>

**ORIGINE DE PROPRIETE**

est propriétaire de la parcelle cadastrée Section BI79 sur la Commune de FRONTIGNAN par suite d'un acte reçu par Maître Léon BOTTA Notaire à FRONTIGNAN le 03/07/1973 de donation de la nue-propriété publié au SPF de MONTPELLIER le 19/07/1973 Volume 326 – 336  
par suite d'un acte reçu par Maître Léon BOTTA Notaire à FRONTIGNAN le 14/12/1976 de la donation de l'usufruit publié au SPF de MONTPELLIER le 04/01/1977 Volume 394-57

**OCCUPATION / BAUX**

Occupé par

coïndivisaire

**REGLEMENT DE COPROPRIETE**

NEANT



## **SYNDIC**

NEANT

## **RENSEIGNEMENTS D'URBANISME :**

Les renseignements d'urbanisme sont annexés au présent cahier des charges ou feront l'objet d'un dire ultérieur

## **DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE UNIQUE**

### **DECHARGE DE RESPONSABILITE**

Conformément à l'art. L 271-4-1 du titre 7 du livre II du code de la construction et de l'habitation, il sera annexé au présent cahier des conditions de la vente le dossier de diagnostic technique

(loi Carrez, amiante, termites, plomb, 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'art. 1649 du code civil, la garantie des vices cachés n'est pas due en matière de vente par autorité de justice.

## **II - CONDITIONS GENERALES**

### **Article 1 – État de l'immeuble**

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre les parties pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit.

En vertu des dispositions de l'article 1649 du Code civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés.

### **Article 2 – Baux et locations**

L'acquéreur fera son affaire personnelle des baux, locations et occupations relatives par ailleurs.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient pu payer d'avance et qui auront été déclarés.

A défaut de cette déclaration, l'acquéreur tiendra compte aux locataires des loyers qu'ils justifieront avoir régulièrement payés d'avance ou dépôts de garantie de toute nature et il en retiendra le montant sur le prix principal de sa vente.

Il fera également son affaire personnelle de tout droit locatif ou occupation qui se révélerait et qui n'aurait pas été porté à la connaissance du poursuivant.

L'acquéreur sera subrogé tant activement que passivement dans les droits, obligations et actions des vendeurs tels qu'ils résultent de la loi, qu'il y ait eu ou non déclaration à ce sujet dans le présent cahier des charges et conditions de vente, sans aucune garantie ni recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur.



### **Article 3 – Prémption, substitution et droits assimilés**

Les droits de prémption, de substitution et assimilés conformément à la loi s'imposeront à l'acquéreur.

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de prémption, de substitution et assimilés institués par la loi, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

### **Article 4 – Assurances et abonnements divers**

L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements relatifs à l'immeuble qui auraient pu être souscrits ou qui auraient dû l'être, sans aucun recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur du cahier des charges et conditions de vente.

La responsabilité du poursuivant ne peut en aucun cas être engagée en cas d'absence d'assurance.

L'acquéreur sera tenu de faire assurer l'immeuble dès la vente contre tous les risques, et notamment l'incendie, à une compagnie notoirement solvable et ce pour une somme égale au moins au prix de la vente.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit aux vendeurs à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

En cas de sinistre non garanti du fait de l'acquéreur, celui-ci n'en sera pas moins tenu de payer son prix outre les accessoires, frais et dépens de la vente.

### **Article 5 – Servitudes**

L'acquéreur jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, qu'elles résultent des lois ou des règlements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur origine ou leur nature ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre le poursuivant, l'avocat rédacteur ou les vendeurs.

## **Chapitre II : Enchères**

### **Article 6 – Réception des enchères**

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le tribunal judiciaire devant lequel la vente est poursuivie.

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état-civil ou à la dénomination de ses clients ainsi que s'enquérir, auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

### **Article 7 – Garantie à fournir par l'acquéreur**

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné soit CAISSE DES ADJUDICATIONS, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 euros.

La caution ou le chèque lui est restitué, faute d'être déclaré acquéreur.

En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque est restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux vendeurs et à leurs créanciers ayants droit à la distribution et, le cas échéant, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

### **Article 8 – Surenchère**

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le tribunal judiciaire compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée.

La surenchère est égale au dixième au moins du prix principal de vente. Elle ne peut être rétractée.

La publicité peut être effectuée par l'avocat du créancier poursuivant.

En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. A défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder.



L'acquéreur sur surenchère doit régler les frais de la première vente en sus des frais de son adjudication sur surenchère.

L'avocat du surenchérisseur devra respecter les dispositions générales en matière d'enchères.

Si au jour de la vente sur surenchère, aucune enchère n'est portée, le surenchérisseur est déclaré acquéreur pour le montant de sa surenchère.

#### **Article 9 – Réitération des enchères**

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du poursuivant, d'un créancier inscrit ou des parties, aux conditions de la première vente.

Si le prix de la nouvelle vente est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article L.322-12 du Code des procédures civiles d'exécution.

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive, conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

En aucun cas, l'enchérisseur défaillant ne pourra prétendre à la répétition des sommes versées.

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra aux vendeurs.

L'acquéreur à l'issue de la nouvelle vente doit les frais afférents à celle-ci.

### **Chapitre III : Vente**

#### **Article 10 – Transmission de propriété**

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption ou des droits assimilés conformément à la loi.

L'acquéreur ne pourra, avant le versement du prix et le paiement des frais, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une



hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien.

Avant le paiement intégral du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition ni aucune coupe extraordinaire de bois, ni commettre aucune détérioration dans les biens, à peine d'être contraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réitération des enchères.

#### **Article 11 – Désignation du séquestre**

Les fonds à provenir de la vente seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des avocats du barreau de l'avocat postulant, séquestre désigné ou CARPA SAISIES IMMOBILIERES

#### **Article 12 – Versement du prix de vente**

Au plus tard à l'expiration du délai de deux mois à compter de la vente définitive, l'acquéreur sera tenu impérativement et à peine de réitération des enchères de verser son prix en principal entre les mains du séquestre désigné, qui en délivrera reçu.

Si le paiement intégral du prix intervient dans le délai de deux mois de la vente définitive, l'acquéreur ne sera redevable d'aucun intérêt.

Passé ce délai de deux mois, le solde du prix restant dû sera augmenté de plein droit des intérêts calculés au taux légal à compter du prononcé du jugement d'adjudication.

Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication, conformément à l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

La somme séquestrée entre les mains du séquestre désigné produira intérêts au taux de 105% de celui servi par la Caisse des dépôts et consignations au profit des parties, à compter de l'encaissement du prix jusqu'au paiement des sommes distribuées.

En aucun cas, le séquestre ne pourra être tenu pour responsable ou garant à l'égard de quiconque des obligations de l'acquéreur, hors celle de représenter en temps voulu, la somme consignée et les intérêts produits.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de deux mois supportera le coût de l'inscription du privilège du vendeur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

### **Article 13 – Paiement des frais de poursuites et des émoluments**

Conformément à l'article 1593 du Code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances de l'avocat poursuivant la vente, en sus du prix de vente et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

Il fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de la vente avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du Tribunal qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de poursuite, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

Si la même vente comprend plusieurs lots vendus séparément, les frais taxables de poursuites sont répartis proportionnellement à la mise à prix de chaque lot.

L'acquéreur paiera également, dans le même délai, entre les mains et sur la quittance de l'avocat poursuivant, en sus du prix de vente, le montant des émoluments fixés par le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

### **Article 14 – Droits de mutation**

L'acquéreur sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, et par priorité, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels la vente donnera lieu. Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive.

Si l'immeuble présentement vendu est soumis au régime de la TVA, le prix de vente est hors taxes. Dans ce cas, l'acquéreur devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur et à sa décharge, en sus du prix de vente, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l'acquéreur à se prévaloir d'autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire.

Les droits qui pourront être dus ou perçus à l'occasion de locations ne seront à la charge de l'acquéreur que pour le temps postérieur à son entrée en jouissance, sauf son recours, s'il y a lieu, contre son locataire.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre quiconque du montant et des justificatifs des droits à déduction que le vendeur pourrait opposer à l'administration fiscale.



#### **Article 15 – Obligation solidaire des co-acquéreurs**

Les co-acquéreurs et leurs ayants droit seront obligés solidairement au paiement du prix et à l'exécution des conditions de la vente.

#### **Chapitre IV : Dispositions postérieures à la vente**

#### **Article 16 – Obtention du titre de vente**

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et de le faire signifier, dans le mois de sa délivrance et à ses frais, aux parties venderesses, et aux autres parties éventuellement constituées, au cabinet de leur avocat, à domicile élu ou, à défaut, à domicile réel.

Faute par lui de satisfaire à cette condition, les vendeurs pourront se faire délivrer par le greffe du tribunal le titre de vente, aux frais de l'acquéreur, trois jours après une sommation d'avoir à justifier de l'exécution des clauses et conditions du cahier des conditions de vente.

#### **Article 17 – Publication**

Dans le mois de la délivrance du titre de vente, l'avocat de l'acquéreur sera tenu, en se conformant aux prescriptions de la loi, de publier le titre de vente au service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, aux frais de l'acquéreur et à peine de réitération des enchères.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues au paragraphe précédent dans le délai imparti, les avocats des vendeurs ou des créanciers pourront, sauf à se régler entre eux, procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.

A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par la loi ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur, par acte du Palais ; lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification, à peine de réitération des enchères, celle-ci ne pouvant être arrêtée que par leur remboursement.



### **Article 18 – Entrée en jouissance**

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente n'entrera néanmoins en jouissance :

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, qu'à l'expiration du délai de surenchère et, en cas de surenchère, que le jour de la vente définitive ;
- b) Si l'immeuble est loué en totalité, par la perception des loyers ou fermages, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra cette vente, et, en cas de surenchère, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra la vente définitive ;
- c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a) ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b) du présent article.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues.

La présente clause s'applique à la surenchère faite par un créancier inscrit, dans les termes des articles 2480 du code civil et 1281-14 du code de procédure civile, sauf à lui, à se régler avec l'acquéreur dépossédé en ce qui touche les fruits par lui perçus.

### **Article 19 – Contributions et charges**

L'acquéreur supportera les contributions et charges de toute nature, dont les biens seront grevés, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente.

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété dues, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente.

En ce qui concerne la taxe foncière, il la remboursera *au prorata temporis* à première demande du précédent propriétaire et sur présentation du rôle acquitté.

### **Article 20 – Titres de propriété**

Le titre de vente consiste dans l'expédition du présent cahier des charges et conditions de la vente revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement constatant la vente.

Pour les titres antérieurs, l'acquéreur est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

L'acquéreur ne pourra exiger des vendeurs aucun titre de propriété des biens mis en vente. Quant à ceux dont il pourrait avoir besoin, il demeurera subrogé dans tous les droits des anciens propriétaires pour s'en faire délivrer des expéditions ou extraits, à ses frais, sans aucun recours contre les vendeurs ou les poursuivants.

#### **Article 21 – Purge des inscriptions**

La vente sur licitation n'emporte pas purge de plein droit des inscriptions hypothécaires grevant l'immeuble.

S'il y a lieu de purger les inscriptions hypothécaires parce que le prix de vente est insuffisant pour les régler toutes, le coût de la procédure de purge sera à la charge de l'acquéreur.

Sauf surenchère d'un créancier inscrit, les frais de radiation des inscriptions ainsi purgées sont avancés par l'acquéreur mais lui seront remboursés, dans le cadre de la distribution du prix, par priorité et au bénéfice du privilège accordé aux frais de justice par l'article 2375-1 du code civil.

#### **Article 22 – Attribution de juridiction**

Le juge délégué par le tribunal pour recevoir les enchères devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à la rédaction du présent cahier des charges et au déroulement des enchères.

Le tribunal judiciaire devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à l'exécution de la vente et à ses suites, quels que soient la nature desdites contestations et le lieu du domicile des parties intéressées.



## **Chapitre V : Clauses spécifiques**

### **Article 23 – Immeuble en copropriété**

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 juillet 1994).

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, est tenu de notifier au syndic dès que la vente sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

### **Article 24 – Immeubles en lotissement**

L'avocat du poursuivant devrait notifier au représentant légal de l'Association syndicale libre ou de l'Association syndicale autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004 ; cette notification doit être faite dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

### **Article 25 – Clause d'attribution**

Quand la décision qui a ordonné la vente aux enchères aura expressément autorisé l'insertion de la présente clause dans le cahier des charges et conditions de la vente, le colicitant adjudicataire qui voudra en bénéficier en fera mention dans sa déclaration d'adjudication. En ce cas, cette déclaration vaudra engagement de sa part de se voir attribuer l'immeuble, et de la part des autres colicitants de le lui attribuer, dans le partage définitif pour la somme indiquée au jugement d'adjudication et d'en faire remonter les effets au jour fixé pour l'entrée en jouissance.

En ce cas, le colicitant adjudicataire sera redevable du prix de l'immeuble dans le cadre du partage définitif, sous déduction de sa part dans la succession et sous réserve des droits des créanciers.

**Article 26 – Clause de substitution**

En cas de vente de droits indivis, comme en cas de licitation de biens indivis avec l'accord de tous les indivisaires ou à défaut de contestation de la présente clause, chaque indivisaire peut se substituer à l'acquéreur dans un délai d'un mois à compter de l'adjudication par déclaration au greffe du tribunal ayant constaté la vente.



## **AUDIENCE DE VENTE SUR LICITATION**

L'audience de vente sur licitation aura lieu le :

**LUNDI 14 SEPTEMBRE 2026 à 14H,**

**Tribunal Judiciaire de MONTPELLIER**

La vente aura lieu en UN LOT sur la mise à prix ci-après indiqué, 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,

**SUR MISE A PRIX DE : 200.000 EUROS**

**Avec faculté de baisse du quart puis de la moitié à défaut d'enchérisseur**

Le présent cahier des charges sur licitation, rédigé par Maître Claire LEFEBVRE, Avocat au Barreau de Montpellier, domiciliée 3 Cours Gambetta – 34000 MONTPELLIER qui certifie exact l'état civil des parties tel qu'il figure à la suite de leur nom et qualité,

**A MONTPELLIER, le**