



N°11196*02
DIRECTION GÉNÉRALE
DES FINANCES PUBLIQUES
Formulaire obligatoire
Décret n°55-1350 du 14/10/1955,
article 67-3



TRIBUNAL JUDICIAIRE
DE MONTPELLIER

21 MAI 2025

SERVICE DES VENTES

N° 3265-SD
(07-2012)
@internet-DGFIP

Formule de publication

(pour l'établissement d'expéditions, copies, extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier)

BUREAU DES HYPOTHÈQUES	DÉPÔT	DATE	
		VOL	N°
	TAXES :		
	SALAIRES :		
	TOTAL		0,00

LICITATION

CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugées les biens ci-après désignés à l'audience des criées du Juge de l'exécution du Tribunal judiciaire de MONTPELLIER du **LUNDI 22 SEPTEMBRE 2025 à 14 heures**, au Palais de justice sis Place Pierre Flotte, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur.

SUR LICITATION EN SEPT LOTS

Aux requêtes, poursuites et diligences de :

1°) Madame Janine Ginette Hélène PERIDIER, retraitée, épouse de Monsieur Emile **EIKEMPER**, demeurant à SIMIANE-COLLONGUE (34109) 23 rue Mireille Lotissement la Marie Louise, née à CASTRIES (34160) le 23 octobre 1946,

2°) Madame Martine Jeanne Marie PERIDIER, retraitée, épouse de Monsieur Christian Albert **LAURANS**, demeurant à CASTELNAU-LE-LEZ (34170) 1 rue d'Aquitaine, née à MONTPELLIER (34000) le 5 octobre 1960,

3°) Madame Marie-Hélène PERIDIER, retraitée, épouse de Monsieur Pierre Noël Aimé **RONGIER**, demeurant à CASTRIES (34160) 5 enclos du Village, née à MONTPELLIER (34000) le 16 mai 1962.

Ayant toutes trois pour avocat Maître Pierre-André MERLIN, de la SELARL LEXEM CONSEIL, avocat au barreau de MONTPELLIER, domicilié 2 rue Patrice Lumumba – 34070 MONTPELLIER, qui se constitue à l'effet de poursuivre la présente vente sur licitation en **sept lots**.

ENONCIATIONS

En exécution du jugement de licitation-partage en date du 30 septembre 2022, définitif, rendu par le Tribunal judiciaire de MONTPELLIER sous le n° de RG 20/05490

Les dispositions des articles 34, 35 et 36 de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés modifiée s'appliquent : elles garantissent pour les données vous concernant, auprès de la conservation des hypothèques, un droit d'accès et un droit de rectification.



Formule de publication (pour l'établissement d'expéditions, copies, extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier)		
BUREAU DES HYPOTHÈQUES	DÉPÔT	DATE VOL N°
	TAXES : SALAIRES : TOTAL 0,00	
LICITATION CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DE VENTE CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugées les biens ci-après désignés à l'audience de criées du Juge de l'exécution du Tribunal judiciaire de MONTPELLIER du LUNDI 22 SEPTEMBRE 2023 à 14 heures , au Palais de justice sis Place Pierre Flotte, salle ordinaire desdites audiences, au pl offrant et dernier enchérisseur. SUR LICITATION EN SEPT LOTS Aux requêtes, poursuites et diligences de : 1°) Madame Janine Ginette Hélène PERIDIER , retraitée, épouse de Monsieur Emile EIKEMPE demeurant à SIMIANE-COLLONGUE (34109) 23 rue Mireille Lotissement la Marie Louise, née CASTRIES (34160) le 23 octobre 1946, 2°) Madame Martine Jeanne Marie PERIDIER , retraitée, épouse de Monsieur Christian Albe LAURANS , demeurant à CASTELNAU-LE-LEZ (34170) 1 rue d'Aquitaine, née à MONTPELLIER (34000) le 5 octobre 1960, 3°) Madame Marie-Hélène PERIDIER , retraitée, épouse de Monsieur Pierre Noël Aimé RONGIE demeurant à CASTRIES (34160) 5 enclos du Village, née à MONTPELLIER (34000) le 16 mai 1962. Ayant toutes trois pour avocat Maître Pierre-André MERLIN, de la SELARL LEXEM CONSEIL, avocat ; barreau de MONTPELLIER, domicilié 2 rue Patrice Lumumba – 34070 MONTPELLIER, qui se constitue à l'effet de poursuivre la présente vente sur licitation en sept lots . ENONCIATIONS En exécution du jugement de licitation-partage en date du 30 septembre 2022, définitif, rendu par le Tribunal judiciaire de MONTPELLIER sous le n° de RG 20/05490		



ENTRE :

1°) Madame Janine Ginette Hélène PERIDIER, retraitée, épouse de Monsieur Emile **EIKEMPER**, demeurant à SIMIANE-COLLONGUE (13109) 23 rue Mireille Lotissement la Marie Louise, née à CASTRIES (34160) le 23 octobre 1946,

2°) Madame Martine Jeanne Marie PERIDIER, retraitée, épouse de Monsieur Christian Albert **LAURANS**, demeurant à CASTELNAU-LE-LEZ (34170) 1 rue d'Aquitaine, née à MONTPELLIER (34000) le 5 octobre 1960,

3°) Madame Marie-Hélène PERIDIER, retraitée, épouse de Monsieur Pierre Noël Aimé **RONGIER**, demeurant à CASTRIES (34160) 5 enclos du Village, née à MONTPELLIER (34000) le 16 mai 1962.

ET :

1°) Monsieur Claude Jean PERIDIER, retraité, époux de Madame Joséfa SALINAS, demeurant à MAUGUIO (34130) 354 rue des Cols Verts, né à MONTPELLIER (34000) le 9 mars 1945.

2°) Madame Christiane Noële PERIDIER, retraitée, demeurant à SAINT-JUST (34400) 36 rue de l'Abrivado, née à CASTRIES (34160) le 7 juillet 1949.

3°) Madame Mireille Marcelle PERIDIER, retraitée, épouse de Monsieur Alain Maurice BLANDINIERES, demeurant à CASTELNAU-LE-LEZ (34170) 23 rue Maréchal Masséna, née à MONTPELLIER (34000) le 28 mars 1952.

Ledit jugement :

- Auquel ont acquiescé :

- Madame Janine Ginette Hélène PERIDIER épouse EIKEMPER
- Madame Martine Jeanne Marie PERIDIER épouse LAURANS
- Madame Marie-Hélène PERIDIER épouse RONGIER

- Signifié :

- à Madame Mireille BLANDINIERES née PERIDIER, par exploit de Maître ALFIER, huissier de justice, en date du 16 novembre 2022, cette signification ayant été effectuée à domicile,
- à Madame Christiane PERIDIER, par exploit de Maître ALFIER, huissier de justice, en date du 16 novembre 2022, cette signification ayant été effectuée à domicile,
- à Monsieur Claude PERIDIER, par exploit de Maître ALFIER, huissier de justice, en date du 21 novembre 2022, cette signification ayant été effectuée à domicile,

Définitif, ainsi qu'il ressort du certificat de non-appel délivré le 23 novembre 2023 par le secrétariat-greffe de la cour d'appel de MONTPELLIER.

COUR D'APPEL DE MONTPELLIER

TOTAL COPIES	7
COPIE REVÊTUE formule exécutoire AVOCAT	
COPIE CERTIFIÉE CONFORME AVOCAT	3
COPIE EXPERT	3
COPIE DOSSIER + A.J.	1

N° : N° RG 20/05490 - N° Portalis
DBYB-W-B7E-M5JN
Pôle Civil section 3

EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE
DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE MONTPELLIER

Date : 30 Septembre 2022

LE TRIBUNAL JUDICIAIRE DE MONTPELLIER

CHAMBRE : Pôle Civil section 3

a rendu le jugement dont la teneur suit :

DEMANDERESSES

Madame Janine PERIDIER

née le 23 Octobre 1946 à CASTRIES (34160),
demeurant 23 rue Mireille - Lotissement la Marie Louise - 13109 SIMIANE
COLLONGUE
représentée par Maître Pierre andré MERLIN de la SELARL LEXEM CONSEIL,
avocats au barreau de MONTPELLIER

Madame Martine PERIDIER

née le 05 Octobre 1960 à MONTPELLIER (34000),
demeurant 26 avenue du Jeu de Mail - Résidence Les Mandrous - 34170
CASTELNAU-LE-LEZ
représentée par Maître Pierre andré MERLIN de la SELARL LEXEM CONSEIL,
avocats au barreau de MONTPELLIER

Madame Marie-Hélène PERIDIER

née le 16 Mai 1962 à MONTPELLIER (34000),
demeurant 5 Enclos du Village - 34160 CASTRIES
représentée par Maître Pierre andré MERLIN de la SELARL LEXEM CONSEIL,
avocats au barreau de MONTPELLIER

DEFENDEURS

Madame Christiane Noële PERIDIER

née le 07 Juillet 1949 à CASTRIES (34160),
demeurant 36 rue de l'Abrivado - 34400 SAINT JUST
représentée par Maître Alexandre JAMMET, avocat au barreau de
TARASCON, Me Julie LENOIR, avocat au barreau de MONTPELLIER

Madame Mireille Marcelle PERIDIER

née le 28 Mars 1952 à MONTPELLIER (34000),
demeurant 23 Rue Maréchal Masséna - 34170 CASTELNAU LE LEZ
représentée par Maître Alexandre JAMMET, avocat au barreau de
TARASCON, Me Julie LENOIR, avocat au barreau de MONTPELLIER

Monsieur Claude PERIDIER

né le 09 Mars 1945 à MONTPELLIER (34000),
demeurant 354, rue des Cols Verts - Lotissement Abrivado - 34130 MAUGUIO
représenté par Maître Audrey DUBOURDIEU, avocat au barreau de
MONTPELLIER

COMPOSITION DU TRIBUNAL lors des débats et du délibéré :

Président : Aude MORALES
Juges : Sophie BEN HAMIDA
Corinne JANACKOVIC

assistées de Terkia AOUAMRIA greffier, lors des débats et du prononcé.

DEBATS : en audience publique du 21 Juin 2022

MIS EN DELIBERE au 30 Septembre 2022

JUGEMENT : signé par le président et le greffier et mis à disposition le 30 Septembre 2022

EXPOSE DU LITIGE

Monsieur Roger PERIDIER et madame Paulette SEVEGNE étaient mariés sous le régime de la communauté légale et sont respectivement décédés le 17 juin 2003 et le 16 juin 2013.

De leur union sont nés six enfants :

- Monsieur Claude PERIDIER,
- Madame Janine PERIDIER,
- Madame Christiane PERIDIER,
- Madame Mireille PERIDIER,
- Madame Martine PERIDIER,
- Madame Marie-Hélène PERIDIER.

L'acte de notoriété a été reçu par Maître Gulhaume SCOTT, notaire à CASTRIES, le 3 octobre 2013 aux termes duquel les six héritiers ont accepté la succession.

L'actif composant la succession est constitué :

- de liquidités pour un montant de 17 000€,
- d'un terrain situé 10 rue des Aires à CASTRIES cadastré section A n° 803 d'une contenance de 02a 65ca,
- d'une maison d'habitation élevée d'un étage sur rez-de-chaussée située 21 rue des Aires à CASTRIES cadastrée section A n° 192 d'une contenance de 01a 00ca,
- d'une remise située 10 rue des Aires à CASTRIES Lieudit le Village cadastrée section A n°23 lieudit le Village d'une contenance de 03 a 40 ca,
- d'un terrain à bâtir situé 30 avenue du 11 novembre à CASTRIES cadastré section A n° 53 d'une contenance de 14 a 60 ca et n° 54 d'une contenance de 0 a 51 ca,
- d'une maison d'habitation élevée d'un simple rez-de-chaussée située 10 rue des Aires à CASTRIES cadastrée section A n° 804 d'une contenance de 05 a 05 ca,
- de diverses parcelles en nature de landes ou terre non constructibles, sises à CASTRIES, lieudit les Plantiers Ouest (section C n° 412 d'une contenance de 06 a 70 ca et n°533 d'une contenance de 29 a 00 ca), lieudit les Tourilles (section B n° 18 d'une contenance de 28 a 20 ca), lieudit les Pins (section E n° 411 d'une contenance de 11 a 80 ca)
- d'un terrain constructible lieudit Villemagne à CASTRIES cadastrée section F n° 61 d'une contenance de 32 a 50 ca.

Compte tenu des désaccords qui se sont élevés entre les héritiers sur la valorisation des biens immobiliers, et en particulier sur la valorisation du terrain constructible susvisé, mesdames Janine PERIDIER, Martine PERIDIER et Marie-Hélène PERIDIER ont assigné en référé mesdames Christiane

PERIDIER et Mireille PERIDIER ainsi que monsieur Claude PERIDIER afin de solliciter l'instauration d'une mesure d'expertise judiciaire aux fins d'évaluation des biens immobiliers composant les actifs principaux de la succession.

Il a été fait droit à cette demande par ordonnance du 10 septembre 2015 et monsieur Patrice BANCAL a été désigné en qualité d'expert judiciaire.

Ce dernier a déposé son rapport le 23 juin 2020.

Aucun partage n'a pu aboutir en l'absence d'accord entre les héritiers.

Par exploits d'huissier de justice du 14 décembre 2020, mesdames Janine PERIDIER, Martine PERIDIER et Marie-Hélène PERIDIER ont assigné mesdames Christiane PERIDIER et Mireille PERIDIER ainsi que monsieur Claude PERIDIER devant ce tribunal aux fins de voir :

- déclarer leur demande recevable et bien fondée,
- ordonner l'ouverture des opérations de compte, liquidation et partage des successions de monsieur Roger PERIDIER et madame Paulette SEVEGNE,
- commettre un juge pour surveiller les opérations de partage,
- commettre Maître Gilles GAYRAUD, notaire à Pignat, ou tel notaire que le Tribunal entendra désigner pour procéder aux opérations de partage, et à cette fin, dresser un état liquidatif établissant les comptes entre les copartageants, la masse partageable, les droits des parties et la composition des lots,

- et préalablement à ces opérations et pour y parvenir :

En l'absence d'accord unanime des indivisaires pour procéder à la vente amiable des biens immobiliers dans un délai de 6 mois à compter du jugement à intervenir.

- ordonner la licitation de celui ou ceux des biens immobiliers dépendant de l'actif successoral qui n'auraient pas fait l'objet d'un tel accord unanime de vente amiable, à la barre du Juge de l'Exécution, aux conditions qu'ils exposent par application des dispositions de l'article 1377 du code de procédure civile,
- dire que le ou les biens seront vendus selon les compositions de lots et mises à prix suivantes :
 - LOT n°1 : Maison située 21 rue des Aires à CASTRIES cadastrée section A n° 192, sur la mise à prix de 60.000 €, avec faculté de baisse du quart en cas de carence d'enchères,
 - LOT n°2 : terrain et remise situés 10 rue des Aires à CASTRIES cadastré section A n° 803 et 23, sur la mise à prix de 100 000 €, avec faculté de baisse du quart en cas de carence d'enchères,
 - LOT n°3 : maison d'habitation située 10 rue des Aires à CASTRIES cadastrée section A n° 804, sur la mise à prix de 125 000€, avec faculté de baisse du quart en cas de carence d'enchères,
 - LOT n°4 : parcelles situées à CASTRIES, lieudit les Plantiers Ouest, section C n° 412, lieudit les Tourilles, section B n° 18, et section C n°533, sur la mise à prix de 2 000€, avec faculté de baisse du quart en cas de carence d'enchères,
 - LOT n°5 : terrain situé à CASTRIES, 30 avenue du 11 novembre à CASTRIES, cadastré section A n° 53 et n° 54, sur la mise à prix de 170 000€, avec faculté de baisse du quart en cas de carence d'enchères,
 - LOT n°6 : terrain situé à CASTRIES, cadastré section E n°411, sur la mise à prix de 1 500€, avec faculté de baisse du quart en cas de carence d'enchères,
 - LOT n°7 : terrain situé à CASTRIES, lieudit Villemagne, cadastré section F n° 61, sur la mise à prix de 250 000€, avec faculté de baisse du quart en cas de carence d'enchères,

En tout état de cause,

- Dire que les dépens seront employés en frais privilégiés de compte, liquidation et partage, en ceux compris ceux du référé expertise, et en ordonner distraction du profit de Maître Pierre-André MERLIN pour ceux dont il aurait fait l'avance sans en avoir reçu provision.

Elles soutiennent essentiellement

- que par courrier adressé aux défendeurs préalablement à leur assignation elles ont indiqué ne pas s'opposer à une attribution préférentielle du terrain du 30 avenue du 11 novembre à monsieur Claude PERIDIER, s'il le souhaitait en retenant dans le partage la valeur de 344 000 €,
- que toutefois monsieur Claude PERIDIER qui souhaiterait se voir attribuer le terrain sis 30 avenue du 11 novembre cadastré section 1 n°53 devrait verser une soulte de l'ordre de 100 000 € alors même qu'il est bénéficiaire de l'aide juridictionnelle ce qui démontre son insolvabilité,
- que madame Martine PERIDIER avait qu'elle pourrait être intéressée par l'attribution de la parcelle de terrain cadastrée E 411 pour la somme de 2 900 €,
- que madame Marie-Hélène PERIDIER sollicitait pour sa part l'attribution de la seule terre ayant appartenu à sa mère référencée C533 et dont la valeur est globalisée dans un lot de terre non constructibles à hauteur de 4 000 €,
- qu'elles souhaitent désormais sortir de l'indivision successorale de leur mère,
- que la nature principalement immobilière de l'actif successoral, et les valeurs respectives des biens rapportés au nombre d'indivisaires ne permettent pas aisément un partage en nature,
- que dans ce contexte et compte tenu du caractère conflictuel de la succession, la vente des biens s'impose préalablement aux opérations de compte et partage.

Leur assignation constitue leurs dernières écritures.

Aux termes de ses dernières conclusions notifiées par le RPVA le 9 février 2021, monsieur Claude PERIDIER demande au tribunal de :

- lui donner acte qu'il ne s'oppose pas à l'ouverture des opérations de compte, liquidation et partage des successions de monsieur Roger PERIDIER et madame Paulette SEVEGNE,
- dire que le bien immobilier indivis situé 30 avenue du 11 novembre à CASTRIES cadastré section A n° 53 et n° 54 lui sera attribué préférentiellement,
- fixer la valeur de ce bien à la somme de 344.000 € conformément au rapport d'expertise judiciaire de monsieur Patrice BANCAL,
- lui donner acte qu'il ne s'oppose pas à la vente amiable des autres biens faisant partie de la succession,
- désigner Maître Mireille GUILHAUME-SCOTT notaire à CASTRIES, pour procéder aux opérations de partage et dresser un état liquidatif établissant les comptes entre les copartageants, la masse partageable, les droits des parties et la composition des lots,
- condamner mesdames Janine PERIDIER, Martine PERIDIER et Marie-Hélène PERIDIER aux dépens de la procédure de référé expertise.

Il soutient essentiellement :

- qu'il n'est pas opposé à la vente amiable des biens immobiliers à l'exception du bien situé 30 avenue du 11 novembre à CASTRIES (A 53 et A 54) dont il réclame l'attribution,
- que sur le terrain dont il sollicite l'attribution, monsieur Roger PERIDIER avait construit un jardin avec des moulins à vent, des arcades, des sculptures, un vieux puits, ensemble considéré comme une œuvre majeure d'art brut et naïf par la DRAC,

- qu'il souhaite se voir attribuer ce terrain conformément aux souhaits de son père et remettre en état le site en vue d'enrichir le patrimoine de CASTRIES et donner une reconnaissance à l'artiste inconnu qu'était son père,
- que les demanderesses ont manifesté leur accord pour cette attribution préférentielle dans un courrier officiel du 28 octobre 2020,
- qu'il dispose à l'heure actuelle des moyens financiers pour verser une soulte à ses copartageants,
- que les dépens liés à la procédure de référé-expertise doivent rester à la charge de mesdames Janine PERIDIER, Martine PERIDIER et Marie-Hélène PERIDIER qui ont contesté sans raison valable, la valeur des biens immobiliers qui avait été proposée par Maître Mireille GUILHAUME-SCOTT notaire à CASTRIES.

Aux termes de leurs dernières conclusions notifiées par le RPVA le 22 décembre 2021, mesdames Christiane PERIDIER et Mireille PERIDIER demandent au tribunal de :

- leur donner acte qu'elles ne s'opposent pas à l'ouverture des opérations de compte, liquidation et partage des successions de monsieur Roger PERIDIER et madame Paulette SEVEGNE,
- rejeter la demande d'attribution préférentielle formulée par monsieur Claude PERIDIER pour le terrain sis 30 avenue du 11 novembre, cadastré section 1 n°53 et n°54,
- en cas d'attribution préférentielle à monsieur Claude PERIDIER du terrain sis 30 avenue du 11 novembre, cadastré section 1 n°53 et n°54, juger que cette attribution ne sera pas à la valeur mentionnée dans le rapport de l'expert,
- en cas de licitation, juger que s'agissant du LOT n°5 terrain situé à CASTRIES, 30 avenue du 11 novembre, sis 30 avenue du 11 novembre, cadastré section 1 n°53 et n°54, la mise à prix ne sera pas 170 000€, compte tenu de l'offre d'achat,
- commettre Maître Mireille GUILHAUME SCOTT ou tout autre notaire pour procéder aux partage et à cette fin, dresser un état liquidatif établissant les comptes entre les copartageants, la masse partageable, les droits des parties et la composition des lots,
- condamner les demanderesses ainsi que monsieur Claude PERIDIER aux entiers dépens de la procédure de référé expertise.

Elles soutiennent essentiellement :

- que lassées par le climat belliqueux et délétère qui règne entre les co-indivisaires, elles renouvellent leur volonté de sortir de l'indivision,
- que certains biens ont toutefois été sous évalués par l'expert,
- que monsieur Claude PERIDIER, qui sollicite l'attribution préférentielle du terrain sis 30 avenue du 11 novembre, cadastré section 1 n°53 et n°54 dont la valeur estimée par l'expert dépasse amplement ses droits dans l'indivision, ne précise pas le montant de la soulte,
- que ce montant dépasse en tout état de cause ses possibilités financières, étant bénéficiaire de l'aide juridictionnelle,
- que le bien susvisé a reçu une proposition d'achat à hauteur de 600 000€ de sorte que si l'attribution préférentielle devait être ordonnée, celle-ci ne saurait être à la valeur retenue par l'expert,
- que dans ces conditions et afin d'éviter toutes nouvelles difficultés, elles s'opposent à cette attribution préférentielle.

Le tribunal se référera aux écritures susvisées, en application de l'article 455 du Code de procédure civile, pour un plus ample exposé des faits, de la procédure et des moyens et prétentions des parties.

La clôture de l'affaire a été prononcée par ordonnance du 16 mai 2022 et l'affaire a été fixée à l'audience collégiale du 21 juin 2022.

MOTIFS DE LA DÉCISION

LE PARTAGE

Aux termes de l'article 815 du Code civil, nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision et le partage peut toujours être provoqué, à moins qu'il n'y ait été sursis par jugement ou convention.

L'article 840 du même Code prévoit que le partage est fait en justice lorsque l'un des indivisaires refuse de consentir au partage amiable ou s'il s'élève des contestations sur la manière d'y procéder ou de le terminer ou lorsque le partage amiable n'a pas été autorisé ou approuvé dans l'un des cas prévus aux articles 836 et 837.

L'article 1361 du Code de procédure civile indique que le tribunal ordonne le partage, s'il peut avoir lieu, ou la vente par licitation si les conditions prévues à l'article 1378 sont réunies. Lorsque le partage est ordonné, le tribunal peut désigner un notaire chargé de dresser l'acte constatant le partage.

L'article 1364 du même Code indique que si la complexité des opérations le justifie, le tribunal désigne un notaire pour procéder aux opérations de partage et commet un juge pour surveiller ces opérations. Le notaire est choisi par les copartageants et, à défaut d'accord, par le tribunal.

En l'espèce, les tentatives de parvenir amiablement à un partage successoral entre les successibles ayant échoué, l'ouverture des opérations de partage et la liquidation de la succession de monsieur Roger PERIDIER, décédé le 17 juin 2003, et de madame Paulette SEVEGNE, décédée le 16 juin 2013 seront ordonnées, pareillement que les opérations préalables afférentes à leur régime matrimonial, si nécessaire.

Conformément au dispositif de la présente décision, ces opérations seront confiées à un notaire de l'Hérault.

LA DEMANDE D'ATTRIBUTION PRÉFÉRENTIELLE

Monsieur Claude PERIDIER demande l'attribution préférentielle du bien immobilier indivis situé 30 avenue du 11 novembre à CASTRIES cadastré section A n° 53 et n° 54 pour une valeur de 344 000 €, ce à quoi les autres indivisaires s'opposent tant sur le principe que sur le montant.

L'attribution préférentielle sollicitée n'est pas de droit et répond donc aux dispositions de l'article 832-2 du code civil pour être facultative.

Selon courrier du conseil des demanderesses, elles ne s'opposaient pas le 28 octobre 2020 à l'attribution préférentielle de ce bien à leur frère au prix de 344 000 €.

Ce bien immobilier est composé d'un terrain et d'un bâti d'un étage, décrit par l'expert comme étant dans l'esprit du facteur Cheval et en mauvais état d'entretien général tous corps d'état.

En l'absence de demandes concurrentes d'attribution, le juge doit s'attacher à vérifier si la soulte à acquitter peut être honorée par le demandeur à l'attribution, en ce qu'une telle attribution ne doit pas nuire aux intérêts des cohéritiers.

Or, alors que les autres cohéritiers ont manifesté leur inquiétude sur les facultés financières dont il dispose pour s'acquitter de cette soulte alors même que la succession ne détient pas de liquidités suffisantes à pourvoir pour la régler et que la valeur de ce bien excède sa part dans l'héritage, monsieur Claude PERIDIER n'apporte au débat aucun élément permettant de penser qu'il sera en capacité de s'en acquitter.

Une telle situation est donc susceptible de nuire aux intérêts tant des autres héritiers que du partage, si bien qu'en l'état l'attribution préférentielle demandée ne pourra être ordonnée, étant précisé en revanche que monsieur Claude PERIDIER aura toute possibilité de se porter acquéreur du bien dans le cadre des opérations de licitation.

LA LICITATION

A défaut d'accord entre les indivisaires sur les modalités du partage, et tenant les termes de l'article 815 du code civil, la licitation des biens immobiliers s'impose, et sera donc ordonnée, puis mise en œuvre à l'initiative de la partie la plus diligente.

Il convient, en pareil cas, de fixer une mise à prix qui permette effectivement la licitation, avec faculté de baisse du quart puis de la moitié, afin d'éviter toute carence d'enchères.

La mise à prix peut être fixée au vu du rapport d'expertise de monsieur BANCAL du 10 septembre 2015.

Cet expert a ainsi fixé des valeurs indicatives qui permettent de fixer les mises à prix suivantes pour être attractives :

- LOT n°1 : une maison située 21 rue des Aires à CASTRIES cadastrée section A n° 192, sur la mise à prix de 70.000 €, avec faculté de baisse du quart en cas de carence d'enchères,
- LOT n°2 : un terrain et remise situés 10 rue des Aires à CASTRIES cadastré section A n° 803 et 23, sur la mise à prix de 120 000€, avec faculté de baisse du quart en cas de carence d'enchères,
- LOT n°3 : une maison d'habitation située 10 rue des Aires à CASTRIES cadastrée section A n° 804, sur la mise à prix de 140 000€, avec faculté de baisse du quart en cas de carence d'enchères,
- LOT n°4 : des parcelles situées à CASTRIES, lieudit les Plantiers Ouest, section C n° 412, lieudit les Tourilles, section B n° 18, et section C n°533, sur la mise à prix de 2 000€, avec faculté de baisse du quart en cas de carence d'enchères,
- LOT n°5 : un terrain situé à CASTRIES avec un bâti en mauvais état, 30 avenue du 11 novembre à CASTRIES, cadastré section A n° 53 et n° 54, sur la mise à prix de 180 000€, avec faculté de baisse du quart en cas de carence d'enchères,
- LOT n°6 : un terrain situé à CASTRIES, cadastré section E n°411, sur la mise à prix de 1 500€, avec faculté de baisse du quart en cas de carence d'enchères,
- LOT n°7 : un terrain situé à CASTRIES, lieudit Villemagne, cadastré section F n° 61, sur la mise à prix de 300 000€, avec faculté de baisse du quart en cas de carence d'enchères,

LES AUTRES DEMANDES

Compte tenu de la nature familiale du litige, il n'y a lieu de faire droit aux demandes au titre l'article 700 du Code de procédure civile.

Les dépens seront passés en frais privilégiés de partage.

PAR CES MOTIFS

Par jugement contradictoire rendu après audience publique, par mise à disposition au greffe, et en premier ressort :

ORDONNE l'ouverture des opérations de partage et la liquidation de la succession de monsieur Roger PERIDIER, décédé le 17 juin 2003, et de madame Paulette SEVEGNE, décédée le 16 juin 2013 seront ordonnées, pareillement que les opérations préalables afférentes à leur régime matrimonial, si nécessaire.

DÉSIGNE Maître Virginie GLANDARD, notaire à Montpellier, domicilié en son étude, 222 place Ernest GRANIER, CS 50111, 34967 Montpellier Cedex 2, pour procéder aux opérations de compte, liquidation et partage du régime matrimonial et des successions ;

COMMET le juge de la mise en état de la troisième chambre du tribunal judiciaire de Montpellier, en qualité de juge commis, pour surveiller les opérations et faire rapport en cas de difficultés ;

DIT que le notaire désigné devra aviser sans délai le juge commis de l'acceptation de sa mission ;

DIT qu'il devra établir la consistance de l'actif et du passif de l'indivision ;

L'AUTORISE à cet effet à interroger tout tiers ou organisme susceptible de l'éclairer, notamment FICOPA et FICOVIE ainsi que la CNP ASSURANCES ou la Caisse d'Epargne Languedoc Roussillon pour se faire communiquer les noms des bénéficiaires de l'assurance vie N° 405 600664 11 ;

RAPPELLE que le notaire désigné dispose d'une année à compter de sa saisine pour remplir sa mission, conformément à l'article 1368 du Code de procédure civile, sauf application éventuelle des articles 1369 ou 1370 du même Code ;

RAPPELLE que le juge commis peut, à la demande d'une partie ou du notaire, adresser des injonctions aux parties ou prononcer des astreintes, comme le prévoit l'article 1371 du Code de procédure civile ;

RAPPELLE que le notaire commis conformément à l'article 1365 du Code de procédure civile, peut, si la valeur ou la consistance des biens le justifie, s'adjoindre un expert, choisi d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, désigné par le juge commis ;

DIT qu'il appartiendra au notaire, de faire toutes opérations de compte entre les parties aux fins de parvenir au partage, de dresser l'acte correspondant et de procéder aux formalités subséquentes ;

RAPPELLE qu'à défaut d'accord des parties sur l'attribution des biens et la constitution des lots qui pourrait leur être proposée par le notaire, il y aura lieu à licitation du bien indivis, sauf accord des parties sur le principe et les conditions d'une vente amiable de tout ou partie des biens immeubles ;

DEBOUTE monsieur Claude PERIDIER de sa demande d'attribution préférentielle,

ORDONNE en conséquence et en tant que de besoin la licitation, à la barre de ce tribunal si les parties ne conviennent pas d'y procéder devant le notaire, des immeubles indivis sis sur la commune de Castries, en 7 lots et ce sur le cahier des charges et conditions de vente établis par l'avocat de la partie la plus diligente commis et à défaut par Maître Pierre André MERLIN, avocat au barreau de Montpellier, à cet effet sur une mise à prix, avec faculté de baisse du quart puis de la moitié, afin d'éviter toute carence d'enchères du :

- LOT n°1 : une maison située 21 rue des Aires à CASTRIES cadastrée section A n° 192, sur la mise à prix de 70.000 €, avec faculté de baisse du quart en cas de carence d'enchères,
- LOT n°2 : un terrain et remise situés 10 rue des Aires à CASTRIES cadastré section A n° 803 et 23, sur la mise à prix de 120 000€, avec faculté de baisse du quart en cas de carence d'enchères,
- LOT n°3 : une maison d'habitation située 10 rue des Aires à CASTRIES cadastrée section A n° 804, sur la mise à prix de 140 000€, avec faculté de baisse du quart en cas de carence d'enchères,

- LOT n°4 : des parcelles situées à CASTRIES, lieudit les Plantiers Ouest, section C n° 412, lieudit les Tourilles, section B n° 18, et section C n°533, sur la mise à prix de 2 000€, avec faculté de baisse du quart en cas de carence d'enchères,
- LOT n°5 : un terrain situé à CASTRIES avec un bâti en mauvais état, 30 avenue du 11 novembre à CASTRIES, cadastré section A n° 53 et n° 54, sur la mise à prix de 180 000€, avec faculté de baisse du quart en cas de carence d'enchères,
- LOT n°6 : un terrain situé à CASTRIES, cadastré section E n°411, sur la mise à prix de 1 500€, avec faculté de baisse du quart en cas de carence d'enchères,
- LOT n°7 : un terrain situé à CASTRIES, lieudit Villemagne, cadastré section F n° 61, sur la mise à prix de 300 000€, avec faculté de baisse du quart en cas de carence d'enchères,

DÉSIGNE Maître Véronique BERTHEZENE, huissier de justice, pour procéder en tant que de besoin à l'élaboration d'un procès verbal descriptif et organiser des visites du bien dans le mois précédent la vente,

DIT les dépens entreront en frais privilégiés de partage,

DIT n'y avoir lieu à condamnation au titre de l'article 700 du Code de procédure civile,

RAPPELLE que l'exécution provisoire est de droit.

La greffière
Madame Terkia AOUAMRIA



La vice-présidente
Madame Aude MORALES

Pour copie certifiée conforme
Le greffier



LOT NUMERO 1

DESIGNATION

A CASTRIES (HÉRAULT) 34160, 21 Rue des Aires,

Une maison à usage d'habitation avec petite cour devant, élevée d'un étage sur rez-de-chaussée.

Figurant au cadastre Section AM n° 121, lieudit 21 rue des Aires, pour une surface de 00 ha 01 a 06 ca,

ORIGINE CADASTRALE

Précision étant ici faite que la parcelle cadastrée section AM numéro 121 provient de la parcelle anciennement cadastrée section A numéro 192 par suite d'un procès-verbal de remaniement en date du 8 février 2021 et publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2 le 8 février 2021 volume 2021P numéro 2099.

ORIGINE DE PROPRIETE

Acquisition suivant acte reçu par Maître Maurice GUILHAUME notaire à CASTRIES le 31 décembre 1976, publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2 le 23 février 1977, volume 396, numéro 467.

Attestation après décès de M. Roger PERIDIER et de Mme Paulette SEVEGNE, établie par Maître Virginie GLANDARD, notaire associé à MONTPELLIER (Hérault) le 3 décembre 2024, publiée au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2, le 13 décembre 2024, volume 2024P, numéro 31448.

DESCRIPTION

Selon acte en date du 6 avril 2023, Sophie DAUDIBERTIERES, commissaire de justice, membre de la SCP BERTHEZENE – DAUDIBERTIERES, se substituant à Me BERTHEZENE, a établi le procès-verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente.

(Cf. PV descriptif ci-annexé)

OCCUPATION

Les biens sont libres de toute occupation.

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

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

(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 du Code de la construction et de l'habitation, il est annexé au présent cahier des charges et des conditions de vente le dossier de diagnostic technique.

(Cf dossier de diagnostic technique ci-annexés)

Et tels et 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.

MISE A PRIX DU LOT N° 1

Outre les charges, clauses et conditions du présent Cahier des Charges et des Conditions de Vente, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le Tribunal, soit :

LOT N°1 : une maison située 21 rue des Aires à CASTRIES cadastrée section A n° 192 [désormais section AM n° 121]

SUR LA MISE A PRIX DE :

SOIXANTE DIX MILLE EUROS

70.000 €

AVEC FACULTE DE BAISSSE DU QUART EN CAS DE CARENCE D'ENCHERES

FIN LOT N° 1

LOT NUMERO 2

DESIGNATION

Ensemble et en un seul lot :

1°) A CASTRIES (HÉRAULT) 34160, 10 Rue des Aires,
Un bâtiment à usage de remise,
Figurant au cadastre AM n° 105, lieudit 10 rue des Aires, pour une surface de 00 ha 03 a 28 ca

Et :

2°) A CASTRIES (HÉRAULT) 34160, 10 Rue des Aires,
Un terrain,
Figurant au cadastre section AM n° 106, lieudit 10 rue des Aires, pour une surface de 00 ha 02 a 56 ca

ORIGINE CADASTRALE

Bâtiment cadastré AM n° 105 :

Précision étant ici faite que la parcelle cadastrée section AM numéro 105 provient de la parcelle anciennement cadastrée section A numéro 23 par suite d'un procès-verbal de remaniement en date du 8 février 2021 et publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2 le 8 février 2021 volume 2021P numéro 2099 ;

Terrain cadastré AM n° 106 :

Et que la parcelle cadastrée section AM numéro 106 provient de la parcelle anciennement cadastrée section A numéro 803 par suite d'un procès-verbal de remaniement en date du 8 février 2021 et publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2 le 8 février 2021 volume 2021P numéro 2099.

ORIGINE DE PROPRIETE

Bâtiment cadastré AM n° 105 :

Donation-partage suivant acte reçu par Maître Pierre MILHAU notaire à CASTRIES le 10 juillet 1965, publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2 le 7 août 1965, volume 3727, numéro 3.

Les charges et conditions stipulées dans cette donation-partage au profit de Madame Jeanne Léonie ROUCHE veuve PERIDIER se sont éteintes par suite de son décès survenu à MONTPELLIER (34000), le 23 décembre 1980.

Attestation après décès de M. Roger PERIDIER et de Mme Paulette SEVEGNE, établie par Maître Virginie GLANDARD, notaire associé à MONTPELLIER (Hérault) le 3 décembre 2024, publiée au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2, le 13 décembre 2024, volume 2024P, numéro 31448.

Terrain cadastré AM n° 106 :

Acquisition suivant acte reçu par Maître Maurice GUILHAUME notaire à CASTRIES le 31 décembre 1976, publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2 le 23 février 1977, volume 396, numéro 467.

Attestation après décès de M. Roger PERIDIER et de Mme Paulette SEVEGNE, établie par Maître Virginie GLANDARD, notaire associé à MONTPELLIER (Hérault) le 3 décembre 2024, publiée au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2, le 13 décembre 2024, volume 2024P, numéro 31448.

DESCRIPTION

Selon acte en date du 6 avril 2023, Sophie DAUDIBERTIERES, commissaire de justice, membre de la SCP BERTHEZENE – DAUDIBERTIERES, se substituant à Me BERTHEZENE, a établi le procès-verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente.

(Cf. PV descriptif ci-annexé commun aux parcelles AM 104, d'une part, et AM 105 et 106, d'autre part)

OCCUPATION

Les biens sont libres de toute occupation.

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

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

(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 du Code de la construction et de l'habitation, il est annexé au présent cahier des charges et des conditions de vente le dossier de diagnostic technique.

(Cf dossier de diagnostic technique ci-annexés)

Et tels et 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.

MISE A PRIX DU LOT N° 2

Outre les charges, clauses et conditions du présent Cahier des Charges et des Conditions de Vente, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le Tribunal, soit :

LOT N°2 : un terrain et remise situés 10 rue des Aires à CASTRIES cadastré section A n° 803 et 23 [désormais section AM n° 106 et 105]

SUR LA MISE A PRIX DE :

CENT VINGT MILLE EUROS

120.000 €

AVEC FACULTE DE BAISSSE DU QUART EN CAS DE CARENCE D'ENCHERES

FIN LOT N° 2

LOT NUMERO 3

DESIGNATION

A CASTRIES (HÉRAULT) 34160, 10 Rue des Aires,
Une maison à usage d'habitation avec terrain attenant.

Figurant au cadastre section AM n° 104, lieudit 10, rue des Aires, pour une surface de 00 ha 05 a 31 ca

ORIGINE CADASTRALE

Précision étant ici faite que la parcelle cadastrée section AM numéro 104 provient de la parcelle anciennement cadastrée section A numéro 804 par suite d'un procès-verbal de remaniement en date du 8 février 2021 et publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2 le 8 février 2021 volume 2021P numéro 2099.

ORIGINE DE PROPRIETE

Donation-partage suivant acte reçu par Maître Pierre MILHAU notaire à CASTRIES le 29 avril 1955, transcrit au service de la publicité foncière de MONTPELLIER le 7 juin 1955, volume 1881, numéro 20.

Attestation après décès de M. Roger PERIDIER et de Mme Paulette SEVEGNE, établie par Maître Virginie GLANDARD, notaire associé à MONTPELLIER (Hérault) le 3 décembre 2024, publiée au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2, le 13 décembre 2024, volume 2024P, numéro 31448.

DESCRIPTION

Selon acte en date du 6 avril 2023, Sophie DAUDIBERTIERES, commissaire de justice, membre de la SCP BERTHEZENE – DAUDIBERTIERES, se substituant à Me BERTHEZENE, a établi le procès-verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente.

(Cf. PV descriptif ci-annexé commun aux parcelles AM 104, d'une part, et AM 105 et 106, d'autre part)

OCCUPATION

Les biens sont libres de toute occupation.

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

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

(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 du Code de la construction et de l'habitation, il est annexé au présent cahier des charges et des conditions de vente le dossier de diagnostic technique.

(Cf dossier de diagnostic technique ci-annexés)

Et tels et 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.

MISE A PRIX DU LOT N° 3

Outre les charges, clauses et conditions du présent Cahier des Charges et des Conditions de Vente, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le Tribunal, soit :

LOT N°3 : une maison d'habitation située 10 rue des Aires à CASTRIES, cadastrée section A n° 804 [désormais section AM n° 104]

SUR LA MISE A PRIX DE :

CENT QUARANTE MILLE EUROS

140.000 €

AVEC FACULTE DE BAISSSE DU QUART EN CAS DE CARENCE D'ENCHERES

FIN LOT N° 3

LOT NUMERO 4

DESIGNATION

Ensemble et en un seul lot :

1°) A CASTRIES (HÉRAULT) 34160, Lieu-dit Les Plantiers Ouest.

Un terrain

Figurant au cadastre section C n° 412, lieudit LES PLANTIERS OUEST, pour une superficie de 00a 06a 70 ca

Et

2°) A CASTRIES (HÉRAULT) 34160, Lieu-dit Les Plantiers Ouest.

Un terrain

Figurant au cadastre section C n° 533, lieudit LES PLANTIERS OUEST, pour une superficie de 00 ha 29 a 00 ca

Et

3°) A CASTRIES (HÉRAULT) 34160, Lieu-dit Les Tourrilles.

Un terrain

Figurant au cadastre section B n° 18, lieudit LES TOURRILLES, pour une superficie de 00 ha 28 a 20 ca

ORIGINE DE PROPRIETE

Terrain cadastré C n° 412 :

Donation suivant acte reçu par Maître Marcel OLMES notaire à BAILLARGUES le 26 mars 1959, publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2 le 14 avril 1959, volume 2362, numéro 50.

Attestation après décès de M. Roger PERIDIER et de Mme Paulette SEVEGNE, établie par Maître Virginie GLANDARD, notaire associé à MONTPELLIER (Hérault) le 3 décembre 2024, publiée au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2, le 13 décembre 2024, volume 2024P, numéro 31448.

Terrain cadastré C n° 533 :

Donation-partage suivant acte reçu par Maître Pierre MILHAU notaire à CASTRIES le 10 juillet 1965, publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2 le 7 août 1965, volume 3727, numéro 3.

Attestation après décès de M. Roger PERIDIER et de Mme Paulette SEVEGNE, établie par Maître Virginie GLANDARD, notaire associé à MONTPELLIER (Hérault) le 3 décembre 2024, publiée au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2, le 13 décembre 2024, volume 2024P, numéro 31448.

Terrain cadastré B n° 18 :

Donation-partage suivant acte reçu par Maître Pierre MILHAU notaire à CASTRIES le 10 juillet 1965, publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2 le 7 août 1965, volume 3727, numéro 3.

Les charges et conditions stipulées dans cette donation-partage au profit de Madame Jeanne Léonie ROUCHE veuve PERIDIER se sont éteintes par suite de son décès survenu à MONTPELLIER (34000), le 23 décembre 1980.

Attestation après décès de M. Roger PERIDIER et de Mme Paulette SEVEGNE, établie par Maître Virginie GLANDARD, notaire associé à MONTPELLIER (Hérault) le 3 décembre 2024, publiée au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2, le 13 décembre 2024, volume 2024P, numéro 31448.

DESCRIPTION

Selon acte en date du 7 juin 2023, Sophie DAUDIBERTIERES, commissaire de justice, membre de la SCP BERTHEZENE – DAUDIBERTIERES, se substituant à Me BERTHEZENE, a établi le procès-verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente.

(Cf. PV descriptif ci-annexé commun aux parcelles AP n° 197 (anciennement A53 et A54), AP n° 17 (anciennement E411), B n° 18, C n° 412, C n° 533 et AW n° 17 (anciennement F61))

OCCUPATION

Les biens sont libres de toute occupation.

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

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

(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 du Code de la construction et de l'habitation, il est annexé au présent cahier des charges et des conditions de vente le dossier de diagnostic technique.

(Cf dossier de diagnostic technique ci-annexés)

Et tels et 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.

MISE A PRIX DU LOT N° 4

Outre les charges, clauses et conditions du présent Cahier des Charges et des Conditions de Vente, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le Tribunal, soit :

LOT N°4 : des parcelles situées à CASTRIES, lieudit les Plantiers Ouest, section C n° 412, lieudit les Tourilles, section B n° 18, et section C n°533

EN UN SEUL LOT SUR LA MISE A PRIX DE :

DEUX MILLE EUROS

2.000 €

AVEC FACULTE DE BAISSSE DU QUART EN CAS DE CARENCE D'ENCHERES

FIN LOT N° 4

LOT NUMERO 5

DESIGNATION

A CASTRIES (HÉRAULT) 34160, 30 Avenue du 11 Novembre,
Un terrain constructible avec un bâti en mauvais état.

Figurant au cadastre section AP n° 197, lieudit 30 AV DU 11 NOVEMBRE, pour une surface de 00 ha 15 a 14 ca

ORIGINE CADASTRALE

Précision étant ici faite que la parcelle cadastrée section AP numéro 197 provient des parcelles anciennement cadastrées section A numéros 53 et 54 par suite d'un procès-verbal de remaniement en date du 8 février 2021 et publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2 le 8 février 2021 volume 2021P numéro 2099.

ORIGINE DE PROPRIETE

Donation-partage suivant acte reçu par Maître Pierre MILHAU notaire à CASTRIES le 10 juillet 1965, publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2 le 7 août 1965, volume 3727, numéro 3.

Les charges et conditions stipulées dans cette donation-partage au profit de Madame Jeanne Léonie ROUCHE veuve PERIDIER se sont éteintes par suite de son décès survenu à MONTPELLIER (34000), le 23 décembre 1980.

Attestation après décès de M. Roger PERIDIER et de Mme Paulette SEVEGNE, établie par Maître Virginie GLANDARD, notaire associé à MONTPELLIER (Hérault) le 3 décembre 2024, publiée au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2, le 13 décembre 2024, volume 2024P, numéro 31448.

DESCRIPTION

Selon acte en date du 7 juin 2023, Sophie DAUDIBERTIERES, commissaire de justice, membre de la SCP BERTHEZENE – DAUDIBERTIERES, se substituant à Me BERTHEZENE, a établi le procès-verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente.

(Cf. PV descriptif ci-annexé commun aux parcelles AP n° 197 (anciennement A53 et A54), AP n° 17 (anciennement E411), B n° 18, C n° 412, C n° 533 et AW n° 17 (anciennement F61))

OCCUPATION

Les biens sont libres de toute occupation.

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

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

(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 du Code de la construction et de l'habitation, il est annexé au présent cahier des charges et des conditions de vente le dossier de diagnostic technique.
(Cf dossier de diagnostic technique ci-annexés)

Et tels et 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.

MISE A PRIX DU LOT N° 5

Outre les charges, clauses et conditions du présent Cahier des Charges et des Conditions de Vente, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le Tribunal, soit :

LOT N°5 : un terrain situé à CASTRIES avec un bâti en mauvais état, 30 avenue du 11 novembre à CASTRIES, cadastré section A n° 53 et n° 54 [désormais section AP n° 197]

SUR LA MISE A PRIX DE :

CENT QUATRE-VINGTS MILLE EUROS

180.000 €

AVEC FACULTE DE BAISSSE DU QUART EN CAS DE CARENCE D'ENCHERES

FIN LOT N° 5

LOT NUMERO 6

DESIGNATION

A CASTRIES (HÉRAULT) 34160, Lieu-dit Les Pins.
Un terrain.

Figurant au cadastre section AP n° 17, lieudit LES PINS, pour une surface de 00 ha 12 a 17 ca

ORIGINE CADASTRALE

Précision étant ici faite que la parcelle cadastrée section AP numéro 17 provient de la parcelle anciennement cadastrée section E numéro 411 par suite d'un procès-verbal de remaniement en date du 8 février 2021 et publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2 le 8 février 2021 volume 2021P numéro 2099.

ORIGINE DE PROPRIETE

Donation-partage suivant acte reçu par Maître Pierre MILHAU notaire à CASTRIES le 10 juillet 1965, publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2 le 7 août 1965, volume 3727, numéro 3.

Les charges et conditions stipulées dans cette donation-partage au profit de Madame Jeanne Léonie ROUCHE veuve PERIDIER se sont éteintes par suite de son décès survenu à MONTPELLIER (34000), le 23 décembre 1980.

Attestation après décès de M. Roger PERIDIER et de Mme Paulette SEVEGNE, établie par Maître Virginie GLANDARD, notaire associé à MONTPELLIER (Hérault) le 3 décembre 2024, publiée au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2, le 13 décembre 2024, volume 2024P, numéro 31448.

DESCRIPTION

Selon acte en date du 7 juin 2023, Sophie DAUDIBERTIERES, commissaire de justice, membre de la SCP BERTHEZENE – DAUDIBERTIERES, se substituant à Me BERTHEZENE, a établi le procès-verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente.

(Cf. PV descriptif ci-annexé commun aux parcelles AP n° 197 (anciennement A53 et A54), AP n° 17 (anciennement E411), B n° 18, C n° 412, C n° 533 et AW n° 17 (anciennement F61))

OCCUPATION

Les biens sont libres de toute occupation.

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

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

(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 du Code de la construction et de l'habitation, il est annexé au présent cahier des charges et des conditions de vente le dossier de diagnostic technique.
(Cf dossier de diagnostic technique ci-annexés)

Et tels et 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.

MISE A PRIX DU LOT N° 6

Outre les charges, clauses et conditions du présent Cahier des Charges et des Conditions de Vente, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le Tribunal, soit :

LOT N°6 : un terrain situé à CASTRIES, cadastré section E n° 411 [désormais section AP n° 17]

SUR LA MISE A PRIX DE :

MILLE CINQ CENTS EUROS

1.500 €

AVEC FACULTE DE BAISSSE DU QUART EN CAS DE CARENCE D'ENCHERES

FIN LOT N° 6

LOT NUMERO 7

DESIGNATION

A CASTRIES (HÉRAULT) 34160, Lieu-dit Villemagne.
Un terrain.

Figurant au cadastre section AW n° 17, lieudit VILLEMAGNE, pour une surface de 00 ha 32 a 33 ca

ORIGINE CADASTRALE

Précision étant ici faite que la parcelle cadastrée section AW numéro 17 provient de la parcelle anciennement cadastrée section F numéro 61 par suite d'un procès-verbal de remaniement en date du 8 février 2021 et publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2 le 8 février 2021 volume 2021P numéro 2099.

ORIGINE DE PROPRIETE

Donation-partage suivant acte reçu par Maître Pierre MILHAU notaire à CASTRIES le 10 juillet 1965, publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2 le 7 août 1965, volume 3727, numéro 3.

Les charges et conditions stipulées dans cette donation-partage au profit de Madame Jeanne Léonie ROUCHE veuve PERIDIER se sont éteintes par suite de son décès survenu à MONTPELLIER (34000), le 23 décembre 1980.

Attestation après décès de M. Roger PERIDIER et de Mme Paulette SEVEGNE, établie par Maître Virginie GLANDARD, notaire associé à MONTPELLIER (Hérault) le 3 décembre 2024, publiée au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2, le 13 décembre 2024, volume 2024P, numéro 31448.

DESCRIPTION

Selon acte en date du 7 juin 2023, Sophie DAUDIBERTIERES, commissaire de justice, membre de la SCP BERTHEZENE – DAUDIBERTIERES, se substituant à Me BERTHEZENE, a établi le procès-verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente.

(Cf. PV descriptif ci-annexé commun aux parcelles AP n° 197 (anciennement A53 et A54), AP n° 17 (anciennement E411), B n° 18, C n° 412, C n° 533 et AW n° 17 (anciennement F61))

OCCUPATION

Les biens sont libres de toute occupation.

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

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

(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 du Code de la construction et de l'habitation, il est annexé au présent cahier des charges et des conditions de vente le dossier de diagnostic technique.
(Cf dossier de diagnostic technique ci-annexés)

Et tels et 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.

MISE A PRIX DU LOT N° 7

Outre les charges, clauses et conditions du présent Cahier des Charges et des Conditions de Vente, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le Tribunal, soit :

LOT N°7 : un terrain situé à CASTRIES, lieudit Villemagne, cadastré section F n° 61 [désormais section AW n° 17]

SUR LA MISE A PRIX DE :

TROIS CENT MILLE EUROS

300.000 €

AVEC FACULTE DE BAISSSE DU QUART EN CAS DE CARENCE D'ENCHERES

FIN LOT N° 7

CHAPITRE IER – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des charges et conditions de la vente s'applique à une vente sur adjudication ordonnée par le tribunal dans le cadre général des dispositions des articles 1271 à 1281 du Code de procédure civile et de celles du Code des procédures civiles d'exécution.

ARTICLE 2 – ETAT 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 3 – BAUX ET LOCATIONS

L'acquéreur fera son affaire personnelle des baux, locations et occupations relatées 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 4 – PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES

Les droits de préemption, 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 préemption, 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 5 – 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 6 – 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 – ENCHERES

ARTICLE 7 – RECEPTION DES ENCHERES

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 8 – GARANTIE A FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

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, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 euros. La caution ou le chèque lui est restituée, 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 9 – SURENCHERE

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 10 – REITERATION DES ENCHERES

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 11 – TRANSMISSION DE PROPRIETE

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 12 – DESIGNATION DU SEQUESTRE

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.

ARTICLE 13 – 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 14 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES

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.

ARTICLE 15 – 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 16 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEUREURS

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 POSTERIEURES A LA VENTE

ARTICLE 17 – 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 vendeuses, 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 18 – 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 19 – ENTREE 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 aucun recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions et indemnités d'occupation qui s'avèreraient nécessaires.

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 20 – 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 21 – TITRES DE PROPRIETE

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.

ARTICLE 22 – 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 23 – ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Le juge délégué 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 SPECIFIQUES

ARTICLE 24 – IMMEUBLE EN COPROPRIETE

L'avocat du poursuivant devra être notifié 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 25 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devrait notifier au Président 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^{er} 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 26 – 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 27 – 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.

ARTICLE 28 – MISES A PRIX

Outre les charges, clauses et conditions ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le Tribunal, soit :

MISE A PRIX DU LOT N° 1

Outre les charges, clauses et conditions du présent Cahier des Charges et des Conditions de Vente, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le Tribunal, soit :

LOT N°1 : une maison située 21 rue des Aires à CASTRIES cadastrée section A n° 192 [désormais section AM n° 121]

SUR LA MISE A PRIX DE :

SOIXANTE DIX MILLE EUROS

70.000 €

AVEC FACULTE DE BAISSSE DU QUART EN CAS DE CARENCE D'ENCHERES

MISE A PRIX DU LOT N° 2

Outre les charges, clauses et conditions du présent Cahier des Charges et des Conditions de Vente, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le Tribunal, soit :

LOT N°2 : un terrain et remise situés 10 rue des Aires à CASTRIES cadastré section A n° 803 et 23 [désormais section AM n° 106 et 105]

SUR LA MISE A PRIX DE :

CENT VINGT MILLE EUROS

120.000 €

AVEC FACULTE DE BAISSSE DU QUART EN CAS DE CARENCE D'ENCHERES

MISE A PRIX DU LOT N° 3

Outre les charges, clauses et conditions du présent Cahier des Charges et des Conditions de Vente, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le Tribunal, soit :

LOT N°3 : une maison d'habitation située 10 rue des Aires à CASTRIES, cadastrée section A n° 804 [désormais section AM n° 104]

SUR LA MISE A PRIX DE :

CENT QUARANTE MILLE EUROS

140.000 €

AVEC FACULTE DE BAISSSE DU QUART EN CAS DE CARENCE D'ENCHERES

MISE A PRIX DU LOT N° 4

Outre les charges, clauses et conditions du présent Cahier des Charges et des Conditions de Vente, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le Tribunal, soit :

LOT N°4 : des parcelles situées à CASTRIES, lieudit les Plantiers Ouest, section C n° 412, lieudit les Tourilles, section B n° 18, et section C n°533

EN UN SEUL LOT SUR LA MISE A PRIX DE :

DEUX MILLE EUROS

2.000 €

AVEC FACULTE DE BAISSSE DU QUART EN CAS DE CARENCE D'ENCHERES

MISE A PRIX DU LOT N° 5

Outre les charges, clauses et conditions du présent Cahier des Charges et des Conditions de Vente, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le Tribunal, soit :

LOT N°5 : un terrain situé à CASTRIES avec un bâti en mauvais état, 30 avenue du 11 novembre à CASTRIES, cadastré section A n° 53 et n° 54 [désormais section AP n° 197]

SUR LA MISE A PRIX DE :

CENT QUATRE-VINGTS MILLE EUROS

180.000 €

AVEC FACULTE DE BAISSSE DU QUART EN CAS DE CARENCE D'ENCHERES

MISE A PRIX DU LOT N° 6

Outre les charges, clauses et conditions du présent Cahier des Charges et des Conditions de Vente, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le Tribunal, soit :

LOT N°6 : un terrain situé à CASTRIES, cadastré section E n° 411 [désormais section AP n° 17]

SUR LA MISE A PRIX DE :

MILLE CINQ CENTS EUROS

1.500 €

AVEC FACULTE DE BAISSSE DU QUART EN CAS DE CARENCE D'ENCHERES

MISE A PRIX DU LOT N° 7

Outre les charges, clauses et conditions du présent Cahier des Charges et des Conditions de Vente, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le Tribunal, soit :

LOT N°7 : un terrain situé à CASTRIES, lieudit Villemagne, cadastré section F n° 61 [désormais section AW n° 17]

SUR LA MISE A PRIX DE :

TROIS CENT MILLE EUROS

300.000 €

AVEC FACULTE DE BAISSSE DU QUART EN CAS DE CARENCE D'ENCHERES

Le présent cahier rédigé par Maître Pierre-André MERLIN, avocat au barreau de MONTPELLIER, membre de la SELARL LEXEM CONSEIL, y domicilié 2 rue Patrice Lumumba – 34070 MONTPELLIER, qui certifie exact l'état-civil des parties tel qu'il figure à la suite de leurs nom et qualité.

A MONTPELLIER, le 21 mai 2025

DOCUMENTS ANNEXES :

1. Procès-verbaux descriptifs
2. Dossier de diagnostic technique
3. Renseignements d'urbanisme
4. Attestation de propriété immobilière
5. Fiche de renseignements hypothécaires