CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CODE DE L'EXECUTION
PARTIE LEGISLATIVE LIVRE III
PARTIE REGLEMENTAIRE LIVRE III
SPECIALEMENT ARTICLES R.322-10 et R.322-11

CLAUSES ET CONDITIONS

Dressé par Maître **Véronique BARNIER,** Avocat au Barreau de MENDE, demeurant 2, rue de la Chicanette 48000 MENDE destiné à être déposé au Greffe du Tribunal Judiciaire de MENDE – Juge de l'Exécution – Adjudications – pour parvenir à la vente forcée d'une maison individuelle et une parcelle de terrain non attenante situés à ISPAGNAC (Lozère) 48320 – 16, route des Gorges du Tarn, Molines cadastré Section B n°1418, lieudit 16 route des Gorges du Tarn pour 1a 16ca et Section B n°1472, lieudit Molines pour 1a 10ca.

SUR UNE MISE A PRIX DE SEPT MILLE EUROS (7.000,00 €)

Lesdits biens plus amplement décrits et désignés.

CHAPITRE PREMIER – QUALITE DES PARTIES

La présente vente est poursuivie à la requête de :

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

Pour qui domicile est élu au cabinet de Maître **Véronique BARNIER,** Avocat au Barreau de MENDE, y demeurant 2, rue de la Chicanette 48000 MENDE, qui se constitue sur les présentes poursuites de saisie immobilière et leurs suites.

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

A L'ENCONTRE DE :

[redacted]

CHAPITRE DEUXIEME – FAITS ET ACTES DE PROCEDURE

Le 3 février 2021, [redacted] a souscrit un prêt immobilier auprès de la société Caisse d'épargne Languedoc-Roussillon, pour le montant de 56.000 euros, remboursable en 180 mensualités de 340,35 euros, au taux débiteur de 0,860 % et au taux annuel effectif global de 1,60 %.

La SA Compagnie Européenne de Garanties et Cautions s'est engagée en tant que caution de [redacted], selon acte du 25 novembre 2020.

Arguant d'impayés de la part de [redacted], la banque lui a envoyé le 15 décembre 2022 un courrier de mise en demeure.

Indiquant que l'emprunteuse n'y a pas déféré, la banque lui a envoyé un courrier prononçant la déchéance du terme, distribué le 18 janvier 2023, puis a actionné la caution selon courrier de mise en demeure daté du 2 février 2023.

La société Compagnie Européenne de Garanties et Cautions ayant déféré à cette demande pour le montant de 51.049,38 euros, elle s'est vue remettre une quittance subrogative datée du 13 mars 2023 pour cette somme.

Elle a ensuite envoyé à [redacted] un courrier d'avertissement du prochain règlement du dossier », puis le 23 mars 2023 une dernière lettre de mise en demeure, par son conseil, d'avoir à lui régler ladite somme de 51.049,38 euros sous huit jours.

Selon assignation du 13 avril 2023, la société caution a saisi la présente juridiction, afin d'obtenir la condamnation de [redacted] à lui payer cette même somme, avec intérêts au taux légal du 13 mars 2023, date de la quittance ; à lui payer la somme de 2.500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ; que soit prononcée la capitalisation des intérêts par périodes annuelles au titre de l'article 1154 du code civil ; qu'il soit rappelé que l'exécution provisoire du jugement à intervenir est de droit, au visa de l'article 514 dudit code ; que [redacted] soit enfin condamnée aux dépens, en application de l'article 696 du même code.

Au soutien de ses demandes, la requérante expose qu'elle est intervenue en tant que caution de [redacted] au profit de la banque Caisse d'épargne Languedoc-Roussillon et que son action à l'encontre de cette dernière est faite au visa de l'article 2305 du code civil. Elle dit par ailleurs qu'elle s'oppose par anticipation à tous délais au profit de la débitrice.

[redacted] n'a pas comparu.

L'ordonnance de clôture a été prononcée le 7 juin 2023.

Par jugement en date du 13 Décembre 2023 (RG 23/00184) le Tribunal Judicaire de MENDE a :

« Condamné [redacted] à payer à la SA Compagnie Européenne de Garanties et Cautions la somme de 51.049,38 euros, avec intérêts au taux légal à compter du 27 mars 2023 ;

Débouté la SA Compagnie Européenne de Garanties et Cautions de sa demande de capitalisation des intérêts ;

Condamné [redacted] à payer à la SA Compagnie Européenne de Garanties et Cautions la somme de 1.500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

Condamné [redacted] aux dépens.

Débouté la SA Compagnie Européenne de Garanties et Cautions de ses demandes plus amples et contraires.

Rappelé que la présente décision est de plein droit assorti de l'exécution provisoire. ».

Ce jugement a été signifié à partie le 21 Décembre 2023 et définitif suivant certificat de non appel délivré par la Cour d'appel de NIMES le 26 Janvier 2024.

Aucun règlement n'étant intervenu La SA Compagnie Européenne de Garanties et Cautions a fait signifier un commandement de payer valant saisie suivant acte de Maître Philippe ALET, Commissaire de Justice à MARJEVOLS, le 5 Juin 2005.

C'est en vertu de cet acte publié au service de Publicité de LOZERE le 1er Août 2025 volume 2025 S n° 3 qu'il sera procédé à la vente des biens dont la désignation suit.

CHAPITRE TROISIEME – DESIGNATION DES BIENS MIS EN VENTE :

D'après le titre de propriété

Une maison individuelle et une parcelle de terrain non attenante. L'ensemble situé à ISPAGNAC (Lozère) 48320 – 16, route des Gorges du Tarn, Molines,

Cadastré :

Section B n°1418, lieudit 16 route des Gorges du Tarn pour 1a 16ca
Et Section B n°1472, lieudit Molines pour 1a 10ca.

Précision est ici faite qu'il résulte du titre de propriété ci-après visé, ce qui suit, littéralement retranscrit :

« Etant précisé que d'après les informations fournies par l'agence immobilière chargée de la négociation et ainsi que cela ressort du plan cadastral, il semble que l'immeuble cadastré section B n°1472 en nature de lande, soit enclavé. [redacted] *déclare être parfaitement informée de cette situation et en faire son affaire personnelle, déchargeant les vendeurs ainsi que le notaire soussigné de toute responsabilité à ce sujet. »*

D'après le procès-verbal de description

Maître Philippe ALET a établi le 25 Septembre 2025 le procès-verbal de description des biens saisis, dont il résulte ce qui suit, ci-après littéralement rapporté :

La parcelle cadastrée B1472 est une parcelle nue, clôturée parfaitement délimitée mais enclavée.
Un sentier permet en SUD de pouvoir y accéder.
La parcelle est clôturée par des murets anciens surmontés de barrières.

Parcelle B 1418 : maison d'habitation ancienne en phase de réhabilitation, travaux en cours

Situation générale : le bien compte une ouverture principale sur la voie publique en SUD.
Absence de servitudes, ni de droits ou prétentions de tiers voisinant le bien.
La maison d'habitation occupe intégralement l'espace terrestre de la parcelle 1418.
Le bien est occupé par la débitrice, son concubin, et les deux enfants mineurs de monsieur.
Réseau eaux usées municipal pas de fosse septique.
Eau courante.
Chauffage par convecteurs, (2 convecteurs) pas de chauffage central.
Impôts fonciers : 635€ annuels.

LES EXTERIEURS
Façade principale SUD gros œuvre en bon état, pavés de granits jointés revêtus d'un crépi ancien.

Point important la couverture est à l'état neuf, ardoise en très bon état le bien est parfaitement hors d'eau.

Toutes les huisseries sont en double vitrage ossature bois années 90.
Volets bois lasurés
Toutes les huisseries extérieures présentent le même aspect. Bon état général.

Garage automobile en rez-de-chaussée. Battants en état moyen lasurés, pas d'isolation
Façade EST le portail visible permet l'accès à la parcelle tierce située en NORD de notre parcelle.
Façade NORD crépi : deux ouvertures traditionnelles occultées.
En pied de mur légères remontées humides à partir des sols gazonnés.
Pan NORD couverture en parfait état accolement à l'immeuble voisin.

LES AMENAGEMENTS INTERIEURS :
Rez-de-chaussée buanderie 6.86 m2
Porte ancienne années 60 pin, défaut d'isolation sol carrelé sur dalle béton
Absence de cave.
Traces de salpêtre en pied de mur de refend dans l'entrée.
Porte isoplane donnant sur le garage, menuiserie de petite qualité.
Isolation de la cage d'escalier : le procédé est médiocre, le mur SUD est aussi revêtu.
Il rentre dans l'isolation à 1 €
Deux boîtiers généraux électriques : celui de droite ne fonctionne pas, celui de gauche fonctionnel, est un tableau datant des années 90 avec fusible à bascule isolation médiocre en bas de mur NORD

Salle d'eau : 2.87 m2 porte isoplane bas de gamme
Sol revêtement plastique sur chappe béton
Plafond lambrissé vétuste
Électrification sommaire
Wc ancien contre le mur EST

LE GARAGE : 40 M2 garage automobile
Pas d'aménagements gros œuvre brut, pas d'isolation.
Cage d'escalier centrale, escalier sommaire en pin escalier de meunier

Cage d'escalier amenant au premier : aucune isolation des murs.

Salon 18.53 m2 plancher pin en mauvais état
Une cloison a été enlevée, en travaux,
Mur Nord revêtu de placoplâtre sur rail acier et laine de roche
Huisserie bois double vitrage années 1990.
Mur OUEST placo posé ainsi que sur le plafond en partie.
Plafond en partie en lambris sur ossature supérieure bois formant le plancher des combles inaccessible.
Electrification vétuste et sommaire, des rails ont été posés au plafond pour installer une cloison séparative en placo plâtre.
Mur NORD on peut apercevoir le type d'isolation en cours d'installation.
Le plancher montre une isolation légère faite de laine de roche ancienne entre le plafond du garage et le plancher du premier
Le plancher est très fin, il ploie.

Mur séparatif de la cage d'escalier en zone EST, briquettes enduites pas d'isolation.
Electrification en cours.

Cuisine : 9.39 m2
Occupe le premier étage en EST, porte en pin non isolée.
Sol revêtement sur plancher bois originel.
Cuisine intégrée murs non isolés, murs de refend brut revêtu d'enduit.
Chauffage électrique années 90.
Plafond lambrissé.
Installation de la cuisine intégrée en cours
Compteur et électrique NEUF type Linky
Huisserie cuisine bois et double vitrage

Chambre OUEST : 7.11 m2
Porte isoplane placard mur dans mur NORD
Au sol parquet flottant sur parquet traditionnel pas d'isolation des murs
Une cloison séparative en brique d'avec la chambre conjugale
Trappe condamnée amenant aux combles, les combles ont fait l'objet d'une isolation à 1 € revêtement de laine de roche de 280 mm sur le plancher des combles.

Entrée chambre conjugale ancienne baie vitrée formant le cadre d'une ancienne porte disparue.
Chambre conjugale : 13.61 m2 parquet flottant au sol
Mur sépara tif du salon à gauche en briquette enduite.
Fenêtre SUD
Plafond enduit sans doute sur ossature de lambris bois bon état.
Fenêtre années 90 double vitrage
Chauffage par convecteur, le convecteur est neuf.

SURFACES :

REZ DE CHAUSSEE
BUANDERIE 6.86 M2
SALLE DE BAINS 2.87 M2
GARAGE 40 M2
TOTAL 49.73 M2

ETAGE
CUISINE 9.39 M2
SALON 18.53 M2
CHAMBRE ENFANT 7.17 M2
CHAMBRE CONJUGALE 13.61 M2
TOTAL : 48.70 m2

Situation d'urbanisme

Un certificat d'urbanisme informatif délivré par la Ville d'ISPAGNAC le 27 mars 2025 est annexée au présent cahier des conditions de vente.

Ainsi au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent avec toutes leurs aisances, dépendances et

circonstances, droit de propriété, de mitoyenneté et autres pouvant y être attachés sans aucune exception ni réserve.

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

CHAPITRE QUATRIEME – ORIGINE DE PROPRIETE

I – ORIGINE DE PROPRIETE ACTUELLE

Ces biens appartiennent à [redacted] pour en avoir fait l'acquisition suivant acte reçu par Me Joël CHALDOREILLE, Notaire à FLORAC TROIS RIVIERES (Lozère), le 24 Février 2021 de :

[redacted]

Moyennant le prix de 56.000 €

Une copie de cet acte a été publiée au SPF de MENDE le 26 Février 2021, volume 2021 P n° 818.

II – ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Donation aux termes d'un acte reçu par Maître Yves ROUSSEL, notaire à POUSSAN (Hérault), le 27 août 1997, publié à la Conservation des Hypothèques de MENDE, le 27 août 1997, volume 1997P, numéro 4785.

Etant précisé que la réserve d'usufruit ainsi que le droit du retour réservé par [redacted] sont aujourd'hui éteints par suite de son décès survenu à MONTPELLIER (Hérault) le 4 avril 2015.

CHAPITRE CINQUIEME – CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

I – CONDITIONS GENERALES

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

II – CONDITIONS PARTICULIERES

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 4 - L'Adjudicataire futur est informé de ce que l'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers présentement vendus est inclus dans le périmètre du

droit de Préemption Urbain de la Commune d'ISPAGNAC et se trouve donc soumis au droit de préemption de la commune ou de son délégué.

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

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

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

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

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

PRIVILEGE SPECIAL MOBILIER DU TRESOR PUBLIC

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

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

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

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

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

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

CHAPITRE SIXIEME ET DERNIER –

ENCHERES ET MISE A PRIX

Les biens et droits immobiliers consistant en d'une maison individuelle et une parcelle de terrain non attenante. L'ensemble situé à ISPAGNAC (Lozère) 48320 – 16, route des Gorges du Tarn, Molines cadastré Section B n°1418, lieudit 16 route des Gorges du Tarn pour 1a 16ca et Section B n°1472, lieudit Molines pour 1a 10ca.

Ci-dessus plus amplement décrits et désignés seront donc exposés et mis en vente aux enchères publiques par voie d'expropriation forcée, par devant le TRIBUNAL JUDICIAIRE MENDE, à l'audience des saisies dudit Tribunal, 27, boulevard Henri Bourrillon 48000 MENDE sur une mise à prix de **SEPT MILLE EUROS (7.000,00 €)**

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

Le présent cahier des conditions de vente a été fait, rédigé et dressé par moi, avocat poursuivant, en mon Cabinet, le 30 Septembre 2025.