

VENTE SUR SAISIE IMMOBILIERE

©AVOVENTES.FR

Maître Isabelle FAIVRE, Avocat à TOULOUSE

Isabelle FAIVRE

Avocat

17 rue du Languedoc

31000 TOULOUSE

T : 05.61.21.14.96.

Casa 287

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à toute vente immobilière faite à la Barre du Tribunal Judiciaire de TOULOUSE (31) ; les candidats adjudicataires, l'ensemble des parties et leurs conseils sont tenus de le respecter.

Le présent cahier des conditions de vente constitue un contrat judiciaire auquel sont tenus les candidats adjudicataires, l'ensemble des parties et leurs conseils.

Il comprend les conditions particulières (I) et des dispositions applicables au niveau national (II).

En cas de conflit entre les dispositions applicables au niveau national et les autres clauses des conditions particulières, ce sont les dispositions applicables au niveau national qui s'appliqueront.

Toutefois, si les clauses des conditions particulières sont plus précises, plus restrictives ou plus rigoureuses que les dispositions applicables au niveau national, notamment en matière de consignation, pour enchérir, elles s'appliqueront alors, les dispositions applicables au niveau national ne constituant qu'un minimum commun pouvant être complété par des dispositions spéciales.

Ceci étant précisé, la vente aura lieu aux charges, clauses et conditions suivantes :

I - CONDITIONS PARTICULIERES

CLAUSES ET CONDITIONS

auxquelles seront adjugés, en l'audience de vente du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de TOULOUSE.

au plus offrant et dernier enchérisseur, les biens et droits immobiliers suivants : décrits au paragraphe « désignation des biens saisis ».

QUALITE DES PARTIES

Aux requête, poursuites et diligences de :

Laquelle fait élection de domicile et constitution d'Avocat au cabinet de Maître Isabelle FAIVRE, Avocat au Barreau de Toulouse, 17, rue du Languedoc 31000 TOULOUSE.

CONTRE :

Partie saisie.

FAITS ET ACTES DE LA PROCEDURE

*** EN VERTU:**

- D'un jugement du Tribunal Correctionnel de Toulouse du 5 juin 2019. Confirmé par l'arrêt de la Cour d'Appel de Toulouse du 13 octobre 2022 et l'arrêt de la Chambre Criminelle de la Cour de Cassation du 2 octobre 2022 revêtu de la formule exécutoire

* Le poursuivant a, suivant exploit du ministère de la SCP SCP DELAYE – BONAMI-SOURIAC - LAPEYRE commissaires de justice à Toulouse, en date du 30 juillet 2025 fait délivrer un commandement valant saisie du bien tel que désigné ci-après.

Commandement d'avoir à lui payer dans le délai de huit jours, les sommes suivantes selon décompte au 15 juillet 2025 outre intérêts au taux légal et état de frais sur garantie hypothécaire :

- Principal : préjudice matériel	100 000,00 €
- Principal : préjudice moral	3 000,00 €
- Principal article 475-1 CPP	1 200,00 €
- Frais irrépétibles en cause d'appel :	1 500,00 €
- principal article 618-1 CCP (Cassation)	2 500,00 €
- Intérêts au 16/07/2025	60 368,61 €
Sous-total des sommes dues au 15/07/2025	168 568,61 €
- Intérêts de retard postérieurs au 16/07/2025 au taux légal et légal majoré	Mémoire
- Frais d'exécution huissier	1 315,35 €
- Frais de procédure et d'exécution : mémoire	Mémoire
Sous-total sauf mémoire :	169 851,09€
Acomptes de	- 6 659,00 €
TOTAL OUTRE MEMOIRE	163 192,09 €

Sous réserve et sans préjudice de tous autres dus, droits et actions, frais et accessoires non comptabilisés, des intérêts sur intérêts en cours, de tous autres frais et légitimes accessoires, à parfaire jusqu'au règlement complet des sommes dues, offrant tout détail et liquidation en cas de règlement immédiat, et en tenant compte de tous acomptes qui auraient pu être versés.

Ce commandement de payer valant saisie contient les copies et énonciations prescrites par l'article R 321-3 du Code des procédures civiles d'exécution, c'est-à-dire :

1°) La constitution de Me Isabelle FAIVRE, 17, rue du Languedoc 31000 TOULOUSE, Avocat.

- 2°) L'indication de la date et de la nature du titre exécutoire en vertu duquel le commandement est délivré,
- 3°) Le décompte des sommes réclamées en principal, frais et intérêts échus, ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires,
- 4°) L'avertissement que le débiteur doit payer lesdites sommes dans un délai de huit jours, qu'à défaut de paiement, la procédure à fin de vente de l'immeuble se poursuivra et qu'à cet effet, les débiteurs seront assignés à comparaître à une audience du juge de l'exécution pour pouvoir statuer sur les modalités de la procédure,
- 5°) La désignation de chacun des biens ou droits sur lesquels porte la saisie immobilière, telle qu'exigée par les règles de la publicité foncière, conformément à l'extrait cadastral modèle 1.
- 6°) L'indication que le commandement vaut saisie de l'immeuble et que le bien est indisponible à l'égard du débiteur à compter de la signification de l'acte et à l'égard des tiers à compter de la publication de celui-ci au bureau du Service de la Publicité Foncière de TOULOUSE,
- 7°) L'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que le débiteur en est séquestre,
- 8°) L'indication que le débiteur garde la possibilité de rechercher un acquéreur de l'immeuble saisi pour procéder à sa vente amiable, ou de donner mandat à cet effet, et la mention que cette vente ne pourra néanmoins être conclue qu'après autorisation du juge de l'exécution,
- 9°) La sommation, lorsque le bien fait l'objet d'un bail, d'avoir à indiquer à l'huissier de justice les nom, prénom et adresse du preneur ou, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination et son siège social,
- 10°) L'indication qu'un huissier de justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble,
- 11°) L'indication que le juge de l'exécution territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie et des contestations et demandes incidentes y afférentes est celui du Tribunal Judiciaire de TOULOUSE siégeant au Palais de Justice de ladite ville, (2 allées Jules Guesde 31000 TOULOUSE).
- 12°) L'indication que le débiteur qui en fait préalablement la demande peut bénéficier, pour la procédure de saisie, de l'aide juridictionnelle s'il remplit les conditions de ressources prévues par la loi n° 91-647 du JO juillet 1991 relative à l'aide juridique et le décret n°2020-1717 du 28 décembre 2020 portant application de ladite loi,
- 13°) L'indication, si le débiteur est une personne physique, que s'il s'estime en situation de surendettement, il a la faculté de saisir la commission de surendettement des particuliers instituée par l'article L. 712-1 du code de la consommation.
- 14°) Si le créancier saisissant agit en vertu d'une transmission, à quelque titre que ce soit, de la créance contenue dans le titre exécutoire fondant les poursuites le commandement vise en outre l'acte de transmission à moins que le débiteur n'en ait été régulièrement avisé au préalable.

* La partie saisie n'ayant pas satisfait à ce commandement, celui-ci a été publié au Service de la Publicité Foncière de MURET le 15 septembre 2025 sous la référence 3104P31 S 00025.

* Le Service de la Publicité foncière de MURET a délivré un état hypothécaire, faisant suite à un

précédemment obtenu.
(Cf. états hypothécaires ci-annexés)

* La SCP DELAYE – BONAMI-SOURIAC - LAPEYRE huissiers de justice à Toulouse, a délivré à une assignation à comparaître à l'audience d'orientation de Madame le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de TOULOUSE, pour l'audience du jeudi 8 janvier 2026 à 9 heures 30.
(cf. assignation ci-annexée)

DESIGNATION DES BIENS SAISIS

Il sera procédé à la vente aux enchères publiques à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de TOULOUSE.

D'un bien immobilier tel que désigné ci-dessous :

INDICATIONS CADASTRALES :

Un immeuble à usage d'habitation situé à VILLENEUVE TOLOSANE (31270), 2, impasse des Capitouls, figurant au cadastre remanié de ladite commune sous les références Section AL numéro 242 pour une contenance de 7a 42ca.

(Ancienne parcelle section AL N°1668)

Il constitue le lot n°4 du lotissement Lajoux.

L'immeuble constitue en une maison d'habitation composée de 7 pièces principales édifiées sur un terrain (selon acte de vente passé par devant Me CHARRAS, Notaire à Toulouse, le 12 mars 1986).

Lotissement : Lot n°4

Autorisation de lotissement : Arrêté en date du 16 octobre 1973 déposé au rang des minutes de Me ESPAGNO, Notaire à MURET, le 27 octobre 1973 ; publié au bureau des hypothèques le 2 janvier 1974 volume 1316 n°1.
Lotissement Lieudit « Champs du Cimetière » provenant de la division de l'ancienne parcelle A 1324.

Tel que ce bien existe avec ses aisances et parties attenantes et dépendances et les droits de toute nature qui y sont attachés sans exception ni réserve.

Et tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, appartenances, dépendances, ensemble de tous immeubles par destination, et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination, et tout droit et toute servitude pouvant y être attaché, et toute augmentation et amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve.

DESCRIPTION DES BIENS :

La description des biens et droit immobiliers ci-dessus mis en vente résulte d'un procès-verbal descriptif établi en date du 18 septembre 2025 par la SELARL BONAMI-RICHARD-ROC, commissaires de Justice à TOULOUSE (31) auquel il convient de se référer.
(cf annexe)

Il s'agit d'une maison d'habitation avec étage, jardin, garage et terrasses.

Cette maison est constituée d'une entrée, d'un WC, d'une cuisine, d'un double séjour, de cinq chambres, d'une salle d'eau, de deux salles de bain avec WC, d'un double garage avec un bureau attenant. A l'extérieur il existe également un autre garage.

SERVITUDE :

Il appartiendra aux enchérisseurs de se renseigner.

OCCUPATION :

Se référer au P.V. descriptif établi par la SELARL BONAMI-RICHARD-ROC commissaires de justice associés à TOULOUSE qui précise que « *Les deux propriétaires sont occupants de la maison* »
(cf annexe)

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre du poursuivant ou de l'Avocat du poursuivant rédacteur du présent cahier des charges.

ORIGINE de PROPRIETE

Ce bien appartenant à :

Pour l'avoir acquis aux termes d'un acte au rapport de Me CHARRAS, Notaire associé à Toulouse (31), du 12 mars 1986, dont une expédition a été publiée au Bureau de la Conservation des Hypothèques de Muret le 8 avril 1986, volume 3375, n°18.
(cf annexe)

REFERENCES DE PUBLICATION DU LOTISSEMENT :

Voir notamment l'acte susvisé

REGLEMENT DE COPROPRIETE, ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION, CCV ... :

*L'attention de l'adjudicataire éventuel est portée sur le fait que si les règlements de copropriété et état descriptif de division susvisés dans la désignation de l'immeuble sont antérieurs à la Loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété modifiée par la Loi du 31 décembre 1985, et si aucun modificatif n'est intervenu depuis, ils peuvent être non conformes aux dispositions légales en vigueur.

En conséquence, l'adjudicataire devra faire son affaire personnelle pour, éventuellement, rendre le règlement de copropriété et état descriptif de division conformes aux dispositions légales en vigueur.

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre du créancier poursuivant ou de ses mandataires, notamment Avocats et Huissiers.

Si le règlement de copropriété n'a pas été mis en harmonie avec la loi du 10 juillet 1965, ni avec les lois du 31 décembre 1985 et du 13 décembre 2000, ses dispositions le cas échéant contraires à ces lois sont réputées non écrites.

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME ET DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE UNIQUE

Le relevé de propriété et un certificat d'urbanisme sont annexés.
(Cf. en annexe).

Le dossier de diagnostic technique a été dressé par le cabinet MCP le 18 septembre 2025.
(Cf. *dossiers en annexe*).

-L'avocat poursuivant insère éventuellement la présente fiche de renseignements à titre documentaire et dégage toutes responsabilités sur les servitudes d'urbanisme qui ne seraient pas révélées par ladite fiche, l'adjudicataire devant en faire son affaire personnelle sans aucun recours contre le poursuivant ou le rédacteur du présent cahier des conditions de la vente.

- L'acquéreur ne pourra en aucun cas rechercher la responsabilité du créancier poursuivant ou de ses mandataires, notamment Avocats et Huissiers, pour absence d'information ou défaut de conformité des immeubles aux réglementations en vigueur.

Les différents diagnostics énumérés ci-dessus sont annexés au présent cahier des conditions de vente pour ceux qui ont pu être établis. Si d'autres diagnostics parviennent au poursuivant avant la vente, ils feront l'objet d'une annexion complémentaire ultérieure.

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.

Les éléments du syndicat des copropriétaires, les renseignements d'urbanisme sur demande de certificat d'urbanisme de simples informations feront l'objet éventuellement d'une insertion ultérieure au présent cahier des charges.

SUPERFICIE :

Aux termes du Procès-verbal du commissaire de justice, la surface de la maison est de 171 m².

Aux termes du diagnostic DPE de la société MCP, il ressort que la superficie habitable est de 171,3 m².

(cf *annexes*)

NOTIFICATION AU SYNDIC DE COPROPRIETE : néant

*Dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, il est rappelé qu'en conformité avec le décret n° 67-223 du 17 mars 1967, article 6, l'avocat qui a obtenu la décision (l'adjudicataire) est tenu de notifier au syndic, dès que la sentence d'adjudication est définitive, par lettre recommandée avec avis de réception (article 63 du décret), la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur, l'adresse électronique de l'acquéreur et le cas échéant, le mandataire commun, si cette adjudication est faite au profit de plusieurs personnes ayant constitué une société propriétaire.

Toutes les stipulations du règlement de copropriété et, le cas échéant, de ses avenants ou annexes, s'imposeront à l'adjudicataire, même en cas de divergence avec les stipulations du présent cahier des conditions de la vente.

Indépendamment de la notification ci-dessus, l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 devra être notifié au syndic de copropriété sous la responsabilité de l'Avocat poursuivant.

Cette notification devra intervenir dès la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle est à signifier au domicile de l'Avocat ayant poursuivi la vente.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Il sera déposé une déclaration d'intention d'aliéner auprès de la Mairie par le greffe du Tribunal. La réponse sera éventuellement annexée par insertion au présent cahier des conditions de ventes.

Lorsque le bien mis en vente est situé dans une zone soumise au droit de préemption urbain ou susceptible de le devenir, il est précisé à l'adjudicataire que l'administration concernée peut faire jouer son droit de préemption.

Selon la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 et notamment son article 108, le titre 1°/ du livre 6 du Code de la Construction et de l'Habitation est complété par un chapitre 6 relatif aux "dispositions applicables en matière de saisie-immobilière du logement principal" ainsi rédigé :

Article L 616 du Code de la Construction et de l'Habitation :

« En cas de vente sur saisie-immobilière d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble constituant la résidence principale d'une personne qui remplit les conditions de ressources pour l'attribution d'un logement à loyer modéré, il est institué au bénéfice de la commune un droit de préemption destiné à assurer le maintien dans les lieux du saisi.

Ce droit de préemption est exercé suivant les modalités prévues par le Code de l'Urbanisme en matière de droit de préemption urbain, en cas de vente par adjudication, lorsque cette procédure est rendue obligatoire de par la loi ou le règlement.

La commune peut déléguer ce droit dans les conditions définies à l'article L 213-3 du Code de l'Urbanisme à un Office Public de l'Habitat.»

TAXE LOCALE D'EQUIPEMENT

L'administration du Trésor prétend user à l'encontre des adjudicataires de l'article 1929-4 du Code Général des Impôts, au bénéfice d'une jurisprudence déclarant l'adjudicataire d'immeuble solidairement tenu du paiement de la Taxe Locale d'Equipement (TPE) impayée notamment en cas de construction illicite.

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de cette situation et de la demande de décharge de responsabilité nécessaire pour être exonéré de ce paiement qui sera dû en sus des frais et du prix.

CLAUSE SPECIALE RELATIVE AU PAIEMENT DU PRIX ET DES INTERETS

L'adjudicataire ne pourra invoquer un retard dans la délivrance de la grosse du Jugement d'adjudication par le Greffe pour tenter de se dispenser du paiement du prix et des intérêts tels que prévus dans le présent cahier des conditions de la vente.

DECHARGE DE RESPONSABILITE

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 dispositions qui précèdent ont été réunies par l'Avocat poursuivant, à l'aide des 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.

L'immeuble ci-dessus désigné est ainsi mis en vente sous les plus expresses réserves et sans aucune garantie de la part du poursuivant et de son avocat, lesquels déclinent toute responsabilité dans le cas d'erreur ou d'inexactitude de la désignation, n° du plan, contenance, celle-ci excédât-elle 1/20^{ème}, origine de propriété ou autre énonciations ; les futurs acquéreurs étant censés connaître les biens pour les avoir vus et visités avant l'adjudication, et en vue de celle-ci, et après les avoir pris tous renseignements auprès des services municipaux compétents, et surtout auprès des services de l'urbanisme.

Ainsi, le poursuivant et son avocat ne pourront être recherchés à ce sujet et les futurs acquéreurs, du seul fait de leur acquisition, feront leur affaire personnelle de toutes les contestations qui pourraient ultérieurement survenir pour quelque cause que ce soit.

La présente clause ne pourra en aucune façon être considérée comme une clause de style mais doit être considérée comme une condition imposée à l'adjudicataire ou l'acquéreur.

REMUNERATION DU CREANCIER POURSUIVANT LA DISTRIBUTION DU PRIX

L'article R. 331-1 du code des procédures civiles d'exécution prévoit que : « *La distribution du prix de l'immeuble est poursuivie à la diligence du créancier saisissant ou, à son défaut, du créancier le plus diligent ou du débiteur.* »

L'article R. 331-2 précise que : « *Les frais de la procédure de distribution, hormis ceux des contestations ou réclamations, sont avancés par la partie sollicitant la distribution et prélevés par priorité à tous autres.* »

Dans le cadre du présent dossier, il est convenu qu'en complément des émoluments tarifés, dus aux divers avocats intervenants dans la distribution du prix, l'avocat du créancier poursuivant la distribution du prix aura droit à une rémunération pour toutes les diligences qui lui incombent.

Les rétributions ci-dessus seront dues par privilège de frais de justice sur les fonds à répartir.

AUDIENCE D'ORIENTATION

L'audience d'orientation aura lieu le jeudi 8 janvier 2026 à 9 heures 30.

Conformément aux dispositions de l'article R 322-15 du Code des procédures civiles d'exécution ci-après reproduit :

Article R 322-15 :

A l'audience d'orientation, le juge de l'exécution, après avoir entendu les parties présentes ou représentées, vérifie que les conditions des articles L 311-2, L 311-4 et L 311-6 sont réunies, statue sur les éventuelles contestations et demandes incidentes et détermine les modalités de poursuite de la procédure, en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou en ordonnant la vente forcée. Lorsqu'il autorise la vente amiable, le juge s'assure qu'elle peut être conclue dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la situation du bien, des conditions économiques du marché et des diligences éventuelles du débiteur.

MISE A PRIX / ADJUDICATION

L'article L. 322-6 du Code des procédures civiles d'exécution précise que : « *Le montant de la mise à prix est fixé par le créancier poursuivant. A défaut d'enchère, celui-ci est déclaré adjudicataire d'office à ce montant.*

Le débiteur peut, en cas d'insuffisance manifeste du montant de la mise à prix, saisir le juge afin de voir fixer une mise à prix en rapport avec la valeur vénale de l'immeuble et les conditions du marché. Toutefois, à défaut d'enchère, le poursuivant ne peut être déclaré adjudicataire que pour la mise à prix initiale. »

L'adjudication aura lieu sur la mise à prix ci-après indiquée à la somme de :

90 000€ (QUATRE-VINGT-DIX MILLE EUROS)

offerte par le poursuivant, outre les clauses et conditions du présent cahier des conditions de vente.

Fait et rédigé par moi, avocat de la partie poursuivante soussignée.

A Toulouse,

le Octobre 2025

Isabelle FAIVRE

