



**4 allées Paul FEUGA
31000 TOULOUSE**

Tél. : 05 61 52 36 83

Fax. : 05 62 26 90 38

Case Palais n°349 et 350

CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE

EN MATIERE DE SAISIE IMMOBILIERE

A LA REQUETE DE :

**LA CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE DE MIDI
PYRENEES**

A L'ENCONTRE DE :

©AVOVENTES.FR

AUDIENCE D'ORIENTATION LE : 19.09.2024

CLAUSES ET CONDITIONS

Auxquelles seront adjugés à l'audience de vente du Juge de l'Exécution près le TRIBUNAL JUDICIAIRE DE TOULOUSE, 2 Allées Jules Guesdes (31), au plus offrant et dernier enchérisseur, en UN SEUL LOT les biens et droits immobiliers suivants :

- Les biens et droits immobiliers dépendant d'un immeuble en nature de maison à usage d'habitation sise à ROQUES (31), 18Bis Route de Villeneuve, y cadastré
 - ↳ **Section AT n°240**, pour une contenant de 00ha 07a 33ca,
 - ↳ **Section AT n°245**, pour une contenance de 00ha 03a 52ca ;

L'adjudicataire prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'adjudication, sans recours ni garantie, et sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix ni à aucune indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers, pour quelque cause que ce soit, notamment bon ou mauvais état de l'immeuble, présence d'amiante, et vices cachés, étant rappelé qu'en vertu de l'article 1649 du Code Civil, la garantie des vices cachés n'a pas lieu dans les ventes faites par autorité de justice.

Ni l'avocat du créancier poursuivant, ni le créancier poursuivant lui-même ne verront leur responsabilité engagée en raison des erreurs, inexactitudes ou omissions qui pourraient se rapporter aux indications qui précèdent.

SAISIS SUR :

©AVOVENTES.FR

AUX REQUETES, POURSUITES ET DILIGENCES DE :

LA CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE DE MIDI-PYRENEES, Banque coopérative régie par les articles L 512-85 et suivants du Code monétaire et financier, société anonyme à directoire et conseil d'orientation et de surveillance, au capital de 590 943 220 euros, dont le siège social est situé 10, avenue Maxwell à TOULOUSE (31100), immatriculée au RCS de TOULOUSE sous le numéro 383 354 594, Intermédiaire d'assurance, Immatriculé à l'ORIAS sous le n°07019431, carte professionnelle transactions sur immeubles et fonds de commerce n°CPI 3101 2018 000 037 168, Garantie Financière 110 000 euros, poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

Ayant pour Avocat **Maître Christophe MORETTO**, Avocat associé de la SELARL ARCANTHE, inscrit au Barreau de TOULOUSE, demeurant 4 allée Paul Feuga, 31000 TOULOUSE.

**SELON COMMANDEMENT DE PAYER VALANT
SAISIE DU MINISTERE DE :**

- **La SCP LOPEZ & MALAVIALLE**, Commissaires de justice à
TOULOUSE (31) signifié à
le 12 Mars 2024.

EN VERTU :

De la copie exécutoire d'un acte authentique en date du 23 Juillet 2013 reçu par Maître Raphaël RANISIO, notaire à CUGNAUX (31), contenant prêts par la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE DE MIDI PYRENEES à [redacted] et Hypothèque légale spéciale du prêteur de deniers.

**POUR AVOIR PAIEMENT DES SOMMES
SUIVANTES :**

Décompte arrêté au 22 Novembre 2023

• Au titre du prêt PRIMO SIMPLE n°8411514

Echéances impayées du 10/02/2023 au 10/10/2023	1.046,56 €
Capital restant dû au 16/10/2023	12.322,44 €
Intérêts de retard au taux contractuel de 2,25% l'an du 17/10/2023 au 15/03/2024 inclus	147,99 €
Intérêts de retard au taux contractuel de 2,25% l'an du 16/03/2024 jusqu'à parfait paiement	MEMOIRE
Indemnité de déchéance du terme de 7% des sommes dues au jour de la déchéance du terme	862,57 €
Sous total outre mémoire (sauf erreur ou omission)	14.379,56 €

• Au titre du prêt PRIMO SIMPLE n°8411515

Echéances impayées du 10/12/2022 au 10/10/2023	10.098,43 €
Capital restant dû au 16/10/2023	103.441,21 €
Intérêts de retard échus au taux contractuel de 3,11% l'an du 17/10/2023 au 15/03/2024 inclus	1.752,60 €
Intérêts de retard à échoir au taux contractuel de 3,11% l'an du 16/03/2024 jusqu'à parfait paiement	MEMOIRE
Indemnité de déchéance du terme de 7% des sommes dues au jour de la déchéance du terme	7.240,88 €
Sous total outre mémoire (sauf erreur ou omission)	122.533,12 €

Soit un total de 136.912,68 € (CENT-TRENTE-SIX MILLE NEUF CENT DOUZE EUROS ET SOIXANTE-HUIT CENTIMES) SAUF MEMOIRE, ERREUR ou OMISSION (compte arrêté au 15 Mars 2024), montant de la créance résultant de l'acte de prêt notarié ;

Ledit commandement de payer valant saisie comportait copies et énonciations suivantes :

1°) La constitution de Maître Christophe MORETTO, avocat inscrit au Barreau de TOULOUSE, y domicilié 4 Allées Paul Feuga, 31000 TOULOUSE ;

2°) L'indication de la date et de la nature du titre exécutoire sur le fondement duquel le commandement de payer valant saisie a été 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 aux fins de vente de l'immeuble se poursuivra et qu'à cet effet, le débiteur sera assigné à comparaître à une audience du Juge de l'Exécution pour voir statuer sur les modalités de la procédure.

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.

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 Service de Publicité Foncière de MURET.

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 noms, prénoms 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.

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 10 Juillet 1991 relative à l'aide juridique et le décret n°91-1266 du 19 Décembre 1991 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 711.1 du Code de la Consommation.

Ce commandement de payer valant saisie a été publié au Service de la Publicité Foncière de MURET le 30 Avril 2024, V°2024S n°13.

Ce commandement de payer valant saisie est resté sans effet.

Le 24 Juin 2024 LA CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE DE MIDI PYRENEES a fait délivrer à [REDACTED] par exploit de La SCP LOPEZ & MALAVIALLE, Commissaires de justice associés à TOULOUSE (31), une assignation à comparaître à une audience d'orientation se tenant devant M. le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de TOULOUSE.

Le 25 Juin 2024 LA CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE DE MIDI PYRENEES a fait dénoncer à la SA BANQUE CIC SUD OUEST, pris en les Bureaux du Cabinet de la SELARL DECKER, le commandement de payer valant saisie signifié à [REDACTED] le 12 Mars 2024 par la SCP LOPEZ & MALAVIALLE, Commissaires de justice à TOULOUSE (31), avec assignation à comparaître à une audience d'orientation se tenant devant M. le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de TOULOUSE.

En conséquence, il sera procédé à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de TOULOUSE à la vente aux enchères publiques des biens et droits immobiliers désignés comme suit dans le commandement de payer valant saisie.

Le 22 Avril 2024, la SCP LOPEZ MALAVIALLE, Commissaires de justice à TOULOUSE (31), a dressé un procès-verbal de description des biens et droits immobiliers présentement mis en vente.

DESIGNATION DES IMMEUBLES A VENDRE

Telle qu'elle résulte des énonciations du Procès-Verbal Descriptif établi par Maître LOPEZ, Commissaire de Justice, le 22 Avril 2024

- Les biens et droits immobiliers dépendant d'un immeuble en nature de maison à usage d'habitation sise à ROQUES (31), 18Bis Route de Villeneuve, y cadastré
 - ↳ **Section AT n°240**, pour une contenant de 00ha 07a 33ca,
 - ↳ **Section AT n°245**, pour une contenance de 00ha 03a 52ca ;

L'huissier indique dans son constat :

«

Hall d'entrée :

Sol carreaux de céramique imitation marbre, couleur beige, mauvais état.

Murs tapisserie type toile de verre revêtue d'une peinture de couleur blanche, état d'usage.

Plafond tapisserie type toile de verre revêtue d'une peinture de couleur blanche, état d'usage.

Présence de point lumineux encastré dans le plafond.

Présence d'un convecteur électrique.

Chambre située à gauche dans le hall d'entrée :

On y accède au moyen d'une porte de service isoplane faces interne / externe bois, revêtue d'une peinture de couleur gris clair, mauvais état.

Sol carreau de céramique imitation marbre, état d'usage.

Murs tapisserie couleur marron et couleur beige, le tout en état d'usage avancé.

Plafond peinture de couleur blanche, état d'usage avancé.

Présence d'un convecteur électrique.

Présence d'une porte-fenêtre double battant, huisseries PVC ouvrant sur le jardin avant.

Dans cette chambre se trouve également un dressing auquel on accède au moyen d'une porte isoplane, faces interne / externe peinture de couleur blanche, état d'usage.

Intérieur du dressing :

Sol carreaux de céramique imitation marbre, état d'usage.

Murs pour partie plaques de BA13 état brut, pour partie peinture de couleur blanche, le tout en mauvais état.

Séjour en partie droite du hall d'entrée :

Sol carreaux de céramique marron clair, état d'usage.

Murs peinture de couleur marron clair, état d'usage avancé.

Plafond peinture de couleur blanche, état d'usage avancé.

Cuisine :

Présence d'une cuisine dite « intégrée », constituée de deux bacs inox avec mitigeur eau chaude / eau froide, d'éléments mélaminés, caissons partie supérieure et partie inférieure, le tout placage mélaminé blanc, état d'usage avancé.

Présence de deux portes-fenêtres, huisseries PVC couleur blanche ouvrant sur le jardin en partie avant, défendues par volets bois revêtus sur les deux faces d'une peinture de couleur blanche, état d'usage avancé.

Dans la cuisine se trouve une fenêtre un battant, huisseries PVC, état d'usage.

Présence d'un appareil de climatisation réversible de marque TOSHIBA fixé sur le mur face à la porte d'entrée du salon.

Présence d'une cheminée type insert.

Chambre située à l'extrémité droite du couloir :

On y accède au moyen d'une porte de service isoplane faces interne / externe peinture de couleur grise, état d'usage.

Sol carreaux de céramique imitation marbre, état d'usage.

Murs et plafond peinture de couleur blanche, état d'usage.

Dans cette chambre se trouve une porte-fenêtre double battant, huisseries PVC couleur blanche ouvrant sur le jardin en partie arrière.

Une porte revêtue sur les deux faces d'une peinture de couleur grise ouvre sur une deuxième pièce à usage de dressing.

Dressing :

Sol parquet stratifié imitation bois, couleur cérusé blanc, état d'usage avancé.

Murs et plafond peinture de couleur blanche, état d'usage avancé.

Cette chambre est chauffée au moyen d'un convecteur électrique.

Salle de bains située à l'extrémité gauche du couloir :

On y accède au moyen d'une porte de service isoplane, faces interne / externe peinture de couleur grise, état d'usage.

Sol carreaux de céramique beige, bon état.

Murs carreaux de céramique marron, forme rectangulaire, bon état.

Plafond peinture de couleur blanche, bon état.

Présence d'une douche dite à l'italienne, réceptacle résine couleur noire, état d'usage.

Parois de la douche carreaux de céramique marron forme rectangulaire, état d'usage.

Présence d'une colonne de douche avec mitigeur eau chaude / eau froide.

Plafond peinture de couleur blanche.

Présence d'une vasque lavabo forme rectangulaire, résine blanche, équipée d'un mitigeur eau chaude / eau froide, montée sur meuble deux tiroirs mélaminé marron.

Dans cette pièce se trouve également un sèche-serviettes électrique.

WC situé à l'extrémité gauche du couloir :

On y accède au moyen d'une porte de service isoplane faces interne / externe peinture de couleur grise, état d'usage.

Sol carreaux de céramique marron imitation marbre, état d'usage.

Murs pour partie basse carreaux de céramique gris, état d'usage, partie supérieure peinture de couleur blanche, état d'usage.

Plafond peinture de couleur blanche, état d'usage.

Présence d'une cuvette anglaise céramique blanche, état d'usage.

Un escalier dont les marches sont en bois revêtues d'une peinture de couleur grise amène au premier étage. Peinture en mauvais état.

Cage d'escalier :

Tapisserie toile de verre revêtue d'une peinture de couleur blanche.

Premier étage :

Il s'agit d'une chambre à coucher type mezzanine.

Sol PVC couleur gris clair, état d'usage.

Murs peinture de couleur grise et peinture de couleur gris foncé, bon état.

Plafond peinture de couleur blanche, bon état.

Présence de deux Velux.

La maison est sise sur un terrain clôturé.

Le jardin n'est pas entretenu.

Présence de végétaux avec développement anarchique.

Présence d'une haie non entretenue.

On accède à la maison au moyen d'un portail coulissant à commande électrique.

En partie extérieure se trouve également un abri de jardin en bois.

La maison d'habitation a été construite en 2000.

Il est précisé que les biens meubles ne font pas partie de la présente vente aux enchères publiques.

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.

CONDITIONS D'OCCUPATION DES LIEUX

Le bien est actuellement occupé par les débiteurs saisis.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de cette situation.

SUPERFICIE

La maison est d'une surface habitable de 168,24m².

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de cette situation.

ORIGINE DE PROPRIETE

sont propriétaires desdits biens pour les avoir acquis suivant acte reçu par Maître Raphaël RANISIO, notaire à CUGNAUX (31), le 23 Juillet 2013 et publié au service de la publicité foncière de MURET le 07 Août 2013 V°2013P n°4251.

Les origines antérieures sont contenues dans l'acte ci-dessus mentionné auquel il y a lieu de se référer ; l'adjudicataire éventuel est tenu d'en vérifier l'exactitude au Service de la Publicité foncière.

Conformément aux dispositions de l'article L322-10 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, l'adjudication ne confère d'autres droits que ceux appartenant au saisi.

Ni l'avocat du créancier poursuivant, ni le créancier poursuivant lui-même ne verront leur responsabilité engagée en raison des erreurs, inexactitudes ou omissions qui pourraient se rapporter aux indications qui précèdent.

CODE DE LA SANTE PUBLIQUE

1. ETAT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES :

Selon les Décrets n°2006-1114 du 05 septembre 2006, n°2006-1653 du 21 décembre 2006, n°2010-1200 du 11 octobre 2010 et les arrêtés des 29 mars 2007 modifiant celui du 07 mars 2012, et suivant arrêté du 07 décembre 2011, il a été dressé le 22 Avril 2024 un état relatif à la présence de termites par la société CEFAA stipulant que « *Absence d'indices. Cette conclusion ne porte que sur les points qui ont pu être contrôlés.* ».

Cet état est annexé au présent cahier des conditions de vente.

L'adjudicataire prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'adjudication, sans recours ni garantie, et sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix ni à aucune indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers, pour quelque cause que ce soit, notamment bon ou mauvais état de l'immeuble, et tous vices cachés, notamment pour vices constitués par l'accessibilité au plomb, étant rappelé qu'en vertu de l'article 1649 du Code Civil, la garantie des vices cachés n'a pas lieu dans les ventes faites par autorité de justice.

2. DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (ARTICLES L 134.1 à L 134-6 du CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION) :

Ce diagnostic est destiné à informer l'acheteur sur les niveaux de consommation d'énergie et d'émission de gaz à effet de serre du logement.

En application du Décret n°2006-1147 du 14 septembre 2006, et des arrêtés des 1er décembre 2015, 15 septembre et 09 novembre 2006, 08 février 2012, la société CEFAA a donc établi le 22 Avril 2024 un diagnostic de performance énergétique annexé au présent cahier des conditions de vente.

L'adjudicataire prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'adjudication, sans recours ni garantie, et sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix ni à aucune indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers, pour quelque cause que ce soit, notamment bon ou mauvais état de l'immeuble, et tous vices cachés, notamment pour vices constitués par l'accessibilité au plomb, étant rappelé qu'en vertu de l'article 1649 du Code Civil, la garantie des vices cachés n'a pas lieu dans les ventes faites par autorité de justice.

3. ETATS DES INSTALLATIONS INTERIEURES D'ELECTRICITE :

Il a été dressé par la société CEFAA le 22 Avril 2024, un état des installations intérieures d'électricité (Rapport n°B240255) annexé au présent cahier des conditions de vente.

Ce rapport stipule que l'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies.

L'installation fait également l'objet de constatations diverses.

L'adjudicataire prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'adjudication, sans recours ni garantie, et sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix ni à aucune indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers, pour quelque cause que ce soit, notamment bon ou mauvais état de l'immeuble, et tous vices cachés, notamment pour vices constitués par l'accessibilité au plomb, étant rappelé qu'en vertu de l'article 1649 du Code Civil, la garantie des vices cachés n'a pas lieu dans les ventes faites par autorité de justice.

4. ETAT DES RISQUES, POLLUTIONS ET SOLS (ARTICLES L 125- 5 à 7 et R 125-26 du CODE DE L'ENVIRONNEMENT)

Un état des risques naturels et technologiques a été établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral du 21 Septembre 2017.

Cet état est annexé au présent cahier des conditions de vente.

L'adjudicataire prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'adjudication, sans recours ni garantie, et sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix ni à aucune indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers, pour quelque cause que ce soit, notamment bon ou mauvais état de l'immeuble, et tous vices cachés, notamment pour vices constitués par l'accessibilité au plomb, étant rappelé qu'en vertu de l'article 1649 du Code Civil, la garantie des vices cachés n'a pas lieu dans les ventes faites par autorité de justice.

5. ETAT DES NUISANCES SONORES AERODROMES (ARTICLES L 112-11 du CODE DE L'URBANISME)

Un état des nuisances sonores aérodromes a été établi sur la base de l'article L 112-11 du code de l'urbanisme (tel que modifié au 1^{er} Juin 2020 par l'article 94 de la Loi n°2019-1428 du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités)

Cet état est annexé au présent cahier des conditions de vente.

L'adjudicataire prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'adjudication, sans recours ni garantie, et sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix ni à aucune indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers, pour quelque cause que ce soit, notamment bon ou mauvais état de l'immeuble, et tous vices cachés, notamment pour vices constitués par l'accessibilité au plomb, étant rappelé qu'en vertu de l'article 1649 du Code Civil, la garantie des vices cachés n'a pas lieu dans les ventes faites par autorité de justice

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Un certificat d'urbanisme avec le plan de situation joint a été sollicité auprès de la Mairie de ROQUES (31), le 05 Mars 2024.

La Mairie de ROQUES nous a délivré le 18 Mars 2024 le certificat d'urbanisme ainsi que les documents suivants :

- La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux en date du 27 Mai 2013 ;
- La déclaration d'ouverture de chantier en date du 06 Mai 2013 ;
- L'attestation de non- contestation de la conformité en date du 04 Juin 2013 ;
- Le permis de construire en date du 22 Avril 2013.

L'ensemble de ces éléments est joint au présent Cahier des conditions de vente.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de cette situation.

CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

Annexe créée par DCN n°2008-002, AG du CNB du 12-12-2008, Publiée par Décision du 24-04-2009 - JO 12-05-2009 - Modifiée lors de l'AG du CNB des 14 et 15-09-2012, Modifiée par l'AG du CNB des 16 et 17-11-2018, DCN n° 2018-002, publié au J.O. le 7 mars 2019

Chapitre Ier : Dispositions générales

ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles du Code des procédures civiles d'exécution relatifs à la saisie immobilière.

ARTICLE 2 – MODALITÉS DE LA VENTE

La saisie immobilière tend à la vente forcée de l'immeuble du débiteur ou, le cas échéant, du tiers détenteur en vue de la distribution de son prix.

Le saisi peut solliciter à l'audience d'orientation l'autorisation de vendre à l'amiable le bien dont il est propriétaire.

Le juge peut autoriser la vente amiable selon des conditions particulières qu'il fixe et à un montant en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu.

A défaut de pouvoir constater la vente amiable conformément aux conditions qu'il a fixées, le juge ordonne la vente forcée.

ARTICLE 3 – ÉTAT DE L'IMMEUBLE

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers 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 4 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

L'acquéreur fera son affaire personnelle, pour le temps qui restera à courir, des baux en cours.

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur. La preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen.

L'acquéreur sera subrogé aux droits des créanciers pour faire annuler s'il y a lieu les conventions qui auraient pu être conclues en fraude des droits de ceux-ci.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient payés d'avance ou de tous dépôts de garantie versés à la partie saisie et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de la partie saisie.

ARTICLE 5 – PRÉEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILÉS

Les droits de préemption ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur conformément à la loi.

Si l'acquéreur est évincé du fait de l'un de ces droits, 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 6 – 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 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 forcée.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit à la partie saisie ou aux créanciers visés à l'article L.331-1 du Code des procédures civiles d'exécution 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 7 – 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 qui que ce soit.

Chapitre II : Enchères

ARTICLE 8 – RÉCEPTION DES ENCHÈRES

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le tribunal de grande instance 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 9 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUÉREUR

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné à l'article 13, conformément aux dispositions de l'article R.322-10-6° du Code des procédures civiles d'exécution, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 euros.

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

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

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

ARTICLE 10 – SURENCHÈRE

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le Tribunal Judiciair 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 11 – RÉITÉRATION DES ENCHÈRES

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

Si le prix de la nouvelle vente forcée 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 créanciers et à la partie saisie.

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

Chapitre III : Vente

ARTICLE 12 – TRANSMISSION DE PROPRIÉTÉ

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

L'acquéreur ne pourra, avant le versement du prix et le paiement des frais, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien.

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

ARTICLE 13 – DÉSIGNATION DU SÉQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'ordre des avocats du barreau de l'avocat postulant pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L.331-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

Le séquestre désigné recevra également l'ensemble des sommes de toute nature résultant des effets de la saisie.

Les fonds séquestrés produisent intérêts au taux de 105% de celui servi par la Caisse des dépôts et consignations au profit du débiteur et des créanciers, à compter de leur encaissement et jusqu'à leur distribution.

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 séquestrée et les intérêts produits.

ARTICLE 14 – VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE

Le débiteur doit accomplir les diligences nécessaires à la conclusion de la vente amiable.

L'accomplissement des conditions de la vente amiable décidée au préalable par le juge sera contrôlé par lui.

Le prix de vente de l'immeuble, ses intérêts, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente à quelque titre que ce soit, sont versés entre les mains de la Caisse des dépôts et consignations conformément à l'article R. 322-23 du Code des procédures civiles d'exécution. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Toutefois, les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon le tarif en vigueur sont versés directement par l'acquéreur, conformément à l'article 1593 du Code civil, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

Le juge s'assure que l'acte de vente est conforme aux conditions qu'il a fixées, que le prix a été consigné, et que les frais taxés et émoluments de l'avocat poursuivant ont été versés, et ne constate la vente que lorsque ces conditions sont remplies. A défaut, il ordonne la vente forcée.

ARTICLE 15 – VENTE FORCÉE

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.

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.

Le créancier poursuivant de premier rang devenu acquéreur, sous réserve des droits des créanciers privilégiés pouvant le primer, aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation légale totale ou partielle du prix, à ses risques et périls, dans les conditions des articles 1347 et suivants du Code civil.

ARTICLE 16 – 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, en sus du prix 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 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 juge de l'exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de vente, 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 17 – 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 forcée 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 (partie saisie) 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 forcée, 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 18 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUÉREURS

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

Chapitre IV : Dispositions postérieures à la vente

ARTICLE 19 – DÉLIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans le mois de sa remise par le greffe :

- a) de le publier au Service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;
- b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité ;

le tout à ses frais.

Lors de cette publication, l'avocat de l'acquéreur sollicitera la délivrance d'états sur formalité. Ces états sont obligatoirement communiqués à l'avocat poursuivant.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du créancier poursuivant la distribution pourra 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 les articles 22 et 34 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur par acte d'avocat à avocat, lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification.

ARTICLE 20 – ENTRÉE EN JOUISSANCE

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente, entrera 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, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère.
- b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier jour du terme qui suit la vente sur surenchère.
- c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a) ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b) du présent article.

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

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du saisi, et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable, à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.

ARTICLE 21 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

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 forcée.

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 22 – TITRES DE PROPRIÉTÉ

En cas de vente forcée, le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

Pour les titres antérieurs, le poursuivant n'en ayant aucun en sa possession, l'acquéreur ne pourra pas en exiger, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

En cas de vente amiable sur autorisation judiciaire, le titre de vente consiste dans l'acte notarié et le jugement constatant la réalisation des conditions de la vente, passé en force de chose jugée.

ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS

Le séquestre ou la consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège.

L'acquéreur peut demander, avant la procédure de distribution, au juge de l'exécution la radiation des inscriptions grevant l'immeuble.

En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble dont il pourra demander le remboursement dans le cadre de la distribution du prix au titre des dispositions de l'article 2375, 1° du code civil.

ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CRÉANCIER DE PREMIER RANG

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de premier rang pourra, par l'intermédiaire de son avocat, demander au juge de l'exécution, dans la limite des fonds séquestrés, le paiement à titre provisionnel de sa créance en principal.

Les intérêts, frais et accessoires de la créance sont payés une fois le projet de distribution devenu définitif.

Le paiement effectué en vertu de la présente clause est provisionnel et ne confère aucun droit à son bénéficiaire, autre que celui de recevoir provision à charge de faire admettre sa créance à titre définitif dans le cadre de la procédure de distribution, à peine de restitution.

Dans le cas où un créancier serait tenu à restitution de tout ou partie de la somme reçue à titre provisionnel, celle-ci serait productive d'un intérêt au taux légal à compter du jour du règlement opéré par le séquestre.

ARTICLE 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

La distribution du prix de l'immeuble, en cas de vente forcée ou de vente amiable sur autorisation judiciaire, sera poursuivie par l'avocat du créancier saisissant ou, à défaut, par l'avocat du créancier le plus diligent ou du débiteur, conformément aux articles R.331-1 à R.334-3 du Code des procédures civiles d'exécution.

Les frais de la distribution et la rétribution de l'avocat chargé de la distribution, calculés conformément au tarif en vigueur, seront prélevés sur les fonds à répartir.

ARTICLE 26 – ELECTION DE DOMICILE

Le poursuivant élit domicile au cabinet de l'avocat constitué.

L'acquéreur élit domicile au cabinet de son avocat par le seul fait de la vente.

Les domiciles élus conserveront leurs effets quels que soient les changements qui pourraient survenir dans les qualités ou l'état des parties.

Chapitre V : Clauses spécifiques

ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIÉTÉ

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi 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, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, 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 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devra 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 1er juillet 2004.

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

MISE A PRIX

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

QUATRE-VINGT-CINQ MILLE EUROS..... 85.000,00€

PJ. EN ANNEXE ET EN COPIE :

1. Matrice cadastrale et plan ;
2. Certificat d'urbanisme du 18 Mars 2024
3. Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux en date du 27 Mai 2013 ;
4. Déclaration d'ouverture de chantier en date du 06 Mai 2013 ;
5. Attestation de non- contestation de la conformité en date du 04 Juin 2013 ;
6. Permis de construire en date du 22 Avril 2013
7. Acte Maître Raphaël RANISIO du 23 Juillet 2013
8. Bordereaux (2) d'hypothèque légale spéciale du prêteur de deniers du 05.12.2022 V°2022V n°3979 & 3980
9. RSU du 05.03.2024
10. Commandement de payer valant saisie
11. RSU du 02.05.2024 sur publication du commandement
12. PV descriptif de SCP LOPEZ MALAVIALLE du 22 Avril 2024
13. Diagnostics techniques CEFAA du 22 Avril 2024
14. Assignation du débiteur saisi à l'audience d'orientation
15. Dénonce à créancier inscrit avec assignation à l'audience d'orientation

Fait à TOULOUSE, le 27 Juin 2024

Maître Christophe MORETTO

