

**CAHIER
DES CONDITIONS
DE LA VENTE**

VENTE SUR LICITATION

A LA REQUETE DE :

Ayant pour Avocat Maître Christophe MORETTO Avocat au Barreau de TOULOUSE, 4 Allées Paul FEUGA 31000 TOULOUSE

Et Maître Rémy SAGARD - SCP SAGARD CODERCH HERRE et ASSOCIES Avocat au Barreau des PYRENEES ORIENTALES, y demeurant 13 rue de l'Ange 66000 PERPIGNAN, qui se constitue à l'effet d'occuper sur les présentes poursuites de vente et leurs suites.

ET EN PRESENCE DE :

AUDIENCE D'ADJUDICATION LE :

11 AVRIL 2025 à 9h00

CLAUSES ET CONDITIONS

Auxquelles seront adjugés à l'audience de vente du Juge de l'Exécution près le TRIBUNAL JUDICIAIRE DE PERPIGNAN, au Palais de Justice de ladite ville, 5 Boulevard des Pyrénées (Entrée par le tribunal de commerce rue BOSCH), au plus offrant et dernier enchérisseur, en UN DEUX LOTS les biens et droits immobiliers suivants :

➤ Lot n° 1 :

Ancienne maison de maître avec dépendances et jardin attenants, située à SAILLAGOUSE 66800 , 23 rue « Carrer des Mitg », cadastrée :

Section AE n° 29 lieudit CAE DEL MITG pour une contenance de 10a 41ca

Sur une mise à prix de 145.000,00 € abaissable d'un quart puis de moitié en cas de carences d'enchères

➤ Lot n° 2 :

Parcelle de terre agricole située à SAILLAGOUSE 66800, cadastrée :

Section AI n° 15 lieudit LE PLA pour une contenance de 84a54ca

Sur une mise à prix de 5.000,00 € abaissable d'un quart puis de moitié en cas de carences d'enchères

EN VERTU

Du jugement rendu par le tribunal de Grande Instance de TOULOUSE, pôle de la famille, le 08 février 2019 (RG17/24862), confirmé de ces chefs par arrêt rendu par la Cour d'Appel de TOULOUSE 1ere Chambre Section 2 le 27 septembre 2022 (RG 19/3497, et ordonnance de déchéance de pourvoi en cassation en date du 7 septembre 2023.

aux termes duquel :

- préalablement, *ordonne* la licitation (en deux lots) des immeubles suivants :

a) 1^{er} lot : bien immobilier situé à Saillagouse, 23 Carrer del Mitg, cadastré sous les références suivantes :

Préfixe	Section	Numéro	Lieu-dit
		2 / 47	

	AE	29	
--	----	----	--

à la barre du Tribunal de grande instance de Perpignan, sur une mise à prix de 145 000 euros abaissable d'un quart puis de moitié en cas de carence d'enchères,

b) 2° lot, bien immobilier situé à Saillagouse, cadastré sous les références suivantes :

Préfixe	Section	Numéro	Lieu-dit
---------	---------	--------	----------

	AI	15	Le Pla
--	----	----	--------

à la barre du Tribunal de grande instance de Perpignan, sur une mise à prix de 5 000 euros abaissable d'un quart puis de moitié en cas de carence d'enchères,

DESIGNATION DES IMMEUBLES A VENDRE

➤ Lot n° 1 :

Ancienne maison de Maître avec dépendances et jardin attenants, située à SAILLAGOUSE 66800, 23 rue « Carrer des Mitg », cadastrée :

Section AE n° 29 lieudit CAE DEL MITG pour une contenance de 10a 41ca

➤ Lot n° 2 :

Parcelle de terre agricole située à SAILLAGOUSE 66800, cadastrée :

Section AI n° 15 lieudit LE PLA pour une contenance de 84a54ca

DESCRIPTION DES LIEUX, COMPOSITION, SUPERFICIE :

Selon procès-verbal de description établi par Maître Angélique CASSAN-LIMINANA, commissaire de Justice à SAILLAGOUSE, en date du 13 novembre 2024, annexé et ci-après reproduit :

➤ Lot n° 1 :

PARCELLE SECTION AE NUMERO 29

Il s'agit d'une ancienne maison de Maître avec dépendances et jardin attenants, située au numéro 23 de la rue dite Carrer del Mitg, en cœur de ville, d'une contenance de 10a 41ca.

DEPENDANCES

Ces dépendances comprennent un appartement à usage d'habitation édifié sur deux niveaux et un studio aménagé de plain-pied.

APPARTEMENT :

Cet appartement se compose de :

- Rez-de-chaussée :
 - Une salle de bain.
 - Un séjour / cuisine.
- Étage: Deux chambres.

Selon cette construction ancienne date de 1815.



Rez-de-chaussée :

Salle de bain :

Une porte d'accès ancienne en bois.

Le sol est couvert de carreaux de carrelage anciens.

Les murs sont pour partie faïencés et pour partie peints.

Le plafond est peint, accuse une éventration et présente une peinture de surface écaillée.

Cette pièce est aménagée avec une baignoire sabot, un w-c avec réservoir de chasse séparé et un lavabo suspendu.

Une petite fenêtre avec encadrement en bois et vitrage brisé.



Séjour / cuisine :

La porte d'entrée du logement ouvre sur le séjour / cuisine.

Le sol est couvert de carreaux de carrelage anciens.

Les murs sont pour partie peints et pour partie couverts de faïences.

Le plafond est peint. La peinture est défraîchie, craquelée, boursouflée et écaillée.

Cette pièce est éclairée par une fenêtre, encadrement en bois et simple vitrage.

Un évier émaillé blanc ancien et une paillasse faïencée attenante.

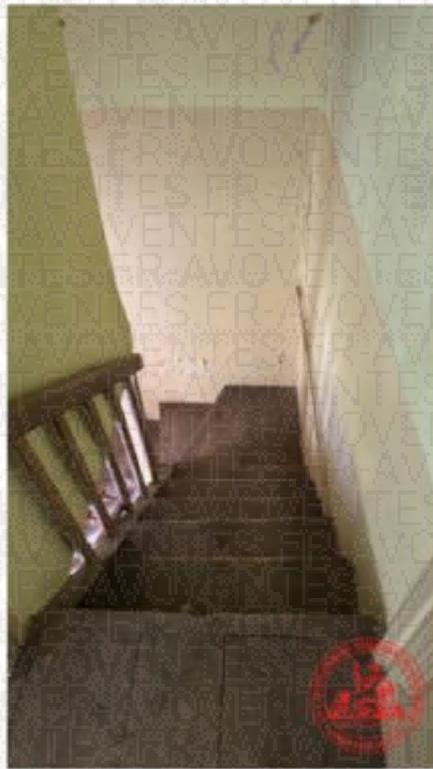
Un placard aménagé avec deux portes de façade anciennes et quatre rayonnages intérieurs.



Cage d'escalier :

Afin d'accéder à l'étage, un escalier ancien dont les marches, contre-marches et la main-courante sont en bois.

La peinture murale et du plafond est ancienne, cloquée, boursouflée et lézardée et fissurée.



Etage :

Première chambre :

Le sol est un plancher de bois ancien.

Les murs et le plafond sont peints. L'ensemble est extrêmement ancien, accusant des orifices, des fissures, des lézardes et une peinture de surface cloquée et écaillée.

Deux fenêtres à deux vantaux, encadrements bois et simples vitrages, avec volets extérieurs, ouvrant pour l'une sur la rue dite Carrer Del Mitg et pour l'autre sur le jardin de la propriété.

Un placard d'angle aménagé avec des rayonnages et une porte de façade ancienne.



Seconde chambre :

Le sol est un plancher de bois ancien.

Les murs et le plafond sont peints. L'ensemble est extrêmement ancien, accusant des fissures, des lézardes, des auréoles, des épaufrures du plâtre et une peinture de surface cloquée et écaillée.

Une fenêtre, encadrement en bois et simple vitrage, avec volets extérieurs en bois.



L'ensemble est extrêmement vétuste et à l'état d'abandon.

STUDIO :

Ce studio est aménagé de plain-pied.



La porte d'entrée en bois, ancienne, ouvre sur la pièce à vivre.

Le sol est une dalle en béton laissé à l'état brut.

Les murs sont enduits d'un crépi lissé peint accusant des fissures de surface. La peinture est défraîchie.

Le plafond est constitué d'hourdis béton sur poutres en béton.

Quatre fenêtres hautes, encadrements en bois, simples vitrages avec volets extérieurs.



Une porte en bois, ancienne, donne accès aux sanitaires.

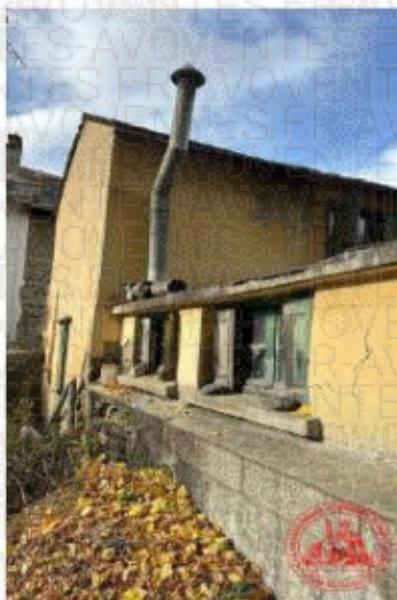
Le sol est constitué de carreaux de carrelage anciens.

Les murs et le plafond sont plâtrés.

Il s'agit d'une pièce aveugle équipée d'un receveur de douche ancien, des parois de douche faïencées, un lavabo suspendu émaillé blanc, un bidet et un w-c avec réservoir de chasse incorporé.



L'ensemble est extrêmement vétuste et à l'état d'abandon.



À l'extrémité Sud-ouest des dépendances, une porte extérieure en rez-de-chaussée donne accès à un ancien w-c.

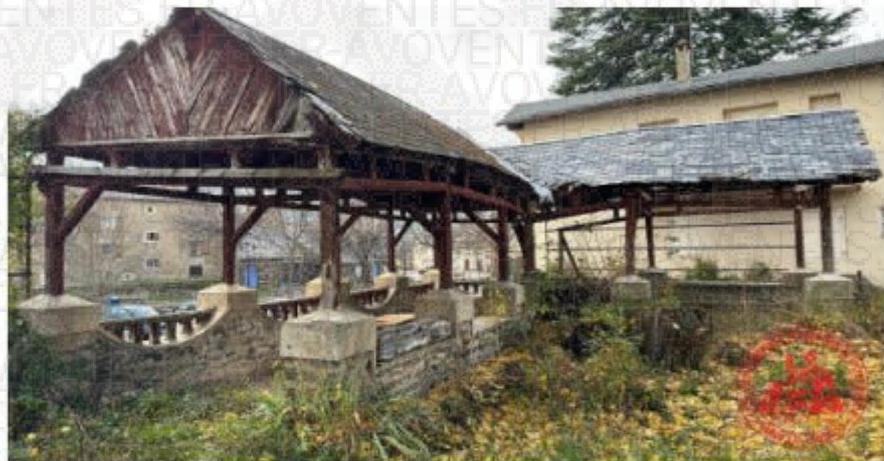
Le sol est en béton et les murs pour partie faïencés et pour partie plâtrés. Le plafond est plâtré.

Un w-c avec réservoir de chasse séparé



EXTERIEUR

À l'extrémité Sud-ouest de la parcelle, est édifiée une tonnelle en bois, ancienne et à l'état de ruine.



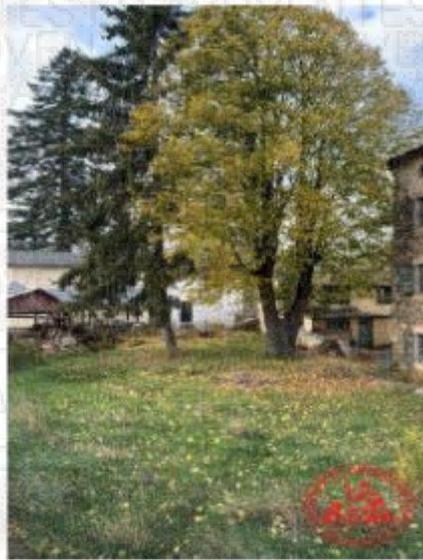
A l'extrémité Sud-est, un escalier maçonné avec garde-corps en fer forgé donne accès au toit-terrasse du garage.

Le sol est constitué d'un revêtement bitumineux ancien et son garde-corps est édifié en pierres jointées au ciment.

L'ensemble est ancien et dégradé.

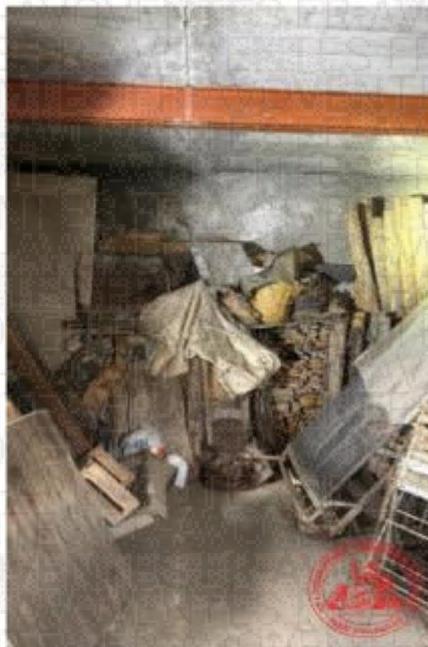


Le jardin couvert d'herbes sauvages est arboré.



Le garage présente une surface au sol en béton, des murs crépis et un plafond en hourdis béton.

Un portail de garage métallique ancien et dégradé.



À proximité des dépendances, un abreuvoir et un tampon en granit surmontant un puits sont visibles.



À l'extrémité Nord-est du jardin, un espace anciennement à usage de grange et écurie présente une couverture en ardoise sur charpente en bois, équipée d'un châssis sous toiture de type Velux.

Au premier étage, un plancher de bois ancien ; en rez-de-chaussée, une surface au sol envahie de végétation sauvage.



MAISON DE MAITRE

Il s'agit d'une ancienne bâtisse indiquée comme ayant été construite en 1815, sur rez-de-chaussée élevé de deux étages avec combles.

REZ-DE-CHAUSSEE

Hall d'entrée :

La porte d'accès est une porte ancienne.

Le sol est constitué de carreaux de ciment anciens.

Les murs et le plafond sont plâtrés anciens.

L'escalier d'accès à l'étage, dont les marches et contremarches sont en pierres de granite, est partiellement dépourvu de garde-corps.



Cuisine :

Une porte d'accès ancienne.

Le sol est pour partie carrelé, pour partie en béton laissé à l'état brut.

Les murs sont pour partie en pierre, pour partie plâtrés. L'ensemble est extrêmement dégradé.

Le plafond est plâtré.

Cette cuisine est équipée d'un évier en marbre rose.

Une fenêtre côté Ouest, encadrement en bois, double vitrage, barreaudage et volets extérieurs.



Première salle à manger :

Une porte d'accès en bois avec partie supérieure vitrée.

Le sol est carrelé.

Les murs et le plafond sont plâtrés et partiellement peints ; la peinture est défraîchie. L'ensemble est ancien et multi fissuré.

Une fenêtre deux vantaux, encadrement en bois, simple vitrage avec volets intérieurs et barreaudage extérieur.



Cellier :

Le sol est une dalle en béton.

Les murs sont crépis.

Le plafond est constitué par la sous face du plancher en bois de l'étage supérieur.



Salon-séjour :

Le sol est un plancher de bois ancien.

Les murs plâtrés sont partiellement couverts de papier peint.

Le plafond plâtré et peint est multi fissuré.

L'ensemble est ancien et extrêmement dégradé.

Une porte-fenêtre et une porte-fenêtre.



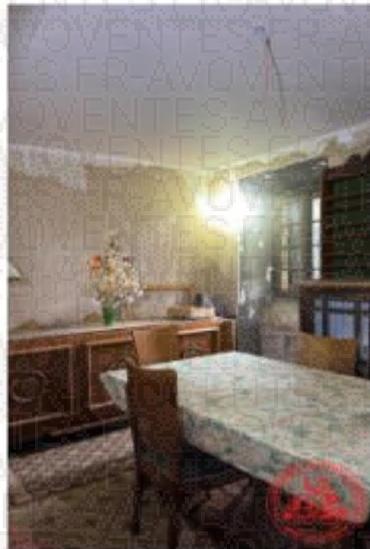
Seconde salle à manger :

Le sol est constitué d'un plancher de bois ancien.

Les murs sont pour partie peints et pour partie couverts de papier peint ancien et dégradé.

Le plafond est plâtré et peint.

Deux fenêtres côté Sud avec encadrement en bois, simple vitrage, volets et barreaudage extérieurs.



PREMIER ETAGE

Circulation

Située à l'extrémité amont de la première volée d'escalier.

Le sol est constitué d'un plancher de bois ancien.

Les murs sont plâtrés, partiellement peints ; la peinture est défraîchie et le plâtre est multi fissuré et dégradé.

Une fenêtre encadrement en bois et simple vitrage.



Appartement Est :

- Première chambre :

Le sol est constitué de parquet de bois.

Les murs sont couverts de papier peint défraîchi.

Le plafond est plâtré et peint ; la peinture est défraîchie, fissurée, auréolée et présente des efflorescences de moisissure de surface.

Deux fenêtres, encadrement en bois, simple vitrage avec volets extérieurs en bois.

Une cheminée multi fissurée.



- Deuxième chambre :

Le sol est constitué de parquet de bois ancien.

Les murs sont couverts d'un papier peint ancien et défraîchi.

Le plafond est plâtré et peint ; la peinture est défraîchie et multi fissurée.

Une fenêtre encadrement en bois et simple vitrage, avec volets extérieurs en bois.



- Troisième chambre :

Une porte d'accès en bois, ancienne.

Le sol est couvert d'un parquet de bois ancien.

Les murs sont plâtrés et peints ; la peinture est ancienne et défraîchie. Le plâtre de surface est multi fissuré et présente des efflorescences de moisissure de surface.

Le plafond est plâtré et peint ; la peinture ancienne est fissurée et auréolée.

Une fenêtre, encadrement en bois, simple vitrage et volets extérieurs en bois.



- Couloir :

Le sol est constitué de parquet de bois ancien.

Les murs et le plafond murs sont plâtrés. L'ensemble est ancien et dégradé.



• Sanitaires :

Une porte d'accès en bois avec partie supérieure vitrée.

Le sol est carrelé.

Les murs et le plafond sont plâtrés ; le plâtre est dégradé, multi fissuré et auréolé.

Une fenêtre encadrement en bois et simple vitrage granité.

Cette pièce est équipée d'un w-c avec réservoir de chasse incorporé, un petit lavabo émaillé blanc et un receveur de douche émaillé blanc.



- Cuisine :

Le sol est carrelé.

Les murs sont pour partie faïencés et pour partie plâtrés ; des épaufrures, des fissures et des lézardes sont visibles à leur surface.

Le plafond plâtré est partiellement effondré.

Une fenêtre encadrement en bois, vitrage granité et volets extérieurs en bois. Des pavés de verre de type Nevada.

Un évier deux bacs émaillé blanc.

Un placard deux portes anciennes en bois



Chambres Ouest :

- Chambre Nord-ouest :

Une porte d'accès en bois, ancienne.

Le sol est constitué d'un plancher de bois ancien.

Les murs et le plafond plâtrés sont fissurés, et leur peinture de surface est écaillée, auréolée et présente des efflorescences de moisissure de surface.

Des placards intégrés avec portes de façade anciennes.

Une fenêtre encadrement en bois et simple vitrage, avec volets extérieurs.

Une ancienne cheminée.



● Chambre Sud-ouest :

Une porte d'accès ancienne, en bois.

Le sol est un plancher de bois ancien.

Les murs sont couverts d'un papier peint ancien et défraîchi.

Le plafond est plâtré et peint ; la peinture défraîchie et le plâtre multi fissuré et lézardé.

Un placard intégré.

Une ancienne cheminée.

Deux fenêtres encadrements en bois, simples vitrages et volets extérieurs en bois.



DEUXIEME ETAGE

Les marches, contre-marches et le garde-corps de l'escalier d'accès ancien sont en bois.



Appartement Est :

- Première chambre :

Le sol est un plancher de bois ancien.

Les murs sont couverts d'un papier peint ancien, défraîchi, usagé, partiellement décollé et auréolé.

Le plafond est plâtré et peint ; la peinture est défraîchie et le plâtre est fissuré, lézardé, boursoufflé et auréolé.

Deux fenêtres encadrements en bois et volets extérieurs, dépourvus de vitrages.

Une cheminée ancienne.



- Deuxième chambre :

Une porte d'accès en bois, ancienne.

Le sol est un plancher de bois, ancien.

Les murs sont couverts de papier peint ancien, défraîchi, partiellement décollé.

Le plafond plâtré est partiellement effondré, multi fissuré ; sa peinture de surface est écaillée.

Une ouverture est partiellement obturée par une fenêtre.



- Troisième chambre :

Le sol est un plancher de bois.

Les murs et le plafond plâtrés, sont multi fissurés, lézardés et accusent des épaufures de surface.

Une ouverture côté Est.



- Couloir :

Le sol est un plancher de bois ancien.

Les murs et le plafond plâtrés, accusent des épaufrures, des lézardes et des fissures.



- Ancienne cuisine :

Le sol est carrelé.

Les murs plâtrés sont multi fissurés.

Le plafond est pour partie plâtre et multi fissuré, et pour partie constitué par la sous face de la toiture.

Un conduit d'une ancienne cheminée.

Une porte-fenêtre et des pavés de verre de type Nevada.

Un évier non raccordé deux bacs, émaillé de couleur marron.



- Salle de bain :

Une porte d'accès ancienne, en bois.

Le sol est carrelé.

Les murs sont pour partie plâtrés, et pour partie faïencés.

Le plafond est plâtré.

Cette pièce est aménagée avec une baignoire, un w-c et un lavabo.



Chambres Ouest :

- Première chambre :

Le sol est un ancien plancher de bois.

Les murs et le plafond sont plâtrés, partiellement peints, multi fissurés et lézardés.

Une fenêtre encadrement en bois et simple vitrage, avec volets extérieurs en bois.



- Seconde chambre :

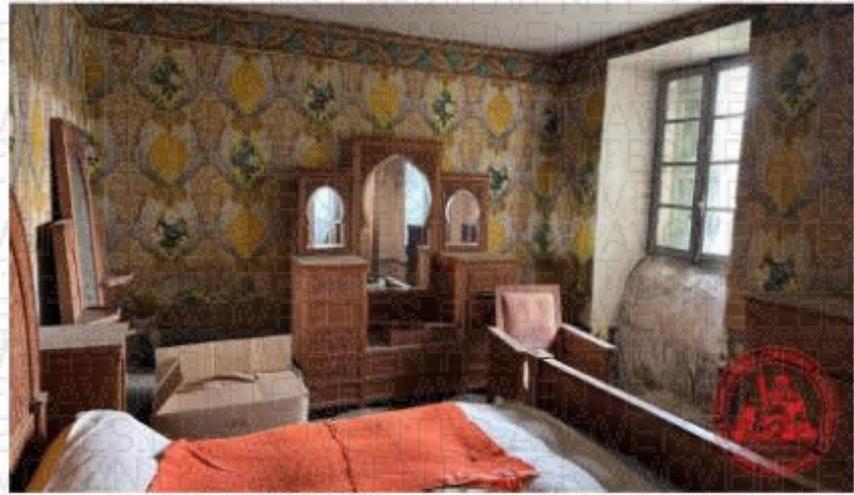
Une porte d'accès ancienne, en bois.

Le sol est constitué d'un plancher de bois ancien.

Les murs sont couverts d'un papier peint ancien.

Le plafond est plâtré ; des fissures et des éclats sont visibles à sa surface.

Deux fenêtres encadrements en bois, simples vitrages, avec volets extérieurs en bois.



COMBLES

Les marches, contre-marches et le garde-corps de l'escalier d'accès ancien sont en bois.

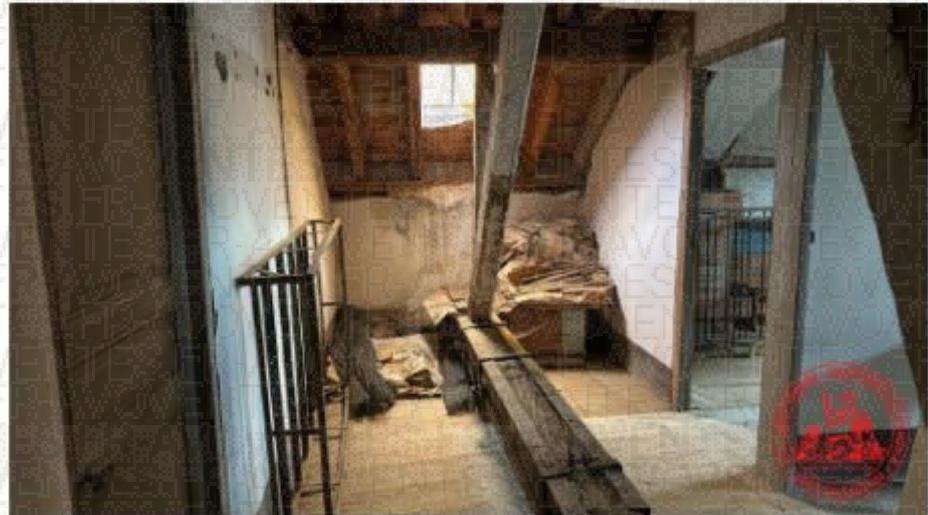
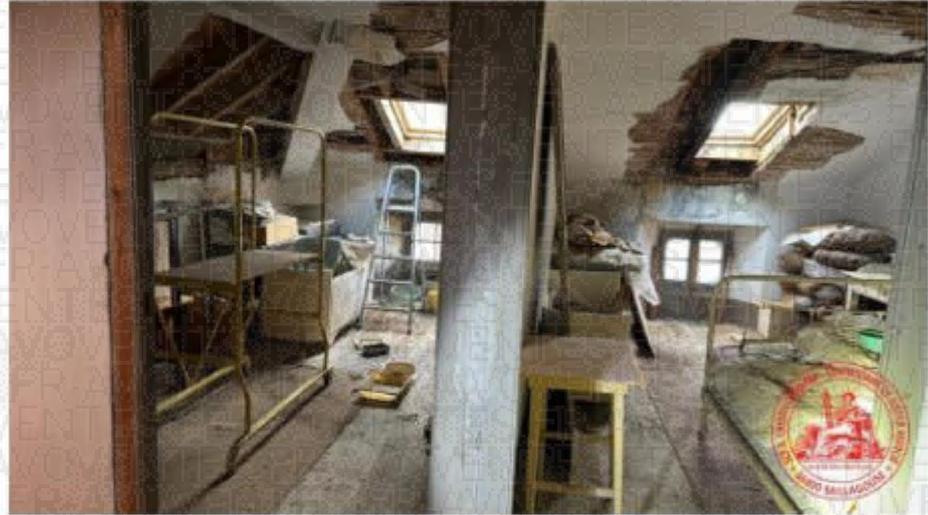


Les sols de l'ensemble des pièces de ce niveau sont un ancien plancher de bois.

Les murs et les plafonds partiellement plâtrés accusent des auréoles, des fissures, des lézardes, des épaufures et sont couverts d'efflorescences de moisissures.

Des châssis sous toiture de type Velux, sous plafond et des petites fenêtres.

L'ensemble est ancien et extrêmement vétuste.



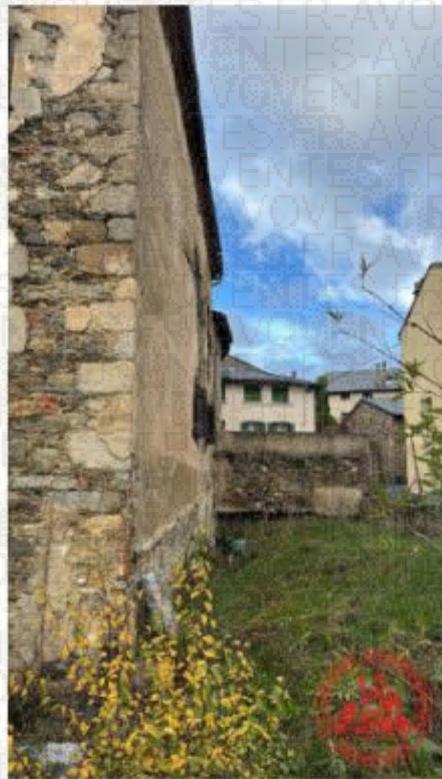




MURS DE FACADE

Les murs de façade sont des murs anciens, édifés en pierres partiellement dissimulées par de la chaux ancienne.





Un grand mur d'enceinte et un grand portail matérialisent les limites de cette propriété.



Ainsi au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, dépendances et circonstances, droits de propriété, de mitoyenneté et autres pouvant y être attachés, sans aucune exception ni réserve.

➤ **Lot n° 2 :**

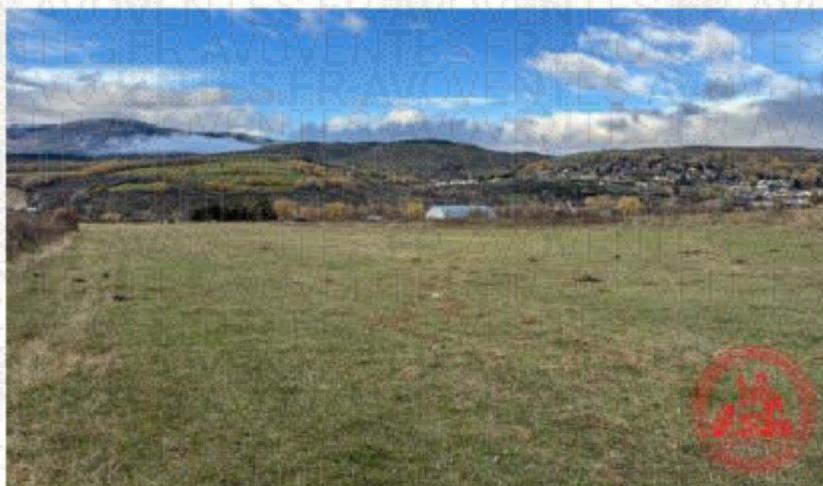
PARCELLE SECTION AI NUMERO 15

La parcelle cadastrée Section AI numéro 15, lieudit El Pla, d'une contenance de 84a 54ca, est une parcelle agricole située non loin de la Route Départementale 66 à SAILLAGOUSE.

Il s'agit d'une parcelle en nature de pré, dont l'herbe est fauchée.

Son périmètre est clôturé.

Selon cette parcelle est donnée à bail à ferme verbal à



CONDITIONS D'OCCUPATION DES LIEUX

➤ Lot n° 1 :

Selon les constatations du commissaire de justice en date du 13 novembre 2024 :

« Cette propriété est libre de toute occupation, sauf à constituer occasionnellement la résidence secondaire des propriétaires »

➤ Lot n° 2 :

Aux termes du procès-verbal descriptif établi par le commissaire de justice en date du 13 novembre 2024 :

« Selon _____, cette parcelle est donnée à bail à ferme verbal à _____ »

ORIGINE DE PROPRIETE

Lesdits biens appartiennent aux _____ suivant attestation immobilière reçue par Maître François CHABBERT, notaire à TOULOUSE, en date du 30 septembre 2011, publié au Bureau des hypothèques de PERPIGNAN 15 février 2012 Volume 2012P n°1342

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.

DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

➤ Lot n° 1 :

Maître Christophe MORETTO a reçu de la société COTRIDIAGNOSTIC, le dossier de diagnostics techniques en date du 15 novembre 2024, ci-après annexé et comprenant :

- Note de synthèse des conclusions ci-après reproduite :

NOTE DE SYNTHESE DES CONCLUSIONS

RAPPORT N° 73238 13.11.24 SUCCESSION SURLEAU

Document ne pouvant en aucun cas être annexé à un acte authentique

INFORMATIONS GENERALES

Type de bien : Maison

Adresse : 23 Carrer del Mig 66800 SAILLAGOUSE

Propriétaire : SUCCESSION

Réf. Cadastre : AE - 29

Date du permis de construire : Avant 1948

Date de construction : Avant 1937

CONSTAT AMIANTE

Dans le cadre de la mission objet du présent rapport, il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante

EXPOSITION AU PLOMB

Des revêtements non dégradés, non visibles (classe 1) ou en état d'usage (classe 2) contenant du plomb ont été mis en évidence.

DIAGNOSTIC ELECTRICITE

L'installation intérieure d'électricité n'était pas alimentée lors du diagnostic. L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt).

DIAGNOSTIC GAZ

L'installation comporte des anomalies de type DGI qui devront être réparées avant remise en service

L'installation comporte des anomalies de type A2 qui devront être réparées dans les meilleurs délais

L'installation comporte des anomalies de type A1 qui devront être réparées ultérieurement

Etat des Risques et Pollutions

	Nature du risque	Bien	Travaux
	Inondation PPRn multirisque, approuvé le 21/11/2002	Non concerné	non
	Mouvement de terrain PPRn multirisque, approuvé le 21/11/2002	Non concerné	non
	Sismicité Zonage sismique : Moyenne	Concerné	non

- Relevé de surfaces, ci-après reproduit :

RELEVÉ DE SURFACES			
A DESIGNATION DU BATIMENT			
Nature du bâtiment :	Maison	Adresse :	23 Carrer del Mig 66800 SAILLAGOUSE
Référence Cadastre :	AE - 29	Propriété de :	
		Mission effectuée le :	13/11/2024
		Date de l'ordre de mission :	13/11/2024
		N° Dossier :	73238 13.11.24 SUCCESSION SURLEAU C
Le Technicien déclare que la superficie du bien ci-dessus désigné est égale à :			
Total : 437,20 m² (Quatre cent trente-sept mètres carrés vingt)			
Commentaires : Néant			
B DETAIL DES SURFACES PAR LOCAL			
Pièce ou Local	Etage	Surface comptabilisée	Surface non comptabilisée
Séjour/Cuisine	R	11,90 m ²	1,95 m ²
Dégagement	R	0,60 m ²	0,00 m ²
Salle de Bains	R	2,40 m ²	0,00 m ²
Chambre n°1	1	12,60 m ²	0,00 m ²
Chambre n°2	1	11,45 m ²	0,00 m ²
Pièce n°1	R	15,55 m ²	0,00 m ²
Salle d'eau/WC n°1	R	5,65 m ²	0,00 m ²
Entrée	RDC	12,25 m ²	0,00 m ²
Pièce n°2	RDC	15,00 m ²	0,00 m ²
Pièce n°3	RDC	12,75 m ²	0,00 m ²
Rangement	RDC	13,40 m ²	0,00 m ²
Pièce n°4	RDC	33,00 m ²	0,00 m ²
Pièce n°5	RDC	15,75 m ²	0,00 m ²
Rangement sous escalier	RDC	1,10 m ²	0,00 m ²
Palier n°1	1er	7,80 m ²	0,00 m ²
Chambre n°3	1er	16,50 m ²	0,00 m ²
Chambre n°4	1er	15,20 m ²	0,00 m ²
Couloir n°1	1er	5,10 m ²	0,00 m ²
Pièce n°6	1er	11,45 m ²	0,00 m ²
Salle d'eau/WC n°2	1er	1,70 m ²	1,00 m ²
Chambre n°5	1er	19,55 m ²	0,00 m ²
Chambre n°6	1er	9,60 m ²	0,00 m ²
Chambre n°7	1er	21,50 m ²	0,00 m ²
Palier n°2	2ème	8,15 m ²	0,00 m ²
Chambre n°8	2ème	16,60 m ²	0,00 m ²
Chambre n°9	2ème	10,15 m ²	0,00 m ²
Salle de bains/WC	2ème	4,60 m ²	0,65 m ²
Couloir n°2	2ème	5,15 m ²	0,90 m ²
Pièce n°7	2ème	15,60 m ²	0,00 m ²
Pièce n°8	2ème	11,50 m ²	0,00 m ²
Pièce n°9	2ème	8,55 m ²	0,00 m ²
WC	2ème	1,35 m ²	0,00 m ²
Pièce n°10	2ème	23,25 m ²	0,00 m ²
Palier n°3	3ème	6,00 m ²	2,50 m ²

Grenier n°1	3ème	11,20 m ²	5,20 m ²
Grenier n°2	3ème	11,60 m ²	4,40 m ²
Grenier n°3	3ème	11,30 m ²	2,10 m ²
Grenier n°4	3ème	10,90 m ²	5,85 m ²
Grenier n°5	3ème	8,30 m ²	4,15 m ²
Grenier n°6	3ème	10,20 m ²	2,95 m ²
Total		437,20 m²	31,65 m²
JUSTIFICATION DES SURFACES DEDUITES			
Pièce ou Local	Etage	Surface non comptabilisée	Justification
Salle de bains/WC	2ème	0,65 m ²	Embrasures de porte
Total		0,65 m²	
Annexes & Dépendances		Etage	Surface non comptabilisée
Garage		RDJ	24,40 m ²
Total			24,40 m²

- Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante, ci-après annexé ;
- Constat du risque d'exposition au plomb, ci-après annexé ;
- Diagnostic de l'état de l'installation intérieure d'électricité, ci-après annexé ;

- Rapport de l'état de l'installation intérieure de gaz, ci-après annexé ;
- Etat des risques et pollutions, ci-après annexé ;

➤ **Lot n° 2 :**

Maître Christophe MORETTO a reçu de la société COTRIDIAGNOSTIC, en date du 09 janvier 2025, un état des risques et pollutions ci-après annexé.

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

➤ **Lot 1**

Un certificat d'urbanisme d'information a été délivré par la mairie de SAILLAGOUSE en date du 15 janvier 2025 et est annexé au présent

➤ **Lot 2 :**

Un certificat d'urbanisme d'information a été délivré par la mairie de SAILLAGOUSE en date du 15 janvier 2025 et est annexé au présent

CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DE VENTE EN MATIERE DE LICITATION

Chapitre 1^{er} : Dispositions générales

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 - ÉTAT DE L'IMMEUBLE

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

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

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

ARTICLE 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 - PRÉEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILÉS

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 : Enchères

ARTICLE 7 - 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 8 - 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, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 euros.

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

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

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

ARTICLE 9 - SURENCHÈRE

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le tribunal de grande instance 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 - RÉITÉRATION DES ENCHÈRES

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

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

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

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

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

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

Chapitre III : Vente

ARTICLE 11 - 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 12 - DÉSIGNATION DU SÉQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des avocats du barreau de l'avocat postulant.

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 ET DES ÉMOLUMENTS

Conformément à l'article 1393 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-ACQUÉREURS

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

Chapitre IV : Dispositions postérieures à la vente

ARTICLE 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 venderesses, et aux autres parties éventuellement constituées, au cabinet de leur avocat, à domicile élu ou, à défaut, à domicile réel.

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

ARTICLE 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 - ENTRÉE EN JOUISSANCE

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

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

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

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

ARTICLE 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 PROPRIÉTÉ

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

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

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

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

Chapitre V : Clauses spécifiques

ARTICLE 24 - IMMEUBLE EN COPROPRIÉTÉ

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

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

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

ARTICLE 25 - IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devrait notifier au représentant légal de l'Association syndicale libre ou de l'Association syndicale autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{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.

Annexe créée par DCN n° 2008-002, AG du CNB du 12-12-2008, Modifiée lors de l'AG DU CNB des 14 et 15-09-2012. Modifiée par TAG du CNB des 16 et 17-11-2018. DCN n° 2018-002, Publiée au JO par Décision du 13 février 2019 – JO du 7 mars 2019.

ARTICLE 28 – 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 :

- **Lot n° 1 : 145.000,00 €** abaissable d'un quart puis de moitié en cas de carences d'enchères
- **Lot n°2 : 2.500,00 €** abaissable d'un quart puis de moitié en cas de carences d'enchères

P.J. EN ANNEXE ET EN COPIE :

- 1.** Matrices et plan cadastral
- 2.** Procès-Verbal Descriptif du 13 novembre 2024
- 3.** Dossier de diagnostics immobiliers (lot 1)
- 4.** Etat des risques (lot n° 2)
- 5.** Renseignements hypothécaires du 19 août 2024
- 6.** Attestation après décès reçue par Maître CHABERT le 30 septembre 2011
- 7.** Certificat d'urbanisme d'information délivré par la mairie de SAILLAGOUSE le 15 janvier 2025 (parcelle AE 29)
- 8.** Certificat d'urbanisme d'information délivré par la mairie de SAILLAGOUSE le 15 janvier 2025 (parcelle AE15)

Fait à TOULOUSE, le 04 février 2025

Maître Christophe MORETTO



Maître Rémy SAGARD