ARCANTHE
AVOCATS ASSOCIES

4 allées Paul FEUGA
31000 TOULOUSE

Tél. : 05 61 52 36 83
Fax. : 05 62 26 90 38

Case Palais n°**349 et 350**

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE TOULOUSE
25 JUIN 2026
JEX-VENTES

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 :

Jeudi 03 septembre 2026 à 9h30

CLAUSES ET CONDITIONS

Auxquelles seront adjugés à l'audience de vente du Juge de l'Exécution près le TRIBUNAL JUDICIAIRE DE TOULOUSE, Site DEVILLE, 6 rue Antoine Deville, à TOULOUSE (31000), au plus offrant et dernier enchérisseur, en UN SEUL LOT les biens et droits immobiliers suivants :

Les biens et droits immobiliers sis à LAVERNOSE-LACASSE (Haute-Garonne), 13 Chemin Saravère (31410), figurant au cadastre sous les références :

Section	Numéro	Lieudit
A	956	13 Chemin Saravère

Pour une contenance totale de 25a et 01ca.

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 640 000 000 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 au Barreau de Toulouse, demeurant 4 allées 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 la SCI MARVEL HOUSE le 05 mars 2026.

EN VERTU :

- D'un acte authentique de prêt en date du 26 janvier 2021 reçu par Maître Olivier DUCROS-BOURDENS, notaire à CARBONNE (Haute-Garonne), contenant prêt par la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE DE MIDI PYRENEES à la [illegible]t inscription de privilège de prêteur de deniers et d'hypotheque conventionnelle.

- D'un acte authentique de prêt en date du 07 septembre 2022 reçu par Maître Olivier DUCROS-BOURDENS, notaire à CARBONNE (Haute-Garonne), contenant prêt par la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE DE MIDI PYRENEES à la inscription d'hypothèque conventionnelle.

©AVOVENTES.FR

POUR AVOIR PAIEMENT DES SOMMES SUIVANTES :

Décompte arrêté au 05 mars 2026

- **Au titre du prêt n°618379E**

Echéances impayées du 10/04/2025 au 10/11/2025	**6.937,04€**
Capital restant dû au 19/11/2025	**139.228,04€**
Intérêts courus du 11/11/2025 au 19/11/2025	**90,50€**
Accessoires courus du 11/11/2025 au 19/11/2025	**16,02€**
Indemnité de déchéance de 6% des sommes exigibles (Art.3 des conditions générales)	**8.776,29€**
Intérêts courus du 19/11/2025 au 05/03/2026 au taux du prêt majoré de 3 points soit 5,60% l'an (Rubrique Intérêts et Pénalités de retard des conditions générales)	**2.521,89€**
Intérêts postérieurs	**Mémoire**
Total, sauf mémoire, erreur ou omission	**157.569,78€**

- **Au titre du prêt n°308977E**

Echéances impayées du 10/04/2024 au 10/11/2025.....**26.617,46€**
Capital restant dû au 19/11/2025.....**599.563,58€**
Intérêts courus du 11/11/2025 au 19/11/2025.....**224,84€**
Indemnité de déchéance du terme de 6% des sommes exigibles (Art.3 des conditions spécifiques) .....**37.603,26€**
Intérêts courus du 19/11/2025 au 05/03/2026 au taux du prêt majoré de 3 points soit 4,50% l'an (Rubrique Intérêts et Pénalités de retard des conditions spécifiques) .....**8.677,60€**
Intérêts postérieurs..... **Mémoire**
Total, sauf mémoire, erreur ou omission.....672.686,74€

Soit un total de 830.256,52 € (HUIT CENT TRENTE MILLE DEUX CENT CINQUANTE-SIX EUROS ET CINQUANTE-DEUX CENTIMES SAUF MEMOIRE ERREUR OU OMISSION)

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 commissaire 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 27 avril 2026 sous les références 3104P31 volume 2026S n°7.

Ce commandement de payer valant saisie est resté sans effet.

Le 22 juin 2026, LA CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE DE MIDI PYRENEES a fait délivrer à la par exploit de La SCP LOPEZ & MALAVIALLE, Commissaire 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.

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.

DESIGNATION DES IMMEUBLES A VENDRE

Telle qu'elle résulte des énonciations du Procès-Verbal Descriptif établi par Maître Louis-Philippe LOPEZ, Commissaire de Justice, le 28 mai 2026 :

Il s'agit d'une maison à usage d'habitation individuelle sise sur un terrain clôturé.

On y accède au moyen d'un portail métallique, ouverture électrique.

Ce portail ouvre sur une cour goudronnée, revêtue d'un enrobé bitume en bon état.

Depuis la cour, on accède à un garage, dont l'accès se fait par deux portes électriques à ouverture sectionnelle.

Garage :

À l'intérieur du garage, deux véhicules peuvent être stationnés.

Le sol est constitué d'une chape de ciment lissé.

Les murs et plafond sont recouverts d'une peinture de couleur blanche, le tout en état d'usage.

Extérieur :

La maison est implantée sur un terrain de 2.600 m² planté d'arbres d'essences diverses.

La clôture est constituée pour partie d'un mur béton avec peinture de couleur blanche, pour partie d'un grillage métallique avec palissade bois, le tout en bon état.

Façade extérieure pour partie peinture de couleur blanche, pour partie bardage bois vernis, le tout en bon état.

Je constate qu'à côté du garage est installé un dispositif de recharge électrique pour des véhicules.

Intérieur :

J'accède à la maison au moyen d'une porte métallique revêtue faces interne / externe d'une peinture anodisée de couleur noire.

Cette porte est équipée d'une serrure de sécurité.

Elle ouvre sur un séjour.

Séjour :

Sol peinture à marcher type résine, couleur grise, bon état.

Murs peinture de couleur blanche, bon état ; pour partie, au niveau de la cheminée, revêtement pierres en bon état.

Plafond peinture de couleur blanche, bon état.

Je relève la présence d'une cheminée avec insert.

Présence de deux baies-vitrées, chacune double battant, huisseries aluminium, s'ouvrant et se fermant correctement. Elles sont défendues par volet roulant à commande électrique, le tout en bon état.

Dans cette pièce se trouve un appareil de climatisation réversible.

Chambre située à gauche de la porte d'entrée :

On y accède au moyen d'une porte à galandage en bois, revêtue faces interne / externe d'une peinture de couleur blanche, bon état.

Sol parquet stratifié imitation bois couleur gris clair, en bon état.

Murs pour partie peinture de couleur blanche, bon état, et pour partie peinture de couleur rouge brique en bon état.

Plafond peinture de couleur blanche, bon état.

Présence d'un placard cinq portes, ouverture coulissante.

Présence d'une fenêtre double battant, huisseries aluminium, s'ouvrant et se fermant correctement.

Dans cette pièce, une porte à galandage face externe peinture de couleur rouge foncé, face interne peinture de couleur blanche, le tout en bon état, ouvre sur une salle de bains.

Salle de bains :

Sol peinture type béton ciré avec couche de résine couleur gris foncé, bon état.

Murs peinture de couleur blanche, bon état.

Plafond peinture de couleur blanche avec spot lumineux encastré, bon état.

Présence d'une baignoire résine blanche, équipée d'un mitigeur eau chaude / eau froide, d'une douche dite à l'italienne dont le réceptacle est en béton ciré. Parois de la douche carreaux de céramique noire, forme rectangulaire, bon état.

Présence d'une cuvette anglaise céramique blanche suspendue, bon état, ainsi que d'une vasque lavabo forme carrée en bon état.

WC situés en partie droite du hall d'entrée :

On y accède au moyen d'une porte à galandage, faces interne / externe peinture de couleur blanche, bon état.

Sol béton ciré couleur gris, bon état.

Murs et plafond peinture de couleur blanche, bon état.

Présence de spot lumineux encastré au plafond en bon état.

Présence d'une vasque lavabo forme rectangulaire céramique blanche, bon état.

WC suspendus céramique blanche en bon état.

2ème chambre à droite après la porte d'entrée :

Il s'agit d'une chambre à coucher.

On y accède au moyen d'une porte de service isoplane type à galandage en bois, face externe peinture de couleur blanche, bon état, face interne peinture de couleur bleue, bon état.

Sol parquet stratifié imitation bois, couleur gris clair, en bon état.

Murs peinture pour partie couleur bleu foncé et pour partie peinture couleur blanche, le tout en bon état.

Plafond peinture de couleur blanche, bon état.

Présence d'une fenêtre double battant, huisseries aluminium, ouverture coulissante, le tout en bon état.

Présence d'un placard deux portes, ouverture coulissante, en bon état.
Dans cette chambre, on accède au moyen d'une alcôve à une salle d'eau.

Salle d'eau de la chambre :

Sol chape béton ciré revêtue d'une résine de couleur gris clair, bon état.

Murs pour partie peinture de couleur bleue, bon état, pour partie peinture de couleur blanche, bon état.

Plafond peinture de couleur blanche, bon état, avec spot lumineux encastré.

Présence d'une vasque lavabo forme circulaire, équipée d'un mitigeur eau chaude / eau froide. Elle est installée sur un meuble bois.

Présence également d'une douche dite à l'italienne, dont le bac est en béton ciré de couleur gris, bon état.

Murs carreaux de céramique beige clair, forme rectangulaire, bon état.

Plafond peinture de couleur blanche avec spot lumineux encastré.

Partie salon :

Il est dans le prolongement du séjour.

Sol béton ciré couleur gris foncé, bon état.

Murs peinture de couleur blanche, bon état.

Plafond peinture de couleur blanche, bon état.

Du salon, une porte à ouverture coulissante type à galandage en bois, faces interne / externe peinture de couleur blanche, ouvre sur une suite parentale.

Suite parentale :

Sol parquet stratifié gris clair, imitation bois, bon état.

Murs pour partie peinture de couleur blanche, pour partie peinture de couleur bleue.

Présence d'une fenêtre double battant huisseries aluminium couleur noire, ouverture coulissante défendue par volet roulant à commande électrique, le tout en bon état.

Dans cette chambre, une baie-vitrée ouvre sur un dressing.

Dressing :

Sol parquet stratifié gris clair imitation bois, bon état.

Murs peinture de couleur blanche, bon état.

Plafond peinture de couleur blanche, bon état.

Présence d'un ensemble de placards et étagères mélaminé marron, le tout en bon état.

Présence également dans cette chambre d'un appareil de climatisation réversible.

Depuis la chambre, une porte à galandage bois, face externe peinture de couleur bleue, bon état, face interne peinture de couleur blanche, bon état, ouvre sur une salle d'eau.

Salle d'eau :

Sol revêtu d'un béton ciré couleur gris clair, bon état.

Murs pour partie carreaux de céramique noire forme rectangulaire, pour partie peinture de couleur gris, bon état.

Plafond peinture de couleur blanche avec spot encastré, bon état.

Présence d'une cuvette anglaise céramique blanche suspendue, de deux vasques lavabo résine blanche, forme carrée, chacune équipée d'un mitigeur eau chaude / eau froide.

Présence d'un hammam auquel on accède au moyen d'une porte en verre. À l'intérieur du hammam, carreaux type mosaïque couleurs gris, noir et blanc, le tout en bon état.

Présence d'une baignoire d'angle résine blanche.

Présence d'une douche à l'italienne, sol béton ciré, murs carreaux de céramique forme rectangulaire couleur noire, le tout en bon état.

Partie cuisine :

Sol béton ciré couleur gris, bon état.

Murs pour partie peinture de couleur bleue, bon état ; pour partie peinture de couleur jaune, bon état ; pour partie peinture de couleur blanche, bon état.

En partie centrale se trouve un ilot central en bois avec plaque de cuisson type à induction.

Plafond peinture de couleur blanche avec spot lumineux encastré.

Présence d'une porte-fenêtre double battant, huisseries aluminium, ouvrant sur la terrasse arrière et sur la piscine.

Présence d'éléments constituant une cuisine dite intégrée avec plan de travail mélaminé couleur blanche, ensemble de tiroirs mélaminé de couleur blanche.

Présence d'un four électrique et à vapeur et d'un réfrigérateur type américain.

Présence d'un évier résine blanche forme rectangulaire équipé d'un mitigeur eau chaude / eau froide.

Une trappe en verre amène à une cave à vins. Cette cave à vins est en béton équipée d'un système d'extracteur d'air et de maintenance du taux d'hygrométrie.

De la cuisine, une porte à galandage amène sur une buanderie.

Buanderie :

Sol béton ciré couleur gris clair, bon état.

Murs et plafond peinture de couleur blanche, bon état.

Présence d'une fenêtre type hublot en aluminium couleur noire, ainsi que d'un évier forme rectangulaire.

Terrasse en partie arrière :

Elle est revêtue de lames de bois type exotique.

Présence d'une piscine 8m x 4m.

Pool house :

Ce pool house a été transformé en bureau.

Sol parquet stratifié couleur gris clair, bon état.

Murs peinture de couleur gris clair, bon état.

Plafond peinture de couleur blanche, bon état.

Présence d'une douche dite à l'italienne. Parois de la douche carreaux de céramique blancs et noirs. Réceptacle de la douche carreaux de céramique blancs et noirs.

Présence d'une vasque lavabo forme rectangulaire céramique blanche ainsi que d'un WC céramique blanche.

Présence d'un appareil de climatisation réversible ainsi que d'une fenêtre double battant, huisseries aluminium ouvrant sur la piscine.

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 était au jour de l'établissement du procès-verbal descriptif des biens par la SCP LOPEZ & MALAVIALLE et selon les constatations du Commissaire de Justice, occupé.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de cette situation.

ORIGINE DE PROPRIETE

©AVOVENTES.FR

:st propriétaire dudit bien pour l'avoir acquis selon acte reçu par Maître Olivier DUCROS-BOURDENS, notaire à CARBONNE (Haute-Garonne), en date du 26 janvier 2021, publié au Service de la Publicité foncière de MURET le 15 février 2021 sous les références 3104P31 volume 2021P n°1462.

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 L.322-10 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.

DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

La société DIAGNOSTICS CONSEILS a établi un dossier de diagnostics immobiliers le 28 mai 2026, contenant :

- Etat relatif à la présence de termites
- Etat des risques et pollutions
- Diagnostic Installations Electricité
- Diagnostic de Performance Energétique

Ce dossier est annexé.

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Une demande de renseignements d'urbanisme a été sollicitée auprès du service de l'urbanisme de MURET le 27 avril 2026.

Elle est annexée au présent.

CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

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 judiciaire devant lequel la vente est poursuivie.

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état-civil ou à la dénomination de ses clients ainsi que s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne

morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

ARTICLE 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, 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 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 10 – SURENCHÈRE

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le Tribunal judiciaire compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée.

La surenchère est égale au dixième au moins du prix principal de vente. Elle ne peut être rétractée.

La publicité peut être effectuée par l'avocat du créancier poursuivant.

En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. A défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder.

L'acquéreur sur surenchère doit régler les frais de la première vente en sus des frais de son adjudication sur surenchère.

L'avocat du surenchérisseur devra respecter les dispositions générales en matière d'enchères.

Si au jour de la vente sur surenchère, aucune enchère n'est portée, le surenchérisseur est déclaré acquéreur pour le montant de sa surenchère.

ARTICLE 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 vigueursont 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 suivantsdu Code civil.

ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOLUMENTS

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 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 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.

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 l'AG 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

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 :

200.000,00€ (DEUX CENT MILLE EUROS)

P.J. EN ANNEXE ET EN COPIE :

Matrice cadastrale
Plan
Certificat d'urbanisme d'information du 05 mars 2026
PV descriptif du 28 mai 2026
Dossier Technique Immobilier du 28 mai 2026
Commandement de payer valant saisie du 05 mars 2026
RSU du 27 avril 2026 sur publication du commandement
Copie de l'acte de vente du 26 janvier 2021

Fait à TOULOUSE, le 22 juin 2026

Maître Christophe MORETTO