

CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE

VENTE EN MATIERE DE LICITATION

**Contenant les clauses et conditions moyennant lesquelles les biens et
immeubles ci-après désignés seront vendus au plus offrant et au
dernier enchérisseur, à l'audience des criées du Tribunal judiciaire
de TOULOUSE, au Palais de Justice de ladite ville,
Site DEVILLE – 6, rue Antoine DEVILLE – Salle Pastel -
31000 TOULOUSE**

**AUDIENCE D'ADJUDICATION
DU JEUDI 4 JUIN 2026 A 14 HEURES**

A LA REQUETE DE :

©AVOVENTES.FR

Pour qui domicile est élu chez **Maître Laurie DELAS**, Avocat au Barreau de TOULOUSE, demeurant 15, rue Raymond IV - 31000 TOULOUSE,

Qui se constitue à l'effet d'occuper sur les présentes poursuites de vente et leurs suites.

EN PRESENCE DE :

©AVOVENTES.FR

Ayant pour avocat **Maître Lucie KORCHIA**, Avocat au barreau de TOULOUSE.

PROCEDURE

La présente procédure de licitation est poursuivie en vertu :

➤ D'un jugement contradictoire rendu le 20 octobre 2021 par le Tribunal judiciaire de TOULOUSE, service des affaires familiales, notifié à avocat par RPVA le 9 novembre 2021, signifié à partie par exploit d'huissier de la SCP « A. PHALIP- J. BONTAZ – B. BELARGE », Commissaire de justice associés de MURET, le 10 novembre 2021.

Aux termes duquel :

Par ces motifs, le tribunal,

Statuant par jugement contradictoire susceptible d'appel,

- ordonne le partage de l'indivision entre
- préalablement, ordonne la licitation du bien immobilier situé à Longages, 45 Chemin de Lançon, cadastré sous les références suivantes :

Préfixe	Section	Numéro	Lieu-dit
	D	473	45 Chemin de Lançon
	D	1206	Vandome
	D	1208	Grand Vigne

à la barre du Tribunal judiciaire de Toulouse, sur une mise à prix de 120 000 euros abaissable d'un quart puis de moitié en cas de carence d'enchères,

- dit que les tiers seront admis à l'adjudication,
- autorise à mandater l'huissier de justice et le cabinet d'expertise de son choix, pour dresser le PV de description et assurer les visites du bien, aux heures légales à l'exclusion des dimanches et jours fériés, et pour établir les diagnostics techniques, à charge pour eux de prévenir les occupants trois jours à l'avance,
- ordonne à sous astreinte de 5 000 euros par infraction constatée, de laisser entrer l'huissier de justice et le cabinet d'expertise,
- ordonne la publicité de la vente dans La Dépêche du Midi, par l'apposition d'affiches et sur le site www.encheres-publiques.com,
- dit que le cahier des conditions de la vente sera dressé et déposé au greffe par Maître Victor LIMA, et à défaut par Maître Sandrine DUVERGER,
- désigne pour procéder au partage Maître Nathalie CAYROU-LAURE, sous la surveillance du juge du Tribunal judiciaire de Toulouse en charge des partages,
- dit que le notaire pourra interroger le FICIBA,
- rappelle que les parties devront remettre au notaire toutes les pièces utiles à l'accomplissement de sa mission,
- rappelle que le notaire devra dresser un projet d'état liquidatif dans le délai d'un an à compter de la licitation, et le transmettre au juge chargé de surveiller ces opérations,
- dit que le notaire financera son travail sur les fonds indivis, avec l'accord des parties, et qu'à défaut elles lui verseront les provisions et les émoluments dus pour son travail,
- dit que la partie qui bénéficie ou bénéficiera de l'aide juridictionnelle, partielle ou totale, sera dispensée de verser une provision au notaire,
- dit qu'en cas d'empêchement du notaire, il sera pourvu à son remplacement par ordonnance rendue sur requête,
- dit que doit à l'indivision une indemnité d'occupation de 570 euros par mois à compter du 16 décembre 2019,

- porte la somme de 145 572,71 euros au crédit du compte d'indivision de
au titre des mensualités réglées au 15 avril 2021, ainsi que la somme
de 3 411 euros au titre des taxes foncières et la taxe d'habitation payées jusqu'au 15
avril 2021 et de l'assurance réglée au 31 décembre 2019,

- sursoit à statuer sur les dépens et sur les frais non compris dans les dépens, dans
l'attente de l'issue du partage.

➤ D'un arrêt rendu le 30 janvier 2025 par la 1^{ère} Chambre Section 2, de
la Cour d'appel de TOULOUSE, notifié à avocat par RPVA le 11 février 2025,
signifié à partie par exploit d'huissier de la SCP « A. PHALIP- J. BONTAZ –
B. BELARGE », Commissaire de justice associés de MURET le 2 avril 2025.

Aux termes duquel :

La cour,

Statuant dans la limite de sa saisine,

Confirme le jugement déferé sauf en ce qu'il surseoit à statuer sur les
dépens et frais non compris dans les dépens dans l'attente de l'issue du
partage ;

Statuant à nouveau de ce chef infirmé et y ajoutant,

Dit que la licitation est ordonnée sauf vente amiable du bien immobilier
indivis dans un délai de six mois à compter de la notification du présent
arrêt ;

Fixe la date de jouissance divise à la date du présent arrêt ;

Fixe la créance de l'indivision au titre de l'indemnité d'occupation due par
pour la période du 16 décembre 2019 au 30 janvier 2025
à la somme de 35.064 euros qui sera inscrite au débit du compte d'indivision
de

Déboute de ses demandes au titre des frais non compris
dans les dépens de première instance et d'appel ;

Fait masse des dépens de première instance et dit qu'ils seront partagés
entre les parties ;

Condamne aux dépens d'appel, étant précisé qu'elle est
bénéficiaire de l'aide juridictionnelle totale.

➤ D'un acte de révocation et de constitution d'un nouvel avocat notifié
le 6 février 2026 par lequel Maître Laurie DELAS révoque et se constitue en
ses lieux et place Maître Victor LIMA.

DESIGNATION DU BIEN A VENDRE

Un ensemble immobilier, à savoir une maison à usage d'habitation avec
terrain autour, situé Commune de LONGAGES (31410), 45, chemin du
Lançon, figurant au cadastre rénové de ladite Commune sous les relations :

- Section D n°473, 45, chemin de Lançon d'une contenance de 3a 65ca
- Section D n°1206 lieudit Vandome d'une contenance de 3a 82ca
- Section D n°1208 lieudit Grand Vigne d'une contenance de 2a 53ca

D'une contenance totale de 10a 0ca

Dans la clause « DESIGNATION », l'acte origine de propriété stipule :

« DIVISION »

La parcelle cadastrée section D numéro 1206 provient de la division de la parcelle cadastrée section D numéro 1055 pour une contenance de 33A 82Ca en deux nouvelles parcelles :

- La parcelle cadastrée même section numéro 1206, faisant l'objet de la présente vente,

- Et la parcelle cadastrée même section numéro 1207, d'une contenance de 29A 99Ca, restant la propriété du VENDEUR.

Ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage établi par Monsieur FRANCESCONI Géomètre Expert à SALIES DU SALAT, 14 avenue de la Paix, en date du 13 Novembre 2003 sous le numéro 694, vérifié et numéroté par les services compétents, le 20 novembre 2003, qui sera déposé avec une copie authentique des présentes au bureau des Hypothèques compétent.

La parcelle cadastrée section D numéro 1208 provient de la division de la parcelle cadastrée section D numéro 893 pour une contenance de 30A 45Ca en deux nouvelles parcelles :

- La parcelle cadastrée même section numéro 1208, faisant l'objet de la présente vente,

- Et la parcelle cadastrée même section numéro 1209, d'une contenance de 27A 92Ca, restant la propriété du VENDEUR.

Ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage établi par Monsieur FRANCESCONI Géomètre Expert à SALIES DU SALAT, 14 rue de la Paix, en date du 13 Novembre 2003, sous le numéro 695 J, vérifié et numéroté par les services compétents, le 20 novembre 2003, qui sera déposé avec une copie authentique des présentes au bureau des Hypothèques compétent. »

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.

ORIGINE DE PROPRIETE

La pleine propriété appartient en indivision à part égale aux termes d'un acte de vente reçu le 9 décembre 2003 par Maître Pierre CLARY, notaire associé de la Société « Jacques LE JANNOU, Yanick BATUT et Pierre CLARY » notaires associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial à TOULOUSE (Haute-Garonne), publié au Service de la Publicité Foncière de MURET le 6 janvier 2004, 3104P31 2004P41.

DESCRIPTION DES BIENS

L'ensemble immobilier a fait l'objet d'un procès-verbal descriptif établi par la SCP JONCOUR-VALES, Commissaire de Justice à TOULOUSE, le 6 mars 2026 ci-après annexé.

CONDITIONS D'OCCUPATION

Le procès-verbal descriptif du 26 mars 2026 mentionne :

« 1. Occupation

La maison n'est pas occupée.

Elle est vide de meuble. »

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Il est annexé aux présentes un certificat d'urbanisme de simple information délivré au nom de la Commune de LONGAGES n°CU031303250099 le 9 décembre 2025 ainsi que le règlement de la zone A.

IL EST FORTEMENT RECOMMANDÉ A TOUTES PERSONNES INTERESSÉES DE LIRE ATTENTIVEMENT LE CERTIFICAT D'URBANISME ET LE REGLEMENT DE LA ZONE A.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Il est annexé au présent Cahier des Conditions de la Vente, le dossier technique immobilier dressé le 6 mars 2026 par la société DIAGNOSTICS CONSEILS, dont le siège social est situé 34 rue Noguier - 31400 Toulouse, comprenant :

- Diagnostic de performance énergétique
- Etat de l'installation intérieure d'électricité
- Constat de risque d'exposition au plomb CREP
- Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante.
- Rapport de l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment
- Etat des risques et pollutions

IL EST RECOMMANDÉ A TOUTES PERSONNES INTERESSÉES DE LIRE ATTENTIVEMENT LES EXPERTISES TECHNIQUES ANNEXÉES AUX PRÉSENTES.

SURFACE

Il est annexé au présent cahier des conditions de la vente un document intitulé « *Attestation de surface habitable* » établi par la société DIAGNOSTICS CONSEILS faisant état d'une surface habitable totale de 94,33 m².

SERVITUDES

Il ressort de l'acte authentique de vente reçu le 9 décembre 2003 par Maître Pierre CLARY, notaire associé de la Société « Jacques LE JANNOU, Yanick BATUT et Pierre CLARY » notaires associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial à TOULOUSE (Haute-Garonne), publié au Service de la Publicité Foncière de MURET le 6 janvier 2004, 3104P31 2004P41 :

« **SERVITUDES** »

Il profitera des servitudes actives et supportera celles passives conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever l'IMMEUBLE vendu, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le VENDEUR et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu des titres réguliers non prescrits ou de la loi.

DECLARATION DU VENDEUR :

LE VENDEUR déclare qu'il n'a créé, ni laissé créer aucune servitude sur l'IMMEUBLE vendu et qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter de la situation des lieux, de la loi ou de l'urbanisme ou que celle relatée aux présentes. »

Le relevé sur formalités publiés du 1^{er} janvier 1956 au 2 octobre 2025 délivré le 2 décembre 2025 par le Service de la publicité de MURET, annexé au présent cahier, ne mentionne pas de publication de servitude depuis l'acte de vente susvisé.

RESERVES GENERALES

L'ensemble immobilier ci-dessus désigné est mis en vente sous les plus expresses réserves et sans aucune garantie de la part du poursuivant et de son Avocat, lesquels déclinent toute responsabilité dans le cas d'erreur ou d'inexactitude dans la désignation, numéro du plan, contenance celle-ci excédât elle un vingtième, origine de propriété ou autres énonciations, les futurs acquéreurs étant censés connaître les biens pour les avoir vus et visités dans l'adjudication et en vue de celle-ci et après avoir pris tout renseignement auprès des Services Municipaux compétents et surtout des Service de l'Urbanisme.

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

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

CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DE VENTE EN MATIERE DE LICITATION – Extrait du Règlement Intérieur National de la profession d'avocat

Annexe 2 – Cahier des charges et conditions de vente en matière de licitation

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

LICITATION

CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DE VENTE

Chapitre Ier – 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 – ETAT 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 – PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES

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 – RECEPTION DES ENCHERES

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'ACQUEREUR

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 restituée, 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 – SURENCHERE

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 – REITERATION DES ENCHERES

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 – DESIGNATION DU SEQUESTRE

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 EMOLUMENTS

Conformément à l'article 1593 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-ACQUEREURS

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 bureau des hypothèques 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 – ENTREE 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 PROPRIETE

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 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 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.

PIECES JOINTES EN ANNEXE

- Jugement rendu le 20 octobre 2021 par le Tribunal Judiciaire de TOULOUSE,
- Procès-verbal de signification de jugement du 10 novembre 2021 et notification à avocat
- Arrêt rendu par la Cour d'Appel de TOULOUSE du 30 janvier 2025,
- Procès-verbal de signification d'arrêt à partie du 2 avril 2025 et notification à avocat,
- Révocation avec constitution de nouvel avocat du 6 février 2026
- Acte de vente du 9 décembre 2003,
- Procès-verbal descriptif établi le 6 mars 2026
- Diagnostics techniques établis le 6 mars 2026
- Attestation de surface habitable
- Certificat d'urbanisme de simple information n°CU0313032500099
- Relevé de propriété
- Extrait du plan cadastral
- Relevé hypothécaire sur personne et bien
- Relevé hypothécaire sur bien

Précision faite que des pièces complémentaires peuvent être annexées avant la date d'adjudication.

MISE A PRIX

CENT VINGT MILLE EUROS (120.000 €)

Abaissable d'un quart puis de moitié en cas de carence d'enchères

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

A Toulouse, le 7 avril 2026,

Laurie DELAS

