

CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE

LICITATION

Etabli conformément aux dispositions des articles 1271 à 1281 et 1377 du Code de Procédure Civile et des articles R.322-10 et R.322-11 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, contenant les clauses et conditions auxquelles le bien immobilier ci-après désigné sera vendu aux enchères publiques, devant le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de TOULOUSE

Clauses et conditions, auxquelles seront vendus, au plus offrant et dernier enchérisseur, à la barre de l'audience des Criées du Tribunal Judiciaire de TOULOUSE, au Palais de Justice, les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

IMMEUBLE SITUE A SAINT-SAUVEUR (31790)

Une maison à usage d'habitation

Situé 19 chemin de Canet 31790 SAINT-SAUVEUR

Cadastré Section B N°1124 pour une contenance de 0ha20a66ca

AUDIENCE DU JEUDI 20 AVRIL 2023

à 14 HEURES

A LA REQUÊTE DE :

Ayant pour Avocate Sandrine NEFF, Avocate au barreau de TOULOUSE, y demeurant 22 boulevard Lazare Carnot, laquelle se constitue sur les présentes poursuites de licitation

EN PRESENCE DE

PROCEDURE :

La présente procédure de licitation-partage est poursuivie en vertu :

De la grosse d'un jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de Toulouse le 20 janvier 2021 (RG n°20/02593), signifié à avocat par acte du 3 février 2021 et signifié à Monsieur

suivant exploit d'huissier en date du 5 février 2021 par la SCP LOPEZ MALAVIALLE, Huissier de Justice à Toulouse et définitif suivant certificat de non-appel délivré par le Greffe de la Cour d'appel de Toulouse le 28 juillet 2022 dont le dispositif est retranscrit in extenso comme suit :

Par ces motifs, le tribunal,

Statuant par jugement contradictoire susceptible d'appel,

- à défaut de vente amiable dans un délai de 4 mois à compter du présent jugement, ordonne la licitation du bien immobilier situé à Saint Sauveur, 19 Chemin de Canet, à la barre du Tribunal judiciaire de Toulouse, sur une mise à prix de 295 000 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,

- se réserve le pouvoir de liquider l'astreinte,

- 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 Vanessa GARRIGUE, et à défaut par Maître Claire NOUILHAN,

- désigne pour procéder au partage Maître Nathalie BAYLE, sous la surveillance du juge coordonnateur du Service des affaires familiales du Tribunal judiciaire de Toulouse,

- dit que le notaire pourra interroger le FICOBA,

- 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,

- sursoit à statuer sur les autres demandes et sur les dépens, dans l'attente de l'issue du travail du notaire.

LE GREFFIER

LE JUGE

Greffe du Tribunal de Première Instance de Bouloc
de Bouloc, en vertu de son rôle de greffier
Au Tribunal de Première Instance de Bouloc
pour le ressort judiciaire du Tribunal de Bouloc
Alain CHATELAIN, Greffier
Né le 10/05/1964 à Bouloc
N° de carte professionnelle : 250121
Président du conseil de prud'hommes



DESIGNATION DE L'IMMEUBLE :

Maison à usage d'habitation située à SAINT-SAUVEUR (Haute-Garonne), 19 chemin de Canet, figurant au cadastre de ladite commune sous les relations suivantes :

PREFIXE	SECTION	NUMERO	LIEU-DIT	CONTENANCE
	B	1124	463 chemin de Canet	0HA20A66CA

ORIGINE DE PROPRIETE :

Ledit bien appartient à Madame

pour avoir acquis la parcelle de terre destinée à la construction d'une maison à usage d'habitation suivant acte de Maître Philippe FRANCOIS, Notaire à BOULOC, les 8 et 11 septembre 2014 publié au Service de la Publicité Foncière de TOULOUSE 2 le 26 septembre 2014 - Volume 2014 P -Numéro 9132

OCCUPATION DES LIEUX

La maison est actuellement occupée par , coindivisaire.

PROCES-VERBAL DESCRIPTIF :

La description de l'immeuble ressort d'un procès-verbal dressé le 6 janvier 2023 par la SCP BACHE DECAZAUX DUFRENE, Huissiers de Justice à TOULOUSE, annexé au présent cahier des conditions de vente, auquel il sera référé pour une plus ample description des immeubles vendus.

EXPERTISES :

Sont annexés au présent cahier des conditions de vente, les états et constats suivants :

- Etat du bâtiment relatif à la présence de termites
- Diagnostic de performance énergétique
- Etat des risques et pollutions
- Etat des nuisances sonores aérodromes
- Etat des risques faisant l'objet d'une obligation d'information au titre de l'IAL

TERMITES

Il résulte d'un diagnostic établi par la Société CEFAA en date du 6 janvier 2023 qu'il y a une absence d'indices caractéristiques de présence de termites sur les points qui ont pu être contrôlés (cf. état relatif à la présence de termites joint).

PERFORMANCE ENERGETIQUE

Il résulte d'un diagnostic établi par la Société CEFAA en date du 6 janvier 2023 que la consommation énergétique est de 80 kWh/ m²/an (Classement B) et que l'émission de gaz à effet de serre est de 2 Kg CO₂ / m²/an (Classement A). (cf. diagnostic de performance énergétique joint).

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Il résulte d'un état établi par la Société CEFAA en date du 6 janvier 2023 annexé au présent qu'il existe un plan de prévention des risques naturels approuvé, le risque naturel pris en compte étant les

inondations, la sécheresse géotechnique et les mouvements de terrain. L'immeuble n'est pas situé dans une commune à potentiel radon de niveau 3. L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un secteur d'information sur les sols. (cf rapport joint)

IL EST FORTEMENT RECOMMANDE A TOUTES PERSONNES INTERESSEES DE LIRE ATTENTIVEMENT LES EXPERTISES TECHNIQUES ANNEXEES AUX PRESENTES.

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES :

PROCEDURE EN COURS

Par exploit du 8 novembre 2021 Madame [REDACTED] a saisi le Tribunal Judiciaire de Toulouse en référé à l'encontre de Monsieur [REDACTED] pour solliciter une expertise du fait de trouble affectant un immeuble situé lieudit Canet à Saint Sauveur.

Par ordonnance du 14 janvier 2022, une expertise était confiée à Madame [REDACTED]

La procédure est actuellement pendante.

Sont annexés au présent cahier des conditions de vente, les documents suivants :

- Assignation du 8 novembre 2021 et pièces visées
- Ordonnance du 14 janvier 2022

Madame [REDACTED] est ignorante des suites de la procédure.

LICITATION – absence de radiation automatique des inscriptions hypothécaires

L'article 2461 du Code civil dispose que « *Les créanciers ayant privilège ou hypothèque inscrits sur un immeuble, le suivent en quelques mains qu'il passe, pour être payés suivant l'ordre de leurs créances ou inscriptions.* »

Les créanciers inscrits pourront exercer leur droit de suite.

TRAVAUX ET GARANTIE

La maison à usage d'habitation est une auto-construction pour laquelle il n'existe aucune garantie.

Sont annexés au présent cahier des conditions de vente, les documents suivants :

- Permis de construire
- Demande de permis de construire
- Déclaration d'ouverture de chantier

Madame _____ ignore avec précision les travaux réalisés par Monsieur _____.

Madame _____ n'est pas en possession d'autres documents administratifs ou de procès-verbal de réception.

SERVITUDES

Il ressort de l'acte d'acquisition « *Comme condition essentielle du présent acte, le VENDEUR constitue à titre de servitude réelle et temporaire, un droit de passage et un droit de canalisation sur le fond servant ci-après désigné au profit du fond dominant également ci-après désigné appartenant à Madame _____, ce qui est expressément accepté par elle.* ».

L'acte d'acquisition est ainsi rédigé :

CREATION DE SERVITUDE DE PASSAGE ET DE CANALISATION TEMPORAIRE

Comme condition essentielle du présent acte, LE VENDEUR constitue, à titre de servitude réelle et temporaire, un droit de passage et un droit de canalisation sur le fonds servant ci-après désigné au profit du fonds dominant également ci-après désigné appartenant à Madame [REDACTED] le quel est expressément accepté par elle.

Désignation du fonds servant

Sur la commune de SAINT SAUVEUR (Haute-Garonne) Chemin de Canet.
Cadastré section B numéro 1127

Cet immeuble sera désigné par la suite sous le terme "FONDS SERVANT".

Référence de publication du fonds servant

Le fonds servant appartient au VENDEUR en vertu d'un acte dont des références de publication ont été énoncées ci-dessus.

Désignation du fonds dominant

Sur la commune de SAINT SAUVEUR (Haute-Garonne) Chemin de Canet.
Cadastré section B numéro 1124.

Cet immeuble sera désigné par la suite sous le terme "FONDS DOMINANT".

Origine de propriété du fonds dominant

Le fonds dominant appartient à L'ACQUEREUR par suite de cet acte, dont la publication au Service de la publicité foncière sera requise en même temps que celle de la présente servitude.

Besoins du fonds dominant

La présente servitude est consentie pour les besoins suivants : accéder depuis le chemin de Canet à l'immeuble objet des présentes cadastré section B n° 1124 et en revenir, et passage pour tous réseaux destinés notamment à l'alimentation en eau, gaz, énergie électrique, assainissement et téléphone de ladite parcelle B n° 1124.

Assiette de la servitude

Cette servitude s'exercera sur l'assiette suivante : la totalité de la parcelle cadastrée section B numéro 1127.

Cette assiette figure sous teinte verte sur l'extrait du plan cadastral sur lequel il est mentionné « Servitudes », demeuré joint et annexé aux présentes après mention.

Conditions d'exercice de la servitude de passage et de canalisation

Cette servitude est consentie à titre temporaire puisqu'elle est consentie jusqu'à ce que la parcelle B 1127 soit rétrocédée à la Commune par Madame [REDACTED] pour l'élargissement du chemin de Canet ; elle cessera de plein droit dès que ladite cession sera publiée au Service de la publicité foncière.

Le droit de passage pourra être exercé en tout temps et à toute heure, sans aucune restriction, par le propriétaire du fonds dominant, les membres de sa famille, ses

5

invités et visiteurs, puis ultérieurement et dans les mêmes conditions, par les propriétaires successifs du fonds dominant.

Ce droit de passage pourra exercer à pied, avec ou sans animaux, avec ou sans véhicules, à mouton ou non, sans aucune limitation, et pour tous les besoins actuels et futurs d'habitation et d'exploitation, quels qu'ils soient, dudit fonds.

Le propriétaire du fonds dominant devra entretenir continuellement en bon état de viabilité l'ensemble de l'assiette du droit de passage.

Accessoire de la servitude

A titre d'accessoire nécessaire à l'usage de cette servitude de canalisation, le propriétaire du fonds dominant bénéficie d'un droit de passage sur le fonds servant afin d'effectuer ou de faire effectuer tous les ouvrages nécessaires, toutes les vérifications utiles ainsi que tous les travaux d'entretien, de réparation ou de reconstruction de toute ou partie de la canalisation.

Ce droit de passage pourra être exercé à pied ou avec tout engin nécessaire.

Tout aménagement de ces servitudes ne pourra intervenir qu'à d'un commun accord entre les propriétaires des deux fonds concernés.

Il est convenu :

- que tous travaux devront être exécutés sans apporter aucune détérioration à l'assiette de la servitude, et qu'une fois ces travaux terminés, le sol devra être remis en son état primitif,

- et que tous les frais de pose de canalisations, d'entretien ou de réparation seront supportés par ceux à qui elle profite.

Absence d'indemnité

La présente constitution de servitude est consentie à titre purement gratuit par LE VENDEUR au profit de L'ACQUEREUR.

Evaluation de la servitude

Pour les besoins de la publicité foncière, la présente constitution de servitude est évaluée à la somme de CENT CINQUANTE EUROS (150,00 €).

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 avant l'adjudication, et en vue de celle-ci, et après avoir pris tous renseignements auprès des Services Municipaux compétents, et surtout auprès des Services de l'Urbanisme.

Ainsi le poursuivant et son Avocat ne pourront être recherchés à ce sujet, et les futurs acquéreurs, du seul fait de leur acquisition, feront leur affaire personnelle de toutes les contestations qui pourraient ultérieurement survenir pour quelque cause que ce soit. La présente clause ne pourra en aucune façon être considérée comme une clause de style, mais doit être considérée comme une condition imposée à l'adjudicataire.

EN ANNEXES SONT JOINTS :

- Grosse du jugement du 20 janvier 2021 (RG n°20/02593)
- Acte de signification du 5 février 2021 à partie
- Certificat de non-appel du 28 juillet 2022
- L'extrait de matrice cadastrale
- L'extrait du plan cadastral
- Plan de situation
- Etat hypothécaire
- Le procès-verbal descriptif dressé par la SCP BACHE DECAZAUX DUFRENE, Huissiers de Justice à Toulouse en date du 6 janvier 2023
- Le dossier de diagnostics techniques du Cabinet d'Expertises CEFAA en date du 6 janvier 2023
- Permis de construire

- Demande de permis de construire
- Déclaration d'ouverture de chantier
- Assignation en référé du 8 novembre 2021& pièces visées et ordonnance de référé du 14 janvier 2022
- Le cahier des charges et conditions de vente établie par le Conseil National des Barreaux

Précision étant faite que des pièces complémentaires pourront être annexées au Cahier des Conditions de Vente avant la date de l'adjudication.

MISE A PRIX :

Le bien immobilier objet de la saisie est mis à prix à :

295 000 € (DEUX CENT QUATRE VINGT QUINZE MILLE EUROS)

AVEC BAISSSE DE PRIX DE QUART PUIS DE MOITIE EN CAS DE CARENCE D'ENCHERES

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

Toulouse, Le 13 février 2023