

06/02/2025

MAISON

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE TOULOUSE

20 NOV. 2024

EX-VENTES

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE TOULOUSE

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

LICITATION

ESCALQUEN, ZN353

Pour:

AVOVENTES

Contre

Avocat poursuivant: Me.....

ANNE RINES

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE TOULOUSE

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE SUR LICITATION

20 NOV. 2024

JEX-VENTES

A LA REQUETE DE :

AVOVENTES

Pour lequel domicile est élu au Cabinet de Maître Anne RIVES, Bât. Dali-Rés. Ste Catherine 110, Grande Rue Saint Michel 31000 TOULOUSE, Tél : 05.34.31.19.90 ; Email : rives.avocat@free.fr, laquelle est constituée à l'effet d'occuper sur les présentes poursuites en licitation et ses suites.

AUDIENCE DE LICITATION :

JEUDI

à QUATORZE HEURES
(Jeudi 6 février 2025 à 14h)

EN PRESENCE DE :

AVOVENTES

ADRESSE DES BIENS VENDUS :

Un bien immobilier sis à ESCALQUENS, 18, avenue de la gare, figurant au cadastre de ladite commune sous les références ZK 368

PROCEDURE

Par jugement en date du 11 juillet 2023 rectifié le 1^{er} décembre 2023, le Tribunal Judiciaire de TOULOUSE a ordonné l'ouverture des opérations de compte, liquidation et partage judiciaire des biens dépendant de l'indivision et préalablement au partage, le Tribunal a ordonné notamment la licitation du bien immobilier sis

- à Escalquens 18, avenue de la gare, cadastré :

ZK	368	Avenue de la Gare
----	-----	-------------------

à la barre du Tribunal judiciaire de Toulouse, sur une mise à prix de 615 000 euros, abaissable d'un quart puis de moitié en cas de carence d'enchères,

...

- *dit* que la vente aura lieu après accomplissement des formalités de publicité prévues aux articles R 322-30 à R 322-38 du Code des procédures d'exécution,

...

Ces jugements qui sont exécutoires ont régulièrement été signifiés selon exploit d'huissiers du 25 juillet 2024 et sont désormais définitif.

Par jugement en date du 6 mars 2024 et jugement rectificatif du 11 avril 2024, le Tribunal Judiciaire de TOULOUSE, a notamment :

- *dit* que le cahier des conditions de la vente de l'immeuble situé à Escalquens 18, avenue de la gare, cadastré :

ZK	368	18 Avenue de la Gare
----	-----	----------------------

sera dressé et déposé au greffe par Maître Anne RIVES dans les deux mois du présent jugement, et à défaut par l'avocat de l'une ou l'autre des parties le plus diligent,

...

Ces jugements qui sont exécutoires ont régulièrement été signifiés selon exploit d'huissiers des 6 et 30 avril et 2 et 7 mai 2024 et sont désormais définitif.

ORIGINE DE PROPRIETE

Ledit bien appartenait à AVOVENTES à AVOVENTES et laissant pour lui succéder :

AVOVENTES

Pour l'avoir reçu aux termes d'un acte de partage reçu par Maître Pierre JOULIA, Notaire à MONTGICARD, le 14 mars 1969, publiée au service de la publicité foncière de TOULOUSE 3, le 14 avril 1969 sous les références Volume 8971 n°26.

DESCRIPTION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS

Selon acte en date du 22 juillet 2024, Maître René PÉDAILLÉ, Commissaire de justice associé à TOULOUSE a procédé à un procès-verbal descriptif du bien mis en vente (ci-après annexé), dont il résulte que :

*Le bien immobilier dont s'agit est composé d'une vaste parcelle sise sur la commune d'Escalquens au Sud-Est de TOULOUSE ; il s'agit d'un ancien corps de ferme de type longère datant du milieu du XIXe siècle, avec plusieurs annexes autour.
La référence cadastrale du bien est : ZK 368 ;*

La maison principale est construite de plein pied avec des combles perdus inhabités mais qui en raison de la hauteur sous toiture pourraient être aménagés. En outre, des ouvertures fermées par des volets en bois sont présentes ;

Les annexes sont pour parties accolées à la maison principale sur la partie Nord de la maison ;

L'habitation principale est orientée Ouest/Est et offre une superficie habitable d'environ 153 m²;

La maison est construite en briques foraines anciennes et des briques de terre crue, d'un ancien crépi à la chaux, le jardin est clôturé sur le devant de la propriété par un grillage métallique souple ancien sur mur bahut ancien ; un portail et un portillon sont visibles, le portail est condamné et inutilisable en l'état ;

Nous accédons par le petit portillon qui ouvre sur la première partie du jardin avec un dallage ancien qui présente de l'herbe envahissante, qui court sur toute la longueur de la maison.

L'entrée se fait par la façade Ouest donnant sur l'Avenue de la Gare ;

Le jardin de ce côté de la maison est un jardin ombragé et planté de vieux arbres centenaires ; le terrain se prolonge jusqu'à la voie ferrée en bout de propriété ;

Un verger est également présent sur la partie Nord de la propriété ;

Le tout est en état d'abandon et aucun entretien régulier n'a été réalisé ;

Au niveau extérieur de la maison, la zinguerie semble en bon état sur la totalité de la façade. En bout de maison, un pigeonnier avec une pièce en rez-de-jardin est visible ainsi que des annexes par la suite.

En façade, je dénombre neuf ouvertures, dont une porte d'entrée au rez-de-chaussée et neuf petites ouvertures au niveau des combles. Une marquise en métal en fer forgé et vitres existe au-dessus de la porte d'entrée avec des lampions lumineux sur toute la façade, j'en dénombre six.

Entrée :

L'entrée se fait par une porte à deux battants en bois, ancienne. Une imposte vitrée fixe est visible avec des carreaux de verre en partie supérieure.

Cette porte ouvre sur le couloir qui traverse la totalité de la maison.

Au sol du couloir, un carrelage en faïence ancienne, dans les tons de gris, avec des motifs orangés.

Les plinthes sont en faïence.

Les murs sont plâtrés et peints avec une peinture blanche en état moyen. Un radiateur de chauffage central en fonte ancien est présent ;

Au plafond, une peinture blanche sur un plâtre peint, avec des microfissures visibles à de nombreux endroits.

L'état général du couloir d'entrée est bon ;

Sur la droite de la porte, côté ouvrant, une fissure sur la maçonnerie est visible, elle se retrouve au niveau du plafond ainsi que de l'autre côté de la porte, du deuxième ouvrant.

Bureau/salon, première pièce sur la gauche :

L'accès se fait par une porte ancienne à simple battant en bois, moulurée avec un encadrement de porte mouluré, peint de couleur blanche.

Au sol, un carrelage en briques de terre cuite, de type de tomettes, positionnées en damier, anciennes, en état d'usage.

Les murs sont revêtus d'un crépi peint de couleur blanche.

Au plafond, un plâtre sur lattis peint de couleur blanche.

L'éclairage électrique est ancien, par goulotte. L'interrupteur est ancien.

Un radiateur de chauffage central en fonte, ancien.

Sur la gauche, deux fenêtres à double battant, sur châssis bois, simple vitrage, fermeture par crémone et gueule de loup, fermées par des volets bois à double battant.

Au fond de la pièce, une cheminée en marbre et présente, elle est condamnée.

De chaque côté de la cheminée, des placards en bois sont visibles avec deux portes l'une au-dessus de l'autre sur le côté droit et deux portes, sur le côté gauche, avec une double porte en partie haute.

Sur la droite du bureau, une alcôve est visible et sert de petite réserve.

Au sol, même revêtement en briques anciennes que dans la pièce précédente.

Les murs sont plâtrés et peints, anciens, recouverts d'une peinture blanche.

Une porte en bois mouluré.

Au plafond, des chevrons avec un parquet ancien visible. L'éclairage fonctionne.

Couloir desservant salle de bains, chambre, WC :

Au fond à droite du bureau, un encadrement de porte sans porte, en bois mouluré, permet d'accéder à la salle de bains, à une chambre et aux WC.

Au sol de ce dégagement, les mêmes tomettes en briques anciennes que dans la pièce précédente, en parfait état.

Les murs sont plâtrés et peints de couleur blanche.

Au plafond, des chevrons avec un parquet peint de couleur blanche, en bon état

Un éclairage récent, l'interrupteur fonctionne.

Salle de bains :

Au sol, un revêtement PVC imitation carreaux de ciment.

Sur la droite, le mur est revêtu d'une faïence murale récente, blanche, en parfait état.

Une baignoire est présente.

Un meuble vasque avec robinet mitigeur et deux portes en partie basse. Le tout est en parfait état et visiblement récemment refait. Au-dessus du lavabo, un éclairage par deux spots lumineux.

Au plafond, des chevrons avec un parquet peint en blanc. Un bloc luminaire.

Un ballon d'eau chaude de 250 l récent, est visible.

Un radiateur de chauffage central en fonte ancien est visible ainsi que des prises électriques.

Un coin placard penderie est visible à côté.

WC :

Il se trouvent dans un renforcement du dégagement après la salle de bains ; Nous y accédons par une chape de béton au sol à l'état brut.

Les murs sont en briques crues peintes.

Au plafond, un parquet brut et des chevrons.

Au sol, une chape de béton avec un carrelage dans les tons de gris, en état d'usage.

Un lave-mains avec robinet mitigeur.

À environ 1,20 m au-dessus du sol, de la tapisserie est visible.

Un éclairage par deux spots lumineux, le système est ancien.

Chambre numéro un :

L'accès se fait par une porte en bois ancienne qui se trouve au fond du dégagement, sans moulures, peinte de couleur blanche.

Le sol est revêtu de carreaux de terre cuite, présentant des traces de laitance, de ciment et de légers impacts, le tout est en bon état général.

Les murs sont revêtus d'un plâtre peint de couleur blanche sur les murs intérieurs et, au niveau des murs extérieurs, les murs sont en briques sablées.

Cette chambre est équipée, sur la gauche en entrant, d'une cheminée condamnée, en marbre noir, avec un manteau de cheminée peint de couleur blanche.

Le plafond est en lambris bois avec une poutre apparente au milieu de la pièce.

Deux fenêtres sur châssis bois, simple vitrage, double battant avec crémonne ancienne et système à gueule de loup fermées par des volets double battants en bois ;

Il n'y a pas d'éclairage dans cette pièce. Je constate la présence de prises électriques.

Un radiateur de chauffage central en fonte est présent entre les deux fenêtres.

Deuxième partie du couloir d'entrée :

Elle est identique à la précédente avec au sol le même carrelage que précédemment constaté.

Les murs sont recouverts du même revêtement mural que précédemment constaté.

Un radiateur de chauffage central en fonte ancien est présent.

Une porte à simple battant, en bois, ouvre sur l'arrière de la maison. Une imposte vitrée à quatre vitres en partie supérieure est présente ;

Le tableau électrique est présent avec une partie relativement récente, un vieux disjoncteur et un compteur Linky.

Cuisine :

Nous y accédons par une porte ancienne, en bois, non moulurée à gauche lorsque l'on se trouve face à la porte précédemment constatée.

Au sol, un carrelage ancien dans les tons de jaune avec des petits carreaux dans les tons rouges.

Les murs sont revêtus d'un plâtre de couleur blanche, en état d'usage.

Au plafond, poutres et chevrons apparents avec un parquet. Un éclairage avec un point lumineux au centre de la poutre sur la droite.

Huit portes ouvrantes sur des placards en mélaminés à gauche de la porte d'entrée.

Une fenêtre à double battants, sur châssis bois, simple vitrage avec une crémone récente et système à gueule de loup, en état moyen. Une fermeture par un volet à deux battants en bois, ancien.

Un évier céramique simple bac avec deux parties égouttoir, une de chaque côté, et robinet mitigeur. Une faïence murale dans les tons blancs avec une cloison en partie supérieure au-dessus du point de cuisson.

Une aération avec VMC. Le câblage électrique semble relativement récent.

Réserve atelier :

L'accès se fait par une porte en bois, ancienne, simple battant ouvrant avec une chatière sur la droite de la porte du couloir en face de la cuisine.

Au sol, une petite marche. Puis, des carreaux de terre cuite en état moyen, présentant de nombreux raccords ainsi que des éclats et des fissures à plusieurs endroits.

Au plafond, des poutres et chevrons avec parquet ancien apparent.

Une chaudière de chauffage central à granulés, de marque Okofen, modèle Easy Pell, récente avec système de réservoir annexe, sans silo, avec cheminée et condensation.

Sur la gauche, une fenêtre condamnée est visible. Une autre fenêtre avec châssis bois, simple battant, simple vitrage avec grille métallique et un volet bois est visible.

Une porte ancienne ouvre sur l'extérieur, à deux battants, en bois avec une imposte vitrée en partie supérieure.

Cave :

L'accès se fait à la suite de l'atelier.

Le sol est en terre battue.

Les murs sont en briques crues.

Au plafond, des poutres, des chevrons et un parquet.

Une fenêtre à simple vitrage, sur châssis bois et simple battant avec une grille métallique et petit volet, comme celle précédemment constatée.

Chambre numéro deux, sur la droite de la porte d'entrée principale :

L'accès se fait par une porte en bois, ancienne, moulurée à simple battant, peinte de couleur blanche côté couloir. Encadrement de la porte est travaillé avec petit caisson. Côté intérieur, la porte est peinte dans les tons de rouge.

Au sol, un dallage en briques de terre cuite, positionnées en damier, en bon état.

Les murs sont revêtus pour la partie côté entrée d'un plâtre peint et sur la gauche, d'un lambris bois sur tout le panneau. Face à l'entrée, les murs sont revêtus de plâtre peint en état moyen. Sur la droite, un plâtre peint en état d'usage avec deux fenêtres

anciennes à simple vitrage et double battant, sur châssis bois avec crémones et systèmes à gueule de loup, fermées par des volets en bois du même type dans les pièces précédentes.

Face à l'entrée, une cheminée ancienne en marbre est présente, le manteau est décoré avec de la gypserie et un miroir.

Au plafond, des plaques de polystyrène isolantes avec poutre centrale.

Un interrupteur et l'éclairage central sont visibles.

Chambre numéro trois :

Nous y accédons par une porte située à gauche de la cheminée de la chambre précédente.

Au sol, des dalles de terre cuite, en état moyen, disjointes par endroits.

La pièce est encombrée et restée dans son jus d'époque.

Les murs sont revêtus d'un papier peint ancien, en mauvais état général, qui présente des fissures et des décalages.

Au plafond, un plâtre peint qui présente des traces d'humidité et des fissures.

Deux fenêtres, du même type que précédemment constaté, simple vitrage, double battant, sur châssis bois, fermées par des volets en bois identiques aux précédents.

Une cheminée en marbre ancienne avec manteau de cheminée décoré avec de la gypserie et miroir doré intégré, peint dans les tons de vert.

Un placard avec deux portes en partie supérieure et deux portes en partie basse.

Une alcôve est visible de chaque côté du coin-lit sur la gauche de la pièce. L'intérieur des alcôves est composé de placards fermés par des portes ;

Un radiateur de chauffage central en fonte ancien est présent.

Combles de la maison :

L'accès se fait par un escalier de meunier qui se trouve dans l'atelier précédemment constaté.

Des fenestrons sont ouverts et ne sont pas équipés de fenêtre, ils sont équipés de barreaux et de volets anciens.

Les murs sont à l'état brut, en briques de terre crue.

La charpente est apparente avec chevrons et voliges. Le tout est à l'état brut.

L'ensemble semble en bon état général ;

Le sol est recouvert d'isolant sur la quasi-totalité de la superficie de la maison.

Le système d'aération VMC récent est visible.

Extérieurs, côté arrière de la maison façade Est :

Le jardin est à l'état brut avec un puits, une ancienne pompe.

Je constate un accès direct par véhicule depuis l'avenue du Lauragais.

La façade en briques de terre crue est visible.

Un puits avec une plaque en béton et une petite pompe électrique, également équipé d'une pompe mécanique à main, ancienne.

Une remise est visible sur la gauche avec une porte à double battant, ancienne, en bois.

Une partie de la grange, sur la droite de la maison, présente une toiture effondrée et est inaccessible.

Entre la maison et la rue se trouve un ancien bâtiment en briques de terre crue, dont la toiture est effondrée, l'ensemble est inaccessible.

Un bâtiment de type hangar est présent avec une charpente métallique et revêtement type fibrociment ou amiante, à déterminer.

Un espace rangement de véhicule est visible.

Deuxième partie de la grange :

Au sol, une dalle de béton à l'état brut, en état moyen. Une partie de la toiture est effondrée.

L'accès se fait par une porte-cochère en arc de cercle, en briques foraines.

En face se trouve une construction en briques à usage de remise, envahie par les ronces avec une toiture en partie effondrée, inaccessible.

À l'arrière de la maison, au niveau des remises, se trouve un garage avec une porte en bois ancienne à deux battants. Au sol, une chape de béton à l'état brut. Les murs sont en briques de terre crue sur le pan de mur de gauche et de droite en entrant et en briques alvéolées au fond. Au plafond, poutres avec chevrons et parquet apparent.

Le pigeonnier de la maison est à usage de réserve ;

DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

➤ Etat parasitaire – Termites

Il résulte d'un état parasitaire établi le 22 juillet 2024 par le Cabinet CEFAA, annexé au présent cahier des conditions de vente, que l'investigation menée a permis de constater l'absence d'indices d'infestation de termites, étant précisé que certaines parties du bien immobilier n'ont pu être investies car inaccessibles.

➤ Diagnostic amiante

Il résulte d'un constat établi par le Cabinet CEFAA, établi le 22 juillet 2024, joint au présent cahier des conditions de vente, qu'il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante, certains matériaux ayant été déclarés amiantés sur jugement personnel de l'opérateur, au niveau des toitures (Toitures ondulées (fibres ciment)).

➤ Diagnostic plomb

Il résulte d'un constat établi par le Cabinet CEFAA, établi le 22 juillet 2024, joint au présent cahier des conditions de vente, qu'il a été repéré la présence de revêtements contenant du plomb.

➤ Diagnostic de performance énergétique

Un diagnostic de performance énergétique est annexé au présent cahier des conditions de vente.

Il résulte du diagnostic établi par le cabinet CEFAA en date du 22 juillet 2024 que la consommation énergétique conventionnelle est de 265 kWh/m²/an (classement E) et que l'émission de gaz à effet de serre est de 7 kg CO₂/m²/an (classement B)

➤ Diagnostic installation électrique

Il résulte d'un constat établi par le Cabinet CEFAA, établi le 22 juillet 2024, joint au présent cahier des conditions de vente, que l'installation électrique comporte des anomalies ; il est précisé que les conclusions ne portent que sur les parties visibles et accessibles en toute sécurité à la date d'intervention du repérage.

➤ Etat des risques, pollutions et sols

Une attestation concernant les risques pollutions et sols établi le 22 juillet 2024, par le Cabinet CEFAA est annexée au présent cahier des conditions de vente ; il en résulte que le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques

ni dans celui d'un plan de prévention des risques miniers mais qu'il est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels approuvé, le risque naturel pris en compte étant la sécheresse.

➤ **Etat des nuisances sonores aérodromes**

Une attestation concernant les risques de nuisances sonores aérodromes établi le 22 juillet 2024, par le Cabinet CEFAA est annexée au présent cahier des conditions de vente ; il en résulte que le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de d'exposition au bruit.

Toutes les indications qui précèdent ont été réunies par l'Avocat poursuivant, à l'aide de renseignements qu'il a pu se procurer, de notes ou documents desquels ils ont été puisés.

En conséquence, il ne pourra être recherché à l'occasion d'erreurs, inexactitudes ou omissions, qui pourraient s'y trouver malgré tout le soin apporté.

Il appartiendra à l'adjudicataire comme subrogé aux droits du vendeur de se procurer lui-même tous titres établissant la propriété du lot immobilier mis en vente ainsi que de vérifier tous autres éléments.

L'immeuble 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 de la désignation, n° du plan, contenance, celle-ci excédât-elle 1/20^{ème}, 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.

MISE A PRIX

Outre les charges, clauses et conditions ci-dessus les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le jugement du Tribunal Judiciaire de TOULOUSE, soit :

**SIX CENT QUINZE MILLE EUROS
(615.000 €)**

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

Fait à TOULOUSE
Le 20 novembre 2024

The block contains a handwritten signature in black ink, which appears to be 'Leco', followed by a horizontal line and a stylized flourish or mark.