

06/02/2025

MAISON

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE TOULOUSE

20 NOV. 2024

JEX-VENTES

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE TOULOUSE

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

LICITATION

MONTESQUIEU LAURAGAS

Pour : ...

AVOVENTES

Contre : ..

Avocat poursuivant : Me

MARTINE CANTALOU

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE
SUR LICITATION

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE TOULOUSE

20 NOV. 2024

JEX-VENTES

A LA REQUETE DE :

AVOVENTES

Pour lequel domicile est élu au Cabinet de Maître Martine CANTALOU, 41, boulevard Lazare Carnot, 31000 TOULOUSE, Tél : 05.34.31.87.00 ; Email : mcantaloup.avocat@gmail.com, 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 MONTESQUIEU LAURAGAIS, figurant au cadastre de ladite commune sous les références :

B	412	En Capus
B	413	En Capus
B	636	En Sansou
B	640	En Sansou
B	641	En Sansou
B	642	En Sansou
B	643	En Sansou
B	789	En Capus
B	790	En Capus

B	846	En Sansou
B	848	En Sansou
ZO	3	En Trauco
ZO	11	En Trauco
ZO	24	En Trauco
ZO	27	En Trauco
ZO	28	En Trauco

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 Montesquieu Lauragais, dit métairie "En Sansou", cadastré :

B	412	En Capus
B	413	En Capus
B	636	En Sansou
B	640	En Sansou
B	641	En Sansou
B	642	En Sansou
B	643	En Sansou
B	789	En Capus
B	790	En Capus
B	846	En Sansou
B	848	En Sansou
ZO	3	En Trauco
ZO	11	En Trauco
ZO	24	En Trauco
ZO	27	En Trauco
ZO	28	En Trauco

à la barre du Tribunal judiciaire de Toulouse, sur une mise à prix de 232 000 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 Montesquieu Lauragais, dit métairie "En Sansou", cadastré :

B	412	En Capus
B	413	En Capus
B	636	En Sansou
B	640	En Sansou
B	641	En Sansou
B	642	En Sansou

B	643	En Sansou
B	789	En Capus
B	790	En Capus
B	846	En Sansou
B	848	En Sansou
ZO	3	En Trauco
ZO	11	En Trauco
ZO	24	En Trauco
ZO	27	En Sansou
ZO	28	En Sansou

sera dressé et déposé au greffe par Maître Martine CANTALOUPE 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 **OVENTES**

Les parcelles B 412, B 413, B 636, B 640, B641, B 643 et B789 pour les avoir reçues suivant acte de partage de Maîtres JOULIA et CLAVERIE, Notaires, en date du 14 mars 1969 publié auprès de la Conservations des Hypothèques de TOULOUSE le 14 avril 1969 Volume 8971 n°26

Les parcelles B 642, B846 et B848 pour les avoir reçues suite à acte d'échange multilatéral de Maître VIGNEAU, Notaire, des 14, 15 et 25 mai 1985 publié auprès de la Conservations des Hypothèques de TOULOUSE le 5 août 1985 Volume 2539 n°1

La parcelle B 790 pour l'avoir reçue suite à acte d'échange de Maître JOULIA, Notaire, du 26 octobre 1981 publié auprès de la Conservations des Hypothèques de TOULOUSE le 7 décembre 1981 Volume 2010 n°32

Les parcelles ZO 3, ZO 11, ZO 24, ZO 27 et ZO 28 appartiennent en propre à **AVOVENTES** en vertu de l'attribution qui lui en a été faite à la suite des opérations de remembrement de la commune de MONTESQUIEU LAURAGAIS par la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt et aux termes du procès-verbal de clôture de ces opérations en date du 7 octobre 2022 publié au Service de Publicité Foncière de TOULOUSE 3 le même jour Volume 2022 R n°2

DESCRIPTION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS

Selon acte en date du 10 septembre 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 qu'il s'agit :

D'un ensemble immobilier constitué d'une ancienne ferme de caractère en briques foraines de plain-pied, de ses hangars et dépendances, de son jardin d'agrément, de ses bois et de terres agricoles ceinturant la maison ;

La date approximative de construction de la maison principale est fin du XIXème siècle, début du XXème siècle ; les bâtiments annexes sont de construction plus récente, approximativement fin du XXème siècle ; la superficie habitable est approximativement de 152 m² hors hangar et annexes ; L'assainissement est individuel mais non accessible lors de notre venue, aucune information n'est disponible sur ce sujet, la maison étant inoccupée ;

Les références cadastrales de l'ensemble sont les suivantes :

- Lieudit en Capus et figurant au cadastre de ladite commune sous les références B412, B413, B789, B790 ;
- Lieudit en Sanssous et figurant au cadastre de ladite commune sous les références B636, B640, B641, B642, B643, B846, B848, Z027, Z028.
- Lieudit en Trauco et figurant au cadastre de ladite commune sous les références Z03, Z011, Z024.

La maison est orientée Nord/Sud, la façade principale est orientée au Sud ; le hangar est au Nord de la maison, la porcherie au Sud en léger contrebas ; l'accès à la propriété se fait par un long chemin carrossable à partir du chemin de Goudet ; Les terres agricoles se trouvent entre le chemin de Goudet et la maison, de part et d'autre du chemin d'accès et à l'arrière de la propriété. Les bois se trouvent dans le prolongement de terres à l'arrière de la maison ; L'ensemble est situé en sommet de colline et dispose d'une vue à 360° sur la campagne environnante ; les terres à proximité sont exploitées en céréales ;

Entrée :

La porte d'entrée est en bois, ancienne, en mauvais état général avec une partie vitrée en partie supérieure gardée par des grilles.

Elle ouvre sur un dégagement avec au sol un carrelage de couleur blanche, sale. Les murs sont revêtus d'un crépi peint, en mauvais état, le tout est vétuste.

Sur la gauche, un tableau électrique avec des disjoncteurs, le tout est ancien et vétuste, sans protection particulière. Un radiateur de chauffage central en fonte est visible sous le tableau électrique ;

Le plafond est en chevrons avec du parquet peint.

Un câblage électrique est visible, sans protection particulière.

Bureau :

L'accès se fait face à l'entrée ; une porte vitrée simple battant en bois avec une partie dormante en partie haute.

Au sol, un revêtement type PVC en état moyen ;

Les murs sont revêtus d'un plâtre peint dans les tons de bleu.

Au plafond, un lambris bois en mauvais état avec des traces d'infiltrations visibles à plusieurs endroits.

L'éclairage se fait par un néon ancien, en mauvais état général.

Dégagement :

L'accès se fait par une porte sur la droite.

Au sol, même carrelage que dans l'entrée, en état moyen.

WC, première porte sur la droite :

Un WC sur pied avec réservoir, sale,

Les murs sont revêtus d'une faïence murale en partie basse et d'un crépi peint en partie supérieure.

Au plafond, un lambris en bois et chevrons.

Une fenêtre double vitrage simple battant translucide est visible ;

Dégagement :

Au sol, même carrelage précédemment constaté.

Au plafond, un lambris bois et chevrons.

Un éclairage avec câblage apparent.

Chambre numéro deux :

Au sol, même carrelage que précédemment constaté, dans le même état.

Les murs sont crépis, peints dans les tons de bleu.

Au plafond, une peinture blanche en état, sans dégradation particulière.

Une fenêtre à double vitrage et double battant, sur châssis PVC, fermé par un volet en bois à deux battants, ancien.

Radiateur de chauffage central sous la fenêtre ;

Cuisine d'appoint :

Deux petites marches et une porte donnent accès à cette cuisine d'appoint qui se trouve dans le prolongement de la chambre.

Au sol, un carrelage dans les tons rosés.

Les murs sont crépis, peints de couleur blanche.

Un évier deux bacs avec égouttoir, robinet mitigeur. Une faïence murale blanche, en état d'usage.

Je note la présence de salpêtre sur le mur de gauche en entrant.

Au plafond, un lambris en bois sur chevrons.

Une porte vitrée à simple battant sur châssis bois, fermée par un volet en bois, ouvre sur l'extérieur.

Salle de bains :

Au sol, même carrelage que dans la chambre et le dégagement.

Les murs sont revêtus d'une faïence dans les tons de bleu, en bon état.

Une baignoire est présente.

Les murs et les plafonds sont revêtus également d'une peinture en bon état, sans dégradation particulière.

L'éclairage semble en état.

Le lavabo est absent.

Un radiateur de chauffage central en fonte est présent.

Cuisine :

Au sol, un revêtement de type briques de terre cuite anciennes, en état d'usage.

Les murs sont revêtus d'un crépi peint de couleur blanche, ancien, en état moyen.

Sur la gauche, un meuble de cuisine avec deux placards en partie basse et un évier double bacs en céramique blanche avec robinet mitigeur. Une faïence murale blanche, en état moyen.

L'électricité de l'éclairage est sans protection.

Une fenêtre à double battant, simple vitrage sur châssis bois, fermé par un volet en bois à deux battants est présente dans le prolongement.

Un radiateur de chauffage central, en fonte est visible sous la fenêtre.

Au plafond, un lambris bois avec poutres et chevrons apparents.

Sur la droite, une cheminée est visible avec galets et crépi. Un tuyau métallique est visible à l'intérieur.

À gauche de la cheminée, une hotte aspirante ancienne avec des traces de coulures sur le mur.

Une seconde porte ouvre sur le garage. La porte est condamnée.

Séjour :

Nous accédons par une marche au fond de la cuisine.

Au sol, des tomettes de terre cuite, en état moyen, présentant de nombreuses dégradations ainsi que des raccords de béton.

Les murs sont en crépi à l'état brut, non peints.

Au plafond, des poutres et chevrons apparents avec le parquet visible au-dessus.

Cette pièce est équipée d'une fenêtre à double battant, sur châssis bois, simple vitrage, fermée par un volet en bois à deux battants, en état moyen.

Un radiateur de chauffage central, en fonte, est visible à gauche de la fenêtre.

Chambre numéro un :

L'accès s'effectue par une petite porte sur la gauche à partir du séjour. La porte est en bois, ancienne.

Au sol, un revêtement PVC type linoléum, en mauvais état général.

Les murs sont revêtus d'un plâtre peint.

Une fenêtre à simple vitrage et double battant, sur châssis bois, fermée par un volet à deux battants en bois.

Un radiateur de chauffage central, en fonte.

Au plafond, un plancher avec chevrons et poutres, en état moyen.

Buanderie :

L'accès s'effectue par la deuxième porte, défoncée, du séjour.

Au sol, une chape de béton à l'état brut, en état moyen.

Les murs sont crépis sur béton, en état moyen.

Au plafond, un parquet sur chevrons, à l'état brut.

Une chaudière de chauffage central, ancienne de marque Chappée, est présente. Elle semble fonctionner au fioul mais sans certitude ; elle date de 1998.

Un ballon d'eau chaude est visible au dessus de la chaudière ;

Cellier :

Au sol, une dalle de béton à l'état brut.

Les murs sont en briques non crépies.

Au plafond, un parquet sur chevrons, à l'état brut.

Une porte en bois qui ne ferme pas ouvre sur l'extérieur. Une porte coulissante métallique ne fonctionne pas correctement.

Ancienne écurie :

Sur la droite de la maison façade Nord, se trouve une ancienne écurie fermée par une double porte en bois très ancienne et en mauvais état ;

L'intérieur de l'écurie est en très mauvais état général, le plancher est défoncé et effondré par endroits ;

Il est possible de noter que la charpente de la maison est neuve sur le pan Nord de la maison pour ce qui est visible, avec poutres, chevrons et volige neuve ;

Hangar agricole :

En face de la maison sur la façade Nord se trouve un hangar agricole à structure et charpente métallique avec les pignons Nord et Ouest bâtis en parpaings non crépis ; Le sol est composé de terre battue et la couverture est en fibrociment (une réserve est émise quant à la présence d'amiante sur la couverture) ;

Sur la droite du hangar, une seconde partie entièrement bâtie en parpaings non crépis et fermée par un portail métallique coulissant ; il s'agit d'un atelier ;

Deux fenêtres sont présentes sur la façade Est ; une partie couverte de type auvent est présente dans le prolongement ;

Le sol de l'atelier est composé d'une chape de béton brut ;

Porcherie :

Au Sud de la maison se trouve la porcherie ;

*Il s'agit d'un bâtiment qui a été visiblement construit en plusieurs étape ; l'état général est mauvais ;
Des ateliers, une forge, un garage, des porchères et des boxes sont visibles et donnent sur le fond de la propriété ;*

Un puits est visible à l'entrée de la propriété ;

DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

➤ 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 10 septembre 2024 que la consommation énergétique conventionnelle est de 299 kWh/m²/an (classement F) et que l'émission de gaz à effet de serre est de 83 kg CO₂/m²/an (classement F)

➤ Etat parasitaire – Termites

Il résulte d'un état parasitaire établi le 9 octobre 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.

➤ Diagnostic amiante

Il résulte d'un constat établi par le Cabinet CEFAA, établi le 10 septembre 2024, joint au présent cahier des conditions de vente, qu'il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante, au niveau des appentis, grange et poulailler (fibres ciment).

➤ Diagnostic plomb

Il résulte d'un constat établi par le Cabinet CEFAA, établi le 10 septembre 2024, joint au présent cahier des conditions de vente, qu'il n'a pas été repéré la présence de revêtements contenant du plomb.

➤ Diagnostic installation électrique

Il résulte d'un constat établi par le Cabinet CEFAA, établi le 10 septembre 2024, joint au présent cahier des conditions de vente, que l'installation électrique comporte de nombreuses anomalies ; il est précisé que les conclusions 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 10 septembre 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, les risques naturels pris en compte étant les inondations, la sécheresse et les RGA ; il en résulte

également que l'immeuble n'est pas situé sur un site identifié d'un risque de pollution des sols.

➤ **Etat des nuisances sonores aérodromes**

Une attestation concernant les risques de nuisances sonores aérodromes établi le 10 septembre 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.

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 :

DEUX CENT TRENTE-DEUX MILLE EUROS

(232.000 €)

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

Fait à TOULOUSE

Le 20 novembre 2024

Lozo,
