

06/02/2025

(N°18010)

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE TOULOUSE

20 NOV. 2024

EX-VENTES

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE TOULOUSE

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

LICITATION

ESCALQUER 25 402

Pour :

AVOVENTES

Contre :

Avocat poursuivant : Me Monbre CANTALOU

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE SUR LICITATION

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE TOULOUSE

20 NOV. 2024

A LA REQUETE DE : JEX-VENTES

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 ESCALQUENS, 19 avenue du Lauragais, figurant au cadastre de ladite commune sous les références ZE 402

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

- 19 avenue du Lauragais à Escalquens, cadastré :

ZE	402	Avenue du Lauragais
----	-----	---------------------

à la barre du Tribunal judiciaire de Toulouse, sur une mise à prix de 178 900 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 19 avenue du Lauragais à Escalquens, cadastré :

ZE	402	Avenue du Lauragais
----	-----	---------------------

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

Pour l'avoir acquis suivant acte de vente à titre de dation en paiement de Maître Conrad BRUAT, Notaire, en date du 15 juin 1979, publié auprès de la Conservation des Hypothèques de TOULOUSE le 16 juillet 1979 sous les références Volume 1684 n°4

DESCRIPTION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS

Selon acte en date du 9 octobre 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 :

Le bien immobilier dont s'agit est composé d'une parcelle sise sur la commune d'Escalquens au Sud-Est de TOULOUSE ; il s'agit d'une maison de type villa de plain-pied construite dans les années 70/80. La référence cadastrale du bien est : ZE 402 ;

La maison est de plain-pied avec 3 chambres, un salon et un séjour cuisine, salle de bains, WC et garage pour une surface habitable de 81.52 m².

Le bien est actuellement loué à AVOVENTES suivant bail à usage d'habitation principale loi de 1989 depuis 1987. Une copie du contrat de bail a été demandé à la locataire par le commissaire de justice qui devrait le lui faire passer. La locataire est actuellement en arriéré de loyer mais elle indique qu'elle a volontairement stoppé le

paient au motif que les propriétaires refuseraient de faire des travaux dans la maison.

Entrée :

La porte d'entrée est en bois, ancienne, en état moyen avec des griffures et des traces d'usure.

Le sol est en dalles de PVC qui sont arrachées, voire usées sur tout le dégagement.

Les murs sont en crépi peints, très ancien, en état moyen.

Un radiateur de chauffage central, très ancien, derrière la porte.

Au plafond, une peinture blanche en état moyen.

L'électricité est ancienne. Un plafonnier qui fonctionne correctement.

Cuisine sur la gauche :

La cuisine est ancienne. Au sol, le revêtement PVC qui est moins arraché que dans le dégagement et le couloir. Il est toutefois usé, notamment aux passages.

Une fenêtre à deux battants, simple vitrage, sur châssis bois ouvre sur l'extérieur, côté entrée. Un volet bois double battant ancien.

Un radiateur de chauffage central ancien.

Les tapisseries sont anciennes et vétustes, à reprendre.

Au plafond, une peinture vétuste.

Un évier avec deux bacs inox et robinet mitigeur et meuble en formica en dessous. Le tout est ancien, dans un état de vétusté avancée.

Au fond, une porte ouvre sur le garage.

Garage :

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

Les murs sont en briques à l'état brut.

Au plafond, un doublage en placoplâtre avec un accès visible aux combles.

Chaudière et électricité. La locataire indique qu'elle a fait changer la chaudière, il s'agit d'une chaudière gaz de marque Saunier Duval d'un modèle relativement récent. Le tout est en état de fonctionnement.

Une porte de garage basculante, ouvrant sur l'extérieur.

Séjour :

Nous y accédons par une porte, depuis le dégagement précédent, sur la gauche. La porte est vitrée, en bois, ancienne.

Au sol, la première partie est équipée des mêmes dalles PVC, collées, anciennes que dans l'entrée et en mauvais état général. Je constate des traces d'arrachement sur une partie et un parquet flottant dans la seconde partie du séjour. La locataire indique que c'est elle qui est en train de le placer et que cela remplacera le sol définitivement à son départ.

Les murs sont revêtus d'un papier peint ancien avec des arrachements de matière par endroits, notamment au niveau des angles.

Un radiateur de chauffage central, ancien, au niveau du coin-repas.

Le plafond est en peinture ancienne qui présente des traces d'usage.

Le séjour est équipé, sur la droite, d'un autre radiateur de chauffage.

Une porte-fenêtre à double battant, simple vitrage, châssis bois avec volet en bois ancien. Le tout est relativement vétuste. Il ouvre sur l'arrière de la villa.

Une fenêtre à double battant, simple vitrage, sur châssis bois, avec un volet bois identique au précédent, ouvre sur le côté de la villa.

Chambre numéro un, sur la gauche en suivant le couloir du coin nuit :

La porte est ancienne.

Au sol, un revêtement type parquet flottant. La locataire indique que c'est elle-même qui la remplacé et posé.

*Les murs sont revêtus d'un papier peint ancien avec des arrachements de matière.
Au plafond, une peinture blanche avec des traces d'usage.
Un radiateur de chauffage central, du même type que précédemment constaté.
Une fenêtre, double battant, châssis bois, simple vitrage, ouvre sur le côté de la villa
avec un volet en bois à deux battants, ancien.*

Chambre numéro deux, en suivant la précédente :

*Au sol, un revêtement en moquette ancienne, en état moyen.
Les murs sont revêtus d'un papier peint ancien avec des traces d'usage.
Une fenêtre à double battant, simple vitrage, châssis bois avec volet en bois ancien.
Au plafond, une peinture blanche ancienne, en état moyen.
Un radiateur de chauffage central du même type que précédemment constaté.*

Chambre numéro trois, au fond à droite du couloir :

*Au sol, un revêtement PVC imitation parquet, ancien avec des traces d'usage, des
arrachements.
Les murs sont revêtus d'un papier peint dans les tons verts, en état moyen.
Une fenêtre à double battant, simple vitrage, sur châssis bois avec volet en bois
ancien.
L'électricité est ancienne. L'interrupteur est ancien et prise électrique ancienne.*

WC :

*La porte est ancienne.
Au sol, un revêtement PVC ancien avec des traces d'usage et des arrachements de
matière.
Je note des traces caractéristiques d'humidité sur le mur à l'arrière du WC. Les murs
sont recouverts d'un papier peint arraché en partie basse.
Au plafond, une peinture blanche ancienne, qui fonctionne. Un luminaire qui
fonctionne. Une VMC est présente.
Un WC avec abattant, en état moyen.*

Salle de bains :

*Dernière porte en suivant l'entrée.
Au sol, un revêtement PVC type linoléum, en état moyen, ancien.
Les murs sont revêtus, en partie basse, d'une faïence à carreaux blancs, en état
moyen. En partie supérieure, les murs sont revêtus d'un papier peint qui se décolle à
de nombreux endroits.
Au plafond, une peinture blanche avec un globe lumineux. Le tout en état moyen.
Une baignoire avec robinet mitigeur très ancien et flexible de douche.
Un lavabo sur colonne est présent avec robinet mitigeur ancien, une bonde de fond.
Les prises électriques et interrupteurs sont anciens.*

*Extérieur et façades de la maison ;
Le tout est ancien et non entretenu ;*

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 9 octobre 2024 que la consommation énergétique conventionnelle est de 187 kWh/m²/an (classement D) et que l'émission de gaz à effet de serre est de 40 kg CO₂/m²/an (classement D)

➤ **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 9 octobre 2024, joint au présent cahier des conditions de vente, qu'il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante.

➤ **Diagnostic installation électrique**

Il résulte d'un constat établi par le Cabinet CEFAA, établi le 9 octobre 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.

➤ **Diagnostic installation gaz**

Il résulte d'un constat établi par le Cabinet CEFAA, établi le 9 octobre 2024, joint au présent cahier des conditions de vente, que l'installation gaz comporte des anomalies de type A2 qui devront être réparées dans les meilleurs délais (2 anomalies) et des anomalies de type A1 qui devront être réparées ultérieurement (7 anomalies), étant précisé que ces conclusions portent que sur les parties visibles et accessibles à la date d'intervention du repérage.

➤ **Etat des risques de pollution des sols**

Une attestation concernant les risques pollutions et sols établi le 9 octobre 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 ; 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 aérodrômes**

Une attestation concernant les risques de nuisances sonores aérodrômes établi le 9 octobre 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 :

CENT SOIXANTE-DIX-HUIT MILLE NEUF CENTS EUROS

(178.900 €)

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

Fait à TOULOUSE
Le 20 novembre 2024

Loes,
