

**CAHIER
DES CONDITIONS
DE LA VENTE**

VENTE SUR LICITATION

8 rue du COUSTOU à ESCALQUENS
Section ZE n°401

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE TC

A LA REQUETE DE :

20 NOV. 2024

JEX-VENTES

AVOVENTES

ET EN PRESENCE DE :

AVOVENTES

AUDIENCE D'ADJUDICATION LE : 06.02.2025

CLAUSES ET CONDITIONS

Auxquelles seront adjugés à l'audience de vente du Juge de l'Exécution près le TRIBUNAL JUDICIAIRE DE TOULOUSE, 2 Allées Jules Guesde à TOULOUSE (31000), au plus offrant et dernier enchérisseur, en UN SEUL LOT les biens et droits immobiliers suivants :

- Un pavillon d'habitation de type 4 élevé sur un terrain situé à ESQUALQUENS (31750), 8 rue du Coustou, cadastré section ZE n° 401 pour une contenance de 07a 66ca.

EN VERTU

D'un jugement rendu le 11 juillet 2023 rectifié par jugement en date du 1^{er} décembre 2023 rendus par le tribunal judiciaire de TOULOUSE, le tribunal a notamment :

- **préalablement, ordonne la licitation des immeubles situés :**

. 8 rue du Coustou à Escalquens, cadastré :

ZE	403	Avenue du Lauragais
----	-----	---------------------

à la barre du Tribunal judiciaire de Toulouse, sur une mise à prix de 144 000 euros abaissable d'un quart puis de moitié en cas de carence d'enchères,

D'un jugement contradictoire en premier ressort rendu par le tribunal judiciaire de TOULOUSE en date du 06 mars 2024 (RG 15/26032) rectifié par jugement du 11 avril 2024 (RG 24/01686), le tribunal a :

- *dit* que la mention : "- *dit* que le cahier des conditions de la vente de l'immeuble situé 8 rue du Coustou à Escalquens, cadastré :

ZE	403	Avenue du Lauragais
----	-----	---------------------

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

sera remplacée par : "- *dit* que le cahier des conditions de la vente de l'immeuble situé 8 rue du Coustou à Escalquens, cadastré :

ZE	401	Rue du Coustou
----	-----	----------------

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

Que lesdits jugements ont été signifiés à avocat et à l'ensemble des parties suivant exploits de la SCP LAMARQUE DELPECH SIMON, commissaires de justice à COLOMIERS.

DESIGNATION DES IMMEUBLES A VENDRE

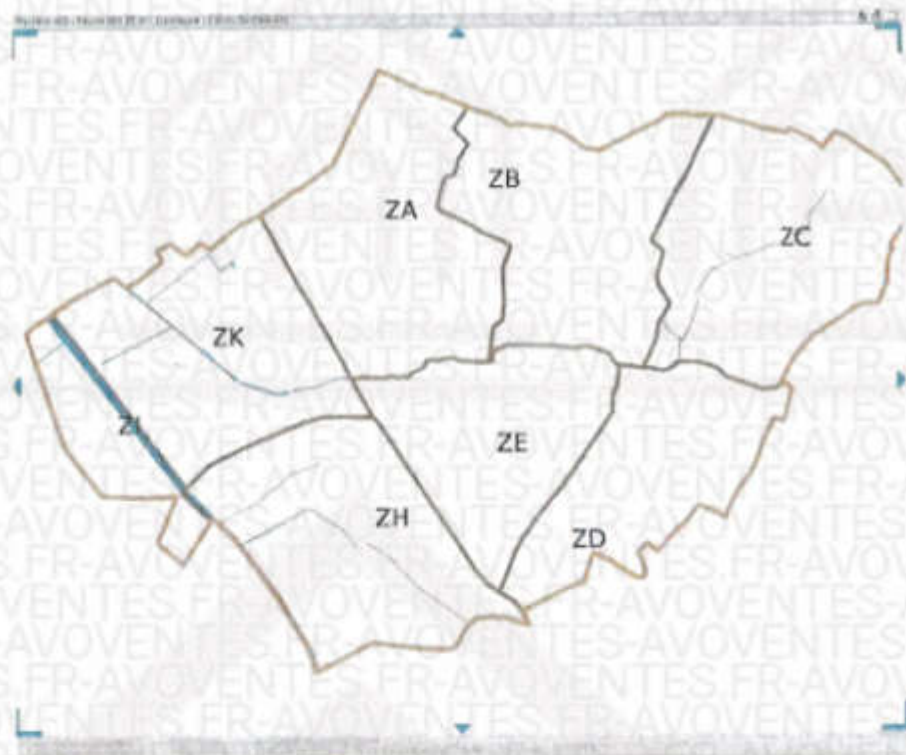
- Un pavillon d'habitation de type 4 élevé sur un terrain situé à ESQUALQUENS (31750), 8 rue du Coustou, figurant au cadastre **Section ZE n°401** lieudit 8 rue du coustou pour une contenance de 07a 66ca.

Telle qu'elle résulte des énonciations du procès-verbal descriptif établi par le commissaire de justice instrumentaire, en date du 02 août 2024, ci-après reproduit et annexé.

DESCRIPTION DES LIEUX, COMPOSITION, SUPERFICIE :

Ci-dessous reproduite le plan cadastral de la parcelle ci-dessus énoncée, extrait du site CADASTRE.GOUV :





Ci-dessous reportée une image extraite du site GOOGLE EARTH :



L'immeuble est situé sur la commune de (31750) ESCALQUENS, dans le département de la Haute-Garonne, en région Occitanie, à environ 25 kilomètres de Toulouse.

L'immeuble se trouve à environ 600 mètres du cœur de la commune, laquelle est dotée de tous commerces de proximité, d'établissements scolaires et d'installations sportives (...).

L'accès au bien se fait depuis la voie publique, rue du Coustou.

EXTERIEUR

On accède à la parcelle par un portail deux vantaux, en fer forgé, présentant des traces d'oxydation.

La parcelle n'est pas entretenue : elle est envahie d'herbes hautes et folles et les arbres et arbustes ne sont pas taillés.

La clôture avant est constituée d'un soubassement, surmonté d'un grillage simple torsion de facture ancienne en mauvais état, soutenu par des piquets métalliques. Le grillage est en grande partie masqué par la dense végétation enchevêtrée.

Dans le prolongement du portail, se trouve un chemin non entretenu desservant la maison d'habitation.

La porte de garage se trouve en vis-à-vis du portail.

La porte d'entrée est située à gauche de la porte de garage.

Il s'agit d'une maison de plain-pied, toiture deux pentes. Les murs extérieurs sont recouverts d'un enduit crépi altéré par endroit par des fissures, des absences de matière et des traces noirâtres.

Les volets en bois sont usés et en mauvais état.

Photographies 1 à 7 et 31 à 37

MAISON

La maison est squattée : elle est saccagée et vandalisée.

On y accède à l'habitation par une porte en bois en très mauvais état.

Circulation :

Le sol est recouvert de dalles PVC en très mauvais état.

Les plinthes bois sont en mauvais état.

Les murs et les plafonds sont peints. La peinture est en très mauvais état, saccagée.

Le mur droit présente une importante fissure.

Il existe une douille et une ampoule.

La circulation dessert :

- Côté gauche, une salle de bains, les toilettes et trois chambres,
- Côté droit, une cuisine, un garage et un salon.

Photographies 8 à 9.

Salle de bains :

On y accède par une porte en très mauvais état et très sale.

Le sol est recouvert de dalles de PVC, dont certaines sont en mauvais état, les murs sont pour partie peints et pour partie recouverts d'éléments de carrelage, de facture ancienne.

Les murs peints présentent de nombreuses traces noirâtres caractéristique de moisissures.

Le plafond est peint et présente également de nombreuses traces noirâtres, caractéristique de moisissures.

Les joints sont en très mauvais état, sales et largement noircis.

Il existe :

- un convecteur électrique,
- un lavabo sur colonne avec mélangeur,
- une baignoire, un flexible, une douchette, un mitigeur, une barre de douche,
- un fenestron, dont certains vitrages ne jointent pas et laissent apparaître le jour, sécurisé par une grille de défense extérieure.

Photographies 10 à 12.

WC :

Le sol est recouvert de dalles PVC, les plinthes sont en bois, les murs et le plafond sont peints. L'ensemble est en très mauvais état et très sale.

Il existe une cuvette souillée avec lunette et abattant, la chasse d'eau fonctionne, une VMC sale, une douille et une ampoule.

Photographie 13.

Chambre (non désignée sur le plan) dans le couloir à gauche :

On y accède par une porte fracturée.

Le sol est recouvert de parquet, en très mauvais état, dont les lattes ne jointent pas. Les plinthes sont en bois, les murs sont recouverts de papier peint en très mauvais état, le plafond est peint, la peinture est en très mauvais état.

Il existe une fenêtre saccagée, sécurisée par des volets en bois, qui ouvrent sur de la végétation folle, un radiateur.

L'interrupteur sur le mur d'entrée est manquant.

Photographies 14 à 15.

Chambre 1 sur le plan – dans le couloir à droite :

On y accède par une porte, en mauvais état et fracturée.

Le sol est recouvert de parquet, en très mauvais état, dont les lattes ne jointent pas. Les plinthes sont en bois, les murs sont recouverts de papier peint en très mauvais état, le plafond est peint, la peinture est en très mauvais état.

Il existe une fenêtre en très mauvais état, sécurisée par des volets en bois, un point lumineux en plafond, un convecteur électrique.

Photographies 16 à 18.

Chambre 2 sur le plan – dans le couloir à droite :

On y accède par une porte, en mauvais état et fracturée.

Le sol est recouvert de parquet, en très mauvais état, dont les lattes ne jointent pas. Les plinthes sont en bois, les murs sont recouverts de papier peint en très mauvais état, le plafond est peint, la peinture est en très mauvais état.

Il existe une fenêtre en très mauvais état, sécurisée par des volets en bois, un point lumineux en plafond, un convecteur électrique.

Photographies 19 à 20.

Cuisine :

La cuisine se trouve en façade avant : on y accède par une porte fracturée, très sale.

Le sol se compose de dalles PVC en très mauvais état et très sales, les plinthes sont en bois, en très mauvais état, les murs et le plafond sont peints, ils sont en très mauvais état.

Il existe :

- un convecteur électrique, de facture ancienne,
- une fenêtre deux vantaux, sécurisée par des volets en bois, l'ensemble en très mauvais état,
- un évier deux vasques, avec mitigeur et égouttoir,
- un meuble sous évier de facture ancienne.

Les murs sont pour partie recouverts d'éléments de carrelage, de facture ancienne et très sales.

Photographies 21 à 24.

Garage :

On y accède depuis la cuisine par une porte en mauvais état et sale.

On y accède, depuis l'extérieur, par une porte de garage basculante manuelle en mauvais état.

La dalle est à l'état d'usage, les murs sont constitués de briques à l'état brut, deux murs ont fait l'objet d'un doublage, le plafond est doublé.

À l'intérieur, se trouve une chaudière démontée.

Photographies 25 à 26.

Pièce de vie :

On y accède par une ouverture dépourvue de porte.

Le sol se compose de dalles de PVC, en très mauvais état, les plinthes bois sont en très mauvais état, les murs et le plafond peints sont vandalisés et saccagés.

Je note une douille et une ampoule.

Certains appareillages électriques sont arrachés.

Il existe une fenêtre deux vantaux, sécurisée par des volets en bois et une porte-fenêtre deux vantaux, dont un des vitrages est cassé, sécurisée par des volets en bois. L'ensemble en très mauvais état.

Les menuiseries ouvrent sur un jardin non entretenu.

Il existe deux convecteurs électriques, de facture ancienne.

Photographies 27 à 30.

Ci-dessous reproduite l'attestation établie par la SARL CEFAA
EXPERTISE comportant la mention de la superficie de la partie privative d'un lot ou d'une
fraction de lot, afin de se conformer aux dispositions de l'article R 322-2 1° et R 322-3 du
code de procédure civile d'exécution :

 	Mention de la superficie d'un bien SUPERFICIE N° dossier : 8240494
--	---

Situation de l'immeuble visité

8 RUE DU COUSTOU

31750 ESCALQUENS

Désignation des locaux

Maison individuelle comprenant :

Entrée, Salle de Bains, Couloir, Toilettes, Chambre 1, Chambre 2, Chambre 3, Salon, Cuisine, Garage,
Jardin

Mention de la Superficie: 81.52 m²

Désignation des locaux	Superficie (m²)	Superficie non prise en compte (m²) (<1.80 m)	Superficie non prise en compte (m²)
Entrée	6.37		
Salon de Bains	3.90		
Couloir	1.51		
Toilettes	1.16		
Chambre 1	10.60		
Chambre 2	12.34		
Chambre 3	10.28		
Salon	25.40		
Cuisine	9.96		
Jardin			
Garage			15.52 m²
Totaux	81.52 m²	0.00 m²	15.52 m²

Propriétaire

AVOVENTES

SURFACE - B240494

CEFAA - 28 rue des 38 Ponts 31400 TOULOUSE - Tél: 05.34.30.93.60 - Fax: 05.34.30.95.20
S.A.R.L. au capital de 77000 € R.C.S Toulouse B 493 435 368 - SIRET: 493 435 358 00012

Page 1/2

SCHEMA



Nota : Document sans échelle ni mesure, non contractuel destiné au repérage des parties de l'immeuble bâti.

S'il souhaite rendre opérante une clause d'exonération de vice caché (Article 1641 à 1649 du Code Civil), ou faire valider le respect de ses obligations, le Propriétaire-vendeur, ou le Mandataire (Mandataire professionnel de l'immobilier, ou Officier public ou ministériel assermenté) du ou des propriétaires, doit demander préalablement tous autres contrôles ou expertises qui, même non obligatoire, vise les domaines susceptibles d'être invoqués par les tiers.
À défaut, seule la responsabilité du Propriétaire-vendeur sera engagée quant aux conséquences de ses propres manquements.

Fait pour information à ESCALQUENS, le 02 août 2024

Nom et prénom de l'opérateur **AVOVENTES**

baud

Ainsi au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, dépendances et circonstances, droits de propriété, de mitoyenneté et autres pouvant y être attachés, sans aucune exception ni réserve.

CONDITIONS D'OCCUPATION DES LIEUX, IDENTITE DES OCCUPANTS, MENTION DES DROITS DONT ILS SE PREVALENT

Selon les constatations du commissaire de justice lors de l'établissement du procès-verbal descriptif :

« La maison est actuellement squattée par AVOVENTES AVOVENTES ainsi déclaré, qui occupe les lieux depuis plusieurs années selon ses dires.

Celui-ci y cultive du cannabis. Les forces de l'ordre, présentes ce jour sur site pour m'assister, ont placé ce dernier en garde à vue suite à la découverte des plants de cannabis.»

ORIGINE DE PROPRIETE

Ledit bien appartenait à AVOVENTES

AVOVENTES pour l'avoir acquis suivant acte reçu par Maître Xavier CONRAD-BRUAT, notaire à MONTGISCARD, publié à la conservation des hypothèques de Toulouse le 16 juillet 1979 volume 1684 n°4.

AVOVENTES est décédé AVOVENTES 1997, laissant pour lui succéder, ses deux enfants, AVOVENTES ces derniers étant eux-mêmes décédés respectivement les AVOVENTES laissant pour leur succéder :

AVOVENTES

Et

AVOVENTES

Ni l'avocat du créancier poursuivant, ni le créancier poursuivant lui-même ne verront leur responsabilité engagée en raison des erreurs, inexactitudes ou omissions qui pourraient se rapporter aux indications qui précèdent.

1. CONSTAT RELATIF AUX MATERIAUX CONTENANT DE L'AMIANTE :

En application des articles L 1334-13 et suivants du Code de la Santé Publique, des Décrets n°2010-1200 du 11 octobre 2010, n°2011-629 du 03 juin 2011 et n°2012-639 du 04 mai 2012, de l'arrêté du 12 décembre 2012 modifié par arrêté du 26 juin 2013, la société CEFAA a établi le 02 Août 2024 un rapport de repérage de l'amiante dans les immeubles ci-avant désignés (Rapport n°B240494) précisant qu'il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante.

Ce rapport est annexé au présent cahier des conditions de vente.

L'adjudicataire prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'adjudication, sans recours ni garantie, et sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix ni à aucune indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers, pour quelque cause que ce soit, notamment bon ou mauvais état de l'immeuble, présence d'amiante, et vices cachés, étant rappelé qu'en vertu de l'article 1649 du Code Civil, la garantie des vices cachés n'a pas lieu dans les ventes faites par autorité de justice.

2. ETAT DES INSTALLATIONS INTERIEURES DE GAZ :

Il a été dressé par la société CEFAA le 02 Août 2024, un état des installations intérieures de gaz (Rapport n°B240494) annexé au présent cahier des conditions de vente.

Ce rapport stipule que :

- L'installation comporte des anomalies de type A2 qui devront être réparées dans les meilleurs délais (2 anomalies) ;
- L'installation comporte des anomalies de type A1 qui devront être réparées ultérieurement (8 anomalies).

L'adjudicataire prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'adjudication, sans recours ni garantie, et sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix ni à aucune indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers, pour quelque cause que ce soit, notamment bon ou mauvais état de l'immeuble, et tous vices cachés, notamment pour vices constitués par l'accessibilité au plomb, étant rappelé qu'en vertu de l'article 1649 du Code Civil, la garantie des vices cachés n'a pas lieu dans les ventes faites par autorité de justice.

3. DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (ARTICLES L 134.1 à L 134-6 du CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION :

Ce diagnostic est destiné à informer l'acheteur sur les niveaux de consommation d'énergie et d'émission de gaz à effet de serre du logement.

En application du Décret n°2006-1147 du 14 septembre 2006, et des arrêtés des 1er décembre 2015, 15 septembre et 09 novembre 2006, 08 février 2012, la société CEFAA a donc établi le 02 Août 2024 un diagnostic de performance énergétique annexé au présent cahier des conditions de vente.

L'adjudicataire prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'adjudication, sans recours ni garantie, et sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix ni à aucune indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers, pour quelque cause que ce soit, notamment bon ou mauvais état de l'immeuble, et tous vices cachés, notamment pour vices constitués par l'accessibilité au plomb, étant rappelé qu'en vertu de l'article 1649 du Code Civil, la garantie des vices cachés n'a pas lieu dans les ventes faites par autorité de justice.

4. ETATS DES INSTALLATIONS INTERIEURES D'ELECTRICITE :

Il a été dressé par la société CEFAA le 02 Août 2024, un état des installations intérieures d'électricité (Rapport n°B240494) annexé au présent cahier des conditions de vente.

Ce rapport stipule que l'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies.

L'adjudicataire prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'adjudication, sans recours ni garantie, et sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix ni à aucune indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers, pour quelque cause que ce soit, notamment bon ou mauvais état de l'immeuble, et tous vices cachés, notamment pour vices constitués par l'accessibilité au plomb, étant rappelé qu'en vertu de l'article 1649 du Code Civil, la garantie des vices cachés n'a pas lieu dans les ventes faites par autorité de justice.

5. ETAT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES :

Selon les Décrets n°2006-1114 du 05 septembre 2006, n°2006-1653 du 21 décembre 2006, n°2010-1200 du 11 octobre 2010 et les arrêtés des 29 mars 2007 modifiant celui du 07 mars 2012, et suivant arrêté du 07 décembre 2011, il a été dressé le 02 Août 2024 un état relatif à la présence de termites par la société CEFAA (Rapport n°B240494) stipulant l'absence d'indices d'infestation de termites dans les immeubles ci avant désignés.

Cet état est annexé au présent cahier des conditions de vente.

L'adjudicataire prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'adjudication, sans recours ni garantie, et sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix ni à aucune indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers, pour quelque cause que ce soit, notamment bon ou mauvais état de l'immeuble, et tous vices cachés, notamment pour vices constitués par l'accessibilité au plomb, étant rappelé qu'en vertu de l'article 1649 du Code Civil, la garantie des vices cachés n'a pas lieu dans les ventes faites par autorité de justice.

6. ETAT DES RISQUES, POLLUTIONS ET SOLS

Un état des risques naturels et 02 Août 2024 sur la base des informations mises à disposition par arrêté du 09 Juin 2021 portant modification de l'arrêté du 13 Octobre 2005 et Décret n°2022-1289 du 1^{er} Octobre 2022 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires sur les risques.

Cet état est annexé au présent cahier des conditions de vente.

L'adjudicataire prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'adjudication, sans recours ni garantie, et sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix ni à aucune indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers, pour quelque cause que ce soit, notamment bon ou mauvais état de l'immeuble, et tous vices cachés, notamment pour vices constitués par l'accessibilité au plomb, étant rappelé qu'en vertu de l'article 1649 du Code Civil, la garantie des vices cachés n'a pas lieu dans les ventes faites par autorité de justice.

7. ETAT DES NUISANCES SONORES AERODROMES :

Conformément à l'article L.112-11 du Code de l'Urbanisme (tel que modifié au 1^{er} Juin 2020 par l'article 94 de la Loi n°2019-1428 du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités, la société CEFAA a dressé le 02 Août 2024 un état des nuisances sonores aérodromes.

Ce rapport est annexé au présent cahier des conditions de vente.

L'adjudicataire prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'adjudication, sans recours ni garantie, et sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix ni à aucune indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers, pour quelque cause que ce soit, notamment bon ou mauvais état de l'immeuble, et tous vices cachés, notamment pour vices constitués par l'accessibilité au plomb, étant rappelé qu'en vertu de l'article 1649 du Code Civil, la garantie des vices cachés n'a pas lieu dans les ventes faites par autorité de justice.

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Un certificat d'urbanisme avec le plan de situation joint a été sollicité et délivré par la commune d'ESCALQUENS le 25 MARS 2024.

L'ensemble est annexé au présent cahier des conditions de vente.

CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DE VENTE EN MATIERE DE LICITATION

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 - ÉTAT 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 relatives 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 la 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 - PRÉEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILÉS

Les droits de préemption, de substitution et assimilés conformément à la loi 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 du 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 - RÉCEPTION DES ENCHÈRES

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'ACQUÉREUR

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 restitué, 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 - SURENCHÈRE

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 - RÉITÉRATION DES ENCHÈRES

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 - DÉSIGNATION DU SÉQUESTRE

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 ÉMOLUMENTS

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-ACQUÉREURS

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 vendeuses, 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 service de la publicité foncière 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 - ENTRÉE 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 PROPRIÉTÉ

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° 63-557 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 représentant légal 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.

Annexe créée par DCN n° 2008-002, AG du CNE du 13-12-2008, Modifiée lors de l'AG DU CNE des 14 et 15-09-2012, Modifiée par l'AG du CNE des 16 et 17-11-2018, DCN n° 2018-002, Publiée au JO par Décision du 13 février 2019 - JO du 7 mars 2019

ARTICLE 28 - MISE A PRIX

Outre les charges, clauses et conditions ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le poursuivant, soit la somme de :

CENT QUARANTE QUATRE MILLE EUROS.....144 000,00 €
avec possibilité de baisse du quart puis de moitié en cas de
carence d'enchères.

PJ. EN ANNEXE ET EN COPIE :

- 1. Matrice et plan cadastral**
- 2. Renseignements hypothécaires du 17 juin 2024**
- 3. Certificat d'urbanisme d'information en date du 25 mars 2024**
- 4. PV descriptif du 02 août 2024**
- 5. Rapports CEFAA en date du 02 août 2024**
- 6. Acte de propriété du 15 juin 1979**

Fait à TOULOUSE, le 20.11.2024

Maître Alexandra BOULOC

loulou
