



**4 allées Paul FEUGA  
31000 TOULOUSE**

*Tél.* : 05 61 52 36 83

*Fax.* : 05 62 26 90 38

Case Palais n°**349 et 350**

**CAHIER  
DES CONDITIONS  
DE LA VENTE**

---

**VENTE EN MATIERE DE SAISIE IMMOBILIERE**

**A LA REQUETE DE :**

**LA CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE DE MIDI  
PYRENEES**

**A L'ENCONTRE DE :**

**Monsieur XXX**

**AUDIENCE D'ORIENTATION LE : 16.06.2017**

## CLAUSES ET CONDITIONS

Auxquelles seront adjugés à l'audience de vente du Juge de l'Exécution près le TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE SAINT-GAUDENS, Palais de Justice, BP 189, 31806 SAINT-GAUDENS CEDEX, au plus offrant et dernier enchérisseur, en UN SEUL LOT les biens et droits immobiliers suivants :

- à SAINT-GAUDENS (31), 25, rue Victor Hugo, les biens et droits immobiliers dépendant d'une maison à usage d'habitation et de commerces cadastrés Section AL n°252 pour 02a 69ca.

## SAISIS SUR :

**Monsieur** xxx

**DEBITEUR SAISI**

## AUX REQUETE, POURSUITES ET DILIGENCES DE :

**LA CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE DE MIDI-PYRENEES**, Banque Coopérative régie par les articles L 512-85 et suivants du Code Monétaire et Financier, société anonyme à Directoire et Conseil d'Orientation et de Surveillance, au capital social de 380 785 440 euros, ayant son siège social 10, avenue Maxwell – 31100 TOULOUSE, inscrite au RCS de Toulouse sous le numéro 383 354 594, intermédiaire d'assurance, immatriculé à l'ORIAS sous le numéro 07019431 – carte professionnelle : transactions sur immeubles et fonds de commerce n° T1773, Garantie Financière 110 000 euros, poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

**Ayant pour** Avocat Postulant :

**Maître François ABADIE**, Avocat au Barreau de SAINT-GAUDENS, demeurant 27, rue de la République à SAINT-GAUDENS (31800), où pourront être notifiées toutes offres et significations relatives à la présente saisie.

Et pour Avocat Plaidant :

**Maître Christophe MORETTO**, Avocat de la SELARL ARCANTHE, Avocats associés au Barreau de Toulouse, y demeurant 4 Allées Paul Feuga, lequel est constitué à l'effet d'occuper sur les présentes poursuites de saisie immobilière et leurs suites.

**SELON COMMANDEMENT DE PAYER VALANT  
SAISIE DU MINISTERE DE :**

**LA SCP LOPEZ & MALAVIALLE**, Huissiers de Justice  
à TOULOUSE (31), signifié à Monsieur xxx le 07 janvier 2017.

**EN VERTU DE LA COPIE DUMENT EXECUTOIRE :**

D'un acte authentique revêtu de la formule exécutoire reçu par Maître Thierry BEGOUEN, Notaire à BLAGNAC (31) le 05 mars 2012, contenant prêt (n°8127241), privilège de prêteur de deniers et inscription d'hypothèque conventionnelle par LA CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE DE MIDI-PYRENEES publié au Service de la Publicité Foncière de SAINT-GAUDENS (31) le 12 mars 2012 V°2012P n°1043.

**POUR AVOIR PAIEMENT DES SOMMES  
SUIVANTES :**

Prêt PH PRIMO n°8127241

**Décompte arrêté au 16 Juin 2017 :**

➤ Echéances impayées du 05/12/2015 au 05/04/2016.....	8.962,85 €
➤ Capital restant dû au 18/04/2016.....	183.836,42 €
➤ Echéances reportées.....	21.548,62 €
➤ Intérêts de retard échus au taux contractuels de 4.20% au 16/06/2017 inclus.....	10.881,11 €
➤ Intérêts de retard à échoir au taux de contrac- tuel de 4.20% à compter du 17/06/2017 jusqu'à parfait règlement.....	MEMOIRE
➤ Indemnité de déchéance du terme.....	<u>12.868,55 €</u>

**TOTAL SAUF ERREUR ou OMISSION..... 238.097,55 €**  
**(DEUX CENT TRENTE-HUIT MILLE QUATRE-VINGT-DIX-SEPT EUROS ET  
CINQUANTE-CINQ CENTS)**

Soit la somme de **238.097,55 € SAUF MEMOIRE (compte arrêté  
au 16 juin 2017)**, montant de la créance totale due en principal,  
intérêts et accessoires.

**Ledit commandement de payer valant saisie comportait copies et énonciations suivantes :**

**1°)** La constitution de Maître Christophe MORETTO, avocat inscrit au Barreau de TOULOUSE, y domicilié 4 Allées Paul Feuga, 31000 TOULOUSE, en tant qu'avocat plaidant.

**2°)** La constitution de Maître François ABADIE, avocat inscrit au Barreau de SAINT-GAUDENS, y domicilié 27 Rue de la République à SAINT-GAUDENS (31800), en tant qu'avocat postulant.

**3°)** L'indication de la date et de la nature du titre exécutoire sur le fondement duquel le commandement de payer valant saisie a été délivré.

**4°)** Le décompte des sommes réclamées en principal, frais et intérêts échus, ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires.

**5°)** L'avertissement que le débiteur doit payer lesdites sommes dans un délai de huit jours. Qu'à défaut de paiement, la procédure à fin de vente de l'immeuble se poursuivra et qu'à cet effet, le débiteur sera assigné à comparaître à une audience du Juge de l'Exécution pour voir statuer sur les modalités de la procédure.

**6°)** La désignation de chacun des biens ou droits sur lesquels porte la saisie immobilière, telle qu'exigée par les règles de la publicité foncière.

**7°)** L'indication que le commandement vaut saisie de l'immeuble et que le bien est indisponible à l'égard du débiteur à compter de la signification de l'acte et à l'égard des tiers à compter de la publication de celui-ci au Service de Publicité Foncière de SAINT-GAUDENS.

**8°)** L'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que le débiteur en est séquestre.

**9°)** L'indication que le débiteur garde la possibilité de rechercher un acquéreur de l'immeuble saisi pour procéder à sa vente amiable ou de donner mandat à cet effet et la mention que cette vente ne pourra néanmoins être conclue qu'après autorisation du juge de l'exécution.

**10°)** La sommation, lorsque le bien fait l'objet d'un bail, d'avoir à indiquer à l'huissier de justice les noms, prénoms et adresse du preneur ou, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination et son siège social.

**11°)** L'indication qu'un huissier de justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble.

**12°)** L'indication que le juge de l'exécution territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie et des contestations et demandes incidentes y afférentes est celui du Tribunal de Grande Instance de SAINT-GAUDENS.

**13°)** L'indication que le débiteur qui en fait préalablement la demande peut bénéficier, pour la procédure de saisie, de l'aide juridictionnelle s'il remplit les conditions de ressources prévues par la loi n°91-647 du 10 Juillet 1991 relative à l'aide juridique et le décret n°91-1266 du 19 Décembre 1991 portant application de ladite loi.

**14°)** L'indication si le débiteur est une personne physique, que s'il s'estime en situation de surendettement, il a la faculté de saisir la commission de surendettement des particuliers instituée par l'article L 331.1 du Code de la Consommation.

Ce commandement de payer valant saisie a été publié au Service de la Publicité Foncière de SAINT-GAUDENS le 14 février 2017, V°2017S n°2.

Ce commandement de payer valant saisie est resté sans effet.

Le 10 Avril 2017, LA CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE DE MIDI PYRENEES a fait délivrer à Monsieur xxx, par exploit de la SCP LOPEZ & MALAVIALLE, Huissiers de Justice à TOULOUSE (31), une assignation à comparaître à une audience d'orientation se tenant devant M. le Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance de SAINT-GAUDENS.

En conséquence, il sera procédé à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance de SAINT-GAUDENS à la vente aux enchères publiques des biens et droits immobiliers désignés comme suit dans le commandement de payer valant saisie.

Le 27 Janvier 2017 la SCP Yann FILLAUD, Huissier de justice à CAZERES SUR GARONNE (31), a dressé un procès-verbal de description des biens et droits immobiliers présentement mis en vente.

## DESIGNATION DES IMMEUBLES A VENDRE

Telle qu'elle résulte des énonciations du commandement valant saisie immobilière et sus énoncé.

Les biens et droits immobiliers dépendant d'une maison à usage d'habitation et de commerces située à SAINT-GAUDENS (31800) 25 rue Victor Hugo cadastrée dite Commune sous les références suivantes **Section AL n°252 pour 02a 69ca.**

L'immeuble dont s'agit est un vaste bâtiment construit en 1850 formant angle de la Rue Victor Hugo et de la Rue des Fossés.

Cet immeuble comprend un rez de chaussée ainsi que deux étages.

Au rez de chaussée : il y a 3 commerces.

Au 1er étage : il s'agit d'un appartement.

Au 2<sup>eme</sup> étage, il y a 3 appartements.

La façade sud donnant Rue Victor Hugo est constituée en bas de deux commerces de part et d'autre de la porte d'entrée.

Cette façade est ancienne, peinte en partie basse et crépi de chaux ou de ciment en partie haute.

Les menuiseries, du moins les volets, sont anciennes.

La façade située Rue des Fossés, correspond à une vitrine commerciale donnant Rue des Fossés à proximité d'avec l'angle de la Rue Victor Hugo.

En direction du Nord, à l'extrémité Nord de la parcelle dont s'agit, présence d'un ancien commerce de papeterie, fermé actuellement.

Au rez de chaussée, les façades sont peintes, au-dessus elles sont crépies.

État du toit, impossible à déterminer pour l'heure.

Néanmoins, l'huissier instrumentaire a constaté que les gouttières et autres descentes d'eau ainsi que les planches de rive sont vétustes.

Porte d'entrée, encadrement en pierre, porte en bois double battant permettant d'accéder à un seuil avec deux portes d'entrées de part et d'autre, Est et Ouest, donnant accès à deux commerces.

Porte battante donnant accès au couloir desservant l'immeuble.

Première porte à droite, porte d'accès à un commerce constitué d'une seule pièce.

Sol, linoléum.

Murs peints.

Plafond, dalles composites.

Petit réduit au Nord de ce local donnant accès aux toilettes ainsi qu'un petit lavabo.

Petite porte donnant accès à la sous face de la cage d'escalier.

Au Sud, on trouve une vitrine avec porte vitrée donnant sur la Rue Victor Hugo.

En face, à savoir côté Ouest du couloir, porte d'accès au second commerce.

Première pièce, pièce aveugle.

Sol carrelé.

Les murs sont carrelés jusqu'à mi-hauteur soit 1.80m environ.

Plafond peint, bon état.

Le reste de cette pièce est ancien.

De cette pièce s'ouvre une autre porte, en direction du Sud, donnant sur une autre pièce aveugle.

Pièce identique à la pièce précédemment décrite.

Revenant à la première pièce, en direction de l'Ouest, s'ouvre une autre pièce.

Au Nord, ancienne cheminée condamnée.

A l'Ouest, deux ouvertures.

Menuiserie PVC récentes avec volets roulants intégrés.

Le sol est constitué de carrelage.

Les murs sont peints.

Plafond, dalles en plafond suspendu.

Au Sud, porte isoplane donnant sur une autre pièce, local commercial proprement dit.

Ce local possède un sol revêtu de linoléum.

Les murs Est, Nord ainsi que l'angle Sud Sud-Ouest sont revêtus de bois composite.

Le reste, à savoir les façades Ouest et Sud sont constituées de vitrine et porte d'entrée au magasin.

**Revenant dans la pièce située immédiatement au Nord du local commercial proprement dit, on trouve au Nord, une autre porte donnant sur une pièce légèrement en contrebas de deux marches.**

Le sol est constitué de linoléum.

Une ouverture, côté Ouest, fenêtre simple vitrage.

Les murs sont peints par endroits, d'autres endroits sont carrelés.

Présence d'un chauffe-eau ainsi que d'un lavabo.

Petit réduit avec toilettes.

Plafond constitué de la sous face du plancher.

**Revenant dans la pièce ayant les deux fenêtres PVC donnant Rue des Fossés, à l'Est de cette pièce, se trouve une petite porte donnant sur un escalier permettant d'accéder à un demi-palier.**

Escalier bois relativement en bon état.

Cette cage d'escalier possède des murs tapissés et peints.

Plafond peint

**Permettant d'accéder à une pièce** de 8m x 5m environ ayant une hauteur sous plafond d'environ 1.85 m.

Le sol est constitué d'un plancher.

Ouverture donnant Rue des Fossés, ouverture à la française, bois, simple vitrage.

Présence d'un lavabo.

Le plafond est plâtré et peint. Lequel plâtre se délite sur environ 1m<sup>2</sup> à proximité de l'angle sud-Ouest de cette pièce.

**Revenant dans le couloir et me dirigeant vers le Nord, deuxième porte côté Ouest permettant d'accéder à un petit escalier de 4 marches se dirigeant vers une sorte de cave, remise 3m x 4m.**



Le sol est en béton.

Murs sommairement peints, béton.

Le mur Ouest est revêtu de plaques de placoplâtre.

Le plafond est constitué de la sous face du plancher.

**Extrémité Nord du couloir, toujours en rez de chaussée permettant d'accéder au commerce situé au Nord-ouest du bâtiment.**

A cet endroit, se trouve une vaste pièce ayant été séparée par une cloison en bois.

Les plafonds sont à 4mètres de haut.

Cette pièce, séparée en deux, possède un sol brut en béton.

Les murs sont crépis.

Le mur Est est constitué d'une ancienne cheminée.

Le plafond est constitué, par endroit, de plaques de bois ou de contreplaqué.

L'ensemble est extrêmement ancien et vétuste.

**De cette pièce, en direction de l'Ouest, on accède au local commercial proprement dit.**

Local extrêmement vétuste.

Linoléum sur le sol.

Les murs sont revêtus d'étagères en bois.

Une ouverture donnant en hauteur sur la parcelle plus au Nord.

Vitrine commerciale en direction de l'Ouest constituée de vastes portes fenêtres en bois de 3m de haut, extrêmement ancienne.

**De cette pièce, à son angle Nord-ouest, se trouve un escalier en bois ancien en colimaçon permettant d'accéder au deuxième étage.**

Cette cage d'escalier possède des murs crépis.

Le tout se délite et extrêmement ancien.

Cette cage d'escalier possède une petite ouverture vitrée donnant sur la Rue des Fossés.

ETAGE :

Nous accédons au premier étage par un vaste escalier en bois massif, au centre de l'immeuble, avec un escalier central en quart tournant à paliers.

L'ensemble est ancien.

Main courante en bois.

Deux premiers demi-paliers, se trouve une espèce de souillarde.

PREMIER ETAGE :

Se trouve un seuil desservant plusieurs appartements.

**PREMIER APPARTEMENT, COTE SUD AU 1ER ETAGE DE L'IMMEUBLE :**

Il s'agit d'un grand appartement traversant dans un axe Est-Ouest.

Première pièce, vaste pièce à vivre.

Le sol est constitué d'un linoléum recouvrant un plancher.

Les murs, 3 mètres de haut, constitués par endroit d'une tapisserie ancienne avec de nombreuses traces de reprises de plâtre et autres.

Côté Est, placard buanderie.

Petit cabinet de WC, à l'angle Nord-Est de cette pièce.

Côté Sud deux ouvertures, fenêtres ouverture à la française PVC, double vitrage, volets bois extrêmement vétustes.

Côté Est, ancienne cheminée inopérante, cadre en marbre Moulurage au-dessus.

Ouverture donnant sur une autre pièce, en direction de l'Ouest, pièce à usage de cuisine, salle à manger divisée en deux par une sorte d'arche en bois et vitré.

Le sol est constitué de linoléum.

Les murs sont partiellement plâtrés et peints.

Présence, au Nord, de cette pièce d'un plan de travail cuisine, un évier en céramique.

Côté Sud, fenêtre double vitrage PVC, volets anciens.

Autre pièce, en direction de l'Ouest.

Cette pièce possède deux fenêtres à la française PVC, volets vétustes.

Le sol est constitué de plancher.

Les murs sont sommairement crépis, talochés et se délitent par endroit.

Plafond plâtré qui se délite, relativement vétuste, une grande poutre apparente.

Extrémité Ouest de cette pièce, accès à une salle de bains avec baignoire et un lavabo.

Le sol est recouvert de linoléum.

Les murs sont partiellement carrelés, au-dessus les murs sont peints.

Plafond brut, plaque de placo.

Cet appartement possède le chauffage au gaz individuel.

Le chauffage est assuré au moyen d'une chaudière individuelle au gaz, radiateurs.

#### **DEUXIEME APPARTEMENT COTE OUEST AU 1ER ETAGE DE L'IMMEUBLE :**

Cet appartement donne sur la Rue des Fossés et est composé d'une vaste pièce à vivre et à usage de cuisine, plan de travail.

Une fenêtre simple vitrage, bois, ouverture à la française donnant Rue des Fossés.

Le sol est constitué d'un linoléum.

Les murs sont peints.

Peinture ancienne ainsi que le plafond.

Petite arche formant petite séparation d'avec l'autre partie de la pièce, côté Est.

Au Nord de cette pièce à vivre, se trouve un petit couloir desservant des WC.

Sol, plancher et lino.

Murs tapissés très ancien.

Chauffage et eau sanitaire assurés par chauffage au gaz individuel.

Au Sud de cette pièce, s'ouvre une porte donnant accès à une chambre dont le sol est constitué de plancher.

Les murs sont tapissés.

Le plafond est peint.

Ouverture donnant sur la Rue des Fossés, fenêtre ouverture à la française PVC, volets bois anciens.

Autre petite pièce à usage de réduit de 2m<sup>2</sup> environ.

### **TROISIEME APPARTEMENT AU 1ER ETAGE DE L'IMMEUBLE :**

**Revenant sur la palier, côté Nord, une porte permet d'accéder à un vaste appartement composé de trois grande pièce.**

Passé cette porte, présence d'un petit seuil.

Sur la droite, se trouvent les WC.

Sur la gauche, présence d'un petit couloir permettant d'accéder à une chambre inoccupée.

L'ensemble est extrêmement dégradé et vétuste.

Pas de rénovation depuis au moins une cinquantaine d'année.

Le sol est constitué d'un plancher ancien.

Les murs sont tapissés.

Tapiserie ancienne.

Hauteur sous plafond 3.50 m.

Plafond plâtré, vétuste.

Le mur Nord de cette pièce reçoit une cheminée avec encadrement marbre au-dessus canon mouluré.

Côté Ouest, ouverture à fa française, bois, anciennes, volets même matière.

Présence d'un petit lavabo.

En face de la porte d'entrée de cet appartement, autre vaste pièce très ancienne, délabrée.

Sol, plancher bois.

Présence d'une cheminée ancienne avec canon mouluré côté Est.

Le reste de ce mur est constitué d'anciens placards.

Tout est délabré.

Deux ouvertures, fenêtres à la française donnant côté Nord, volets et fenêtres bois anciens.

Plafond ancien, plâtré, stuc mouluré extrêmement délabré.

De cette pièce, se trouve une grande ouverture permettant d'accéder, à l'Est, à une autre pièce avec vieux lavabo.

Le sol est constitué de plancher.

Les murs sont tapissés.

Plafond mouluré, plâtré.

Une ouverture avec petits carreaux, fenêtre à la française donnant côté Nord.

Côté Ouest de cette pièce, s'ouvre une porte permettant d'accéder à l'escalier en colimaçon desservant tous les étages à l'exception du grenier à l'angle Nord-Ouest du bâtiment.

## **DEUXIEME ETAGE**

Toujours en empruntant cet escalier quart de rond tournant à paliers, demi-étage, autre souillarde, côté Sud.

A cet endroit sur le premier palier, les planches de bois sont extrêmement dégradées.

De même que les marches ne sont absolument pas planes.

L'escalier semble ployer.

Arrivé au deuxième étage, vaste seuil avec baraudage de la cage d'escalier.

## **Premier appartement, première porte au Nord appartement partiellement en appentis composé de trois pièces principales.**

Passant cette porte, on tombe sur un couloir desservant les différentes pièces.

Première pièce située le plus au Nord.

Autre pièce donnant côté Nord également mansardée, extrêmement délabrée.

De nombreuses pièces de bois jonchent le sol.

Les murs sont constitués de torchis et de lattis de bois.

Plafond, sous face du toit à travers lequel je peux voir les tuiles.

Une petite ouverture donnant sur les toits, côté Nord.

Empruntant le couloir sur le seuil de cet appartement, première ouverture à droite avec un petit puits de jour, pièce 1.50m x 3m avec vieux placard en bois.

Le sol est constitué d'un vieux plancher.

Les murs sont plâtrés, le plafond également avec un petit vasistas.

Pièce à l'angle Nord-ouest du bâtiment, pièce à usage d'ancienne chambre.

Sol, vieux plancher.

Murs plâtrés, peints.

Plafond plâtré, peint, lattis de bois qui se délite et qui se désagrège.

Deux ouvertures donnant Rue des Fossés, ouvertures fenêtres à la française.

Au nord de cette pièce. petite porte permettant à un petit escalier en bois en colimaçon.

**Deuxième appartement, revenant sur le grand seuil de ce deuxième étage, autre appartement côté Ouest.**

Porte d'entrée dégageant un petit seuil.

Sur la droite, petite salle de bains.

Sol, linoléum.

Une baignoire, un bidet, un lavabo.

Les murs sont partiellement carrelés.

Tapiserie, papier de verre peint, ancienne.

Plafond plâtré peint.

L'ensemble est ancien.

Un radiateur.

Continuant sur ce seuil en direction de l'Ouest, pièce à usage de cuisine, pièce à vivre.

Sol, linoléum.

Murs tapissés.

Plafond plâtré peint.

Le tout est ancien.

Un radiateur.

Chaudière à gaz individuel SAUNIER DUVAL.

De cette pièce, nous accédons au WC situé au Nord.

Sol, linoléum et bois.

Murs et plafond tapissés.

Le tout est ancien.

Côté Sud et à l'angle Sud-Ouest du bâtiment, grande chambre partiellement divisée en deux.

Le sol est constitué de moquette.

Les murs sont tapissés, anciens.

Plafond plâtré peint.

Une fenêtre donnant Rue des Fossés, simple vitrage bois, ancienne.

Un radiateur.

**Troisième appartement donnant côté Sud, à savoir sur la Rue Victor Hugo :**

Il s'agit d'un grand appartement traversant, orienté dans un axe Est-ouest.

Couloir d'entrée desservant de part et d'autre les différentes pièces.

La première pièce située à l'Est de l'appartement, pièce vraisemblablement à usage de chambre.

Sol, linoléum.

Murs tapissés.

Plafond plâtré peint.

Une porte fenêtre bois, simple vitrage donnant sur un balcon terrasse desservant toutes les pièces de cet appartement.

Côté Nord de cette pièce, petite pièce avec WC Angle Sud-Est de cette pièce, petit réduit.

Revenant dans le couloir, au Sud de ce couloir, se trouve une pièce à usage de salle d'eau avec bac à douche.

Les murs sont carrelés partiellement jusqu'à une hauteur de 1.60m environ.

Le reste des murs sont tapissés.

Plafond plâtré peint.

Une fenêtre basculante avec verre dépoli donnant côté Sud.

Continuant en direction de l'Ouest, à partir du couloir, pièce à usage de cuisine

Le sol est carrelé, mauvais état.

Présence d'un vieux lavabo.

Présence d'une chaudière à gaz individuelle, très ancienne, chauffage central.

Les murs sont partiellement peints et tapissés. L'ensemble est vétuste et ancien.

Plafond plâtré peint.

Une porte fenêtre bois donne sur cette grande terrasse, balcon Rue Victor Hugo, exposé plein Sud.

Cette pièce possède des placards, côté Nord.

De cette pièce en direction de l'ouest, se trouve une porte donnant accès à une vaste pièce à vivre.

Sol constitué de plancher.

Les murs sont tapissés.

Plafond plâtré peint.

Le tout est en mauvais état.

Une porte fenêtre double battant donne sur le couloir terrasse extérieur, coursive.

Angle Sud-Ouest, se trouve un petit réduit de rangement.

**Revenant sur le seuil, à l'extérieur de l'appartement, sur les parties communes, se trouve un petit couloir avec une porte dérobée permettant d'accéder à un dernier niveau constitué d'une coursive rectangulaire avec baraudage bois ainsi que de combles perdus.**



Ce troisième niveau possède des menuiseries simple vitrage.

Puits de jour central éclairant toute la cage d'escalier.

Charpente traditionnelle.

Tuiles canal.

Ces combles représentent environ 3/4 de la surface de l'immeuble.

Il s'agit d'un immeuble ancien en centre-ville de SAINT-GAUDENS proche de tous commerces mais nécessitant d'importants travaux de réhabilitation partiellement commencés à ce jour.

Seuls deux appartements sur six sont loués

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.

## OCCUPATION DESDITS BIENS

Comme indiqué plus haut, seuls deux appartements sur six sont loués.

### Premier appartement côté Sud au 1er étage de l'immeuble :

Cet appartement est actuellement occupé par un locataire moyennant un loyer mensuel de 410€ TTC selon contrat de bail datant du début du mois de Novembre 2016.

Par courrier du 08 février 2017, ce locataire nous a informés de sa résiliation du bail et de la restitution des clés dudit appartement au 09 mars 2017.

### Deuxième appartement côté Ouest, au 1er étage de l'immeuble :

Cet appartement est actuellement occupé par un locataire moyennant un loyer mensuel de 320€ TTC selon contrat de bail datant de 2013.

## **ORIGINE DE PROPRIETE**

Acquisition suivant acte reçu par Maître CASTERAN, Notaire à BLAGNAC (31), en date du 5 mars 2012 publié auprès du Service de la Publicité Foncière de SAINT-GAUDENS, le 12 mars 2012 Volume°2012P n°1043.

Conformément aux dispositions de l'article 2208, alinéa 2 du Code Civil, l'adjudication ne confère pas à l'adjudicataire d'autres droits que ceux appartenant au saisi.

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. ETATS RELATIFS 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 27 janvier 2017 NEUF états relatifs à la présence de termites par la société CEFAA stipulant :

- ↳ au rez-de-chaussée, local à droite : absence d'indices d'infestation de termites ;
- ↳ au rez-de-chaussée, local à gauche : absence d'indices d'infestation de termites ;
- ↳ au rez-de-chaussée, local en face : absence d'indices d'infestation de termites ;
- ↳ au 1er étage, 1er logement à gauche : absence d'indices d'infestation de termites ;
- ↳ au 1er étage, 2ème logement à gauche : absence d'indices d'infestation de termites ;
- ↳ au 1er étage, appartement T4 en face : absence d'indices d'infestation de termites ;
- ↳ au 2ème étage, appartement T2 à gauche : absence d'indices d'infestation de termites ;
- ↳ au 2ème étage, appartement T2 en face : absence d'indices d'infestation de termites ;
- ↳ parties communes + locaux au 2ème étage + grenier + combles : absence d'indices d'infestation de termites ;

Ces états sont annexés 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.

## **2. CONSTATS RELATIFS 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 dressé le 27 janvier 2017 NEUF rapports de repérage de l'amiante dans les immeubles ci-avant désignés précisant que :

- ↳ au rez-de-chaussée, local à droite : il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante ; certains matériaux ont été déclarés amiantés sur jugement personnel de l'opérateur ;
- ↳ au rez-de-chaussée, local à gauche : il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante ;
- ↳ au rez-de-chaussée, local en face : il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante ;
- ↳ au 1er étage, 1er logement à gauche : il a été repéré des matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante pour lesquels des sondages et/ou prélèvements doivent être recherchés ;
- ↳ au 1er étage, 2ème logement à gauche : il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante ; certains matériaux ont été déclarés amiantés sur jugement personnel de l'opérateur ;
- ↳ au 1er étage, appartement T4 en face : il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante ;
- ↳ au 2ème étage, appartement T2 à gauche : il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante ;
- ↳ au 2ème étage, appartement T2 en face : il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante ;
- ↳ parties communes + locaux au 2ème étage + grenier + combles : il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante ; certains matériaux ont été déclarés amiantés sur jugement personnel de l'opérateur ;

Ces rapports sont annexés 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.

### **3. ETAT DES RISQUES D'ACCESSIBILITE AU PLOMB :**

Conformément à l'arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb et selon la norme NF X 46-030, la société CEFAA a dressé le 27 janvier 2017 SIX constats de risque d'exposition au plomb (CREP) stipulant que :

- ↳ au 1er étage, 1er logement à gauche : présence de revêtements contenant du plomb ;
- ↳ au 1er étage, 2ème logement à gauche : présence de revêtements contenant du plomb ;
- ↳ au 1er étage, appartement T4 en face : présence de revêtements contenant du plomb ;
- ↳ au 2ème étage, appartement T2 à gauche : présence de revêtements contenant du plomb ;
- ↳ au 2ème étage, appartement T2 en face : présence de revêtements contenant du plomb ;
- ↳ parties communes + locaux au 2ème étage + grenier + combles : présence de revêtements contenant du plomb.

Ces états sont annexés au présent cahier des conditions de vente.

### **4. DIAGNOSTICS DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (ARTICLES L 134.1 à L 134-6 du CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION :**

Ces diagnostics sont destinés 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 27 janvier 2017 quatre diagnostics de performance énergétique annexés 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.

## **5. ETATS DES INSTALLATIONS INTERIEURES D'ELECTRICITE :**

Il a été dressé par la société CEFAA le 27 janvier 2017, CINQ états des installations intérieures d'électricité annexés au présent cahier des conditions de vente stipulant que :

- ↳ au 1er étage, 1er logement à gauche : l'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies. Il est recommandé au propriétaire de les supprimer en consultant dans les meilleurs délais un installateur électricien qualifié afin d'éliminer les dangers qu'elles présentent. L'installation fait également l'objet de constatations diverses ;
- ↳ au 1er étage, 2ème logement à gauche : l'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies. Il est recommandé au propriétaire de les supprimer en consultant dans les meilleurs délais un installateur électricien qualifié afin d'éliminer les dangers qu'elles présentent. L'installation fait également l'objet de constatations diverses ;
- ↳ au 1er étage, appartement T4 en face : l'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies. Il est recommandé au propriétaire de les supprimer en consultant dans les meilleurs délais un installateur électricien qualifié afin d'éliminer les dangers qu'elles présentent. L'installation fait également l'objet de constatations diverses ;
- ↳ au 2ème étage, appartement T2 à gauche : l'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies. Il est recommandé au propriétaire de les supprimer en consultant dans les meilleurs délais un installateur électricien qualifié afin d'éliminer les dangers qu'elles présentent. L'installation fait également l'objet de constatations diverses ;
- ↳ au 2ème étage, appartement T2 en face : l'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies. Il est recommandé au propriétaire de les supprimer en consultant dans les meilleurs délais un installateur électricien qualifié afin d'éliminer les dangers qu'elles présentent. L'installation fait également l'objet de constatations diverses.

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. ETATS DES INSTALLATIONS INTERIEURES DE GAZ :**

Il a été dressé par la société CEFAA le 27 janvier 2017, QUATRE états des installations intérieures d'électricité annexés au présent cahier des conditions de vente stipulant que :

- ↳ au 1er étage, 1er logement à gauche : l'installation comporte des anomalies de type A1 qui devront être réparées ultérieurement (4 anomalies) ;
- ↳ au 1er étage, 2ème logement à gauche : l'installation comporte une anomalie de type A2 qui devra être réparée dans les meilleurs délais ; L'installation comporte des anomalies de type A1 qui devront être réparées ultérieurement (5 anomalies) ;
- ↳ au 2ème étage, appartement T2 à gauche : l'installation comporte une anomalie de type DGI qui devra être réparée avant remise en service ; L'installation comporte des anomalies de type A2 qui devront être réparées dans les meilleurs délais (2 anomalies) ainsi que des anomalies de type A1 qui devront être réparées ultérieurement (2 anomalies) ;
- ↳ au 2ème étage, appartement T2 en face : l'installation comporte une anomalie de type DGI qui devra être réparée avant remise en service ; L'installation comporte des anomalies de type A2 qui devront être réparées dans les meilleurs délais (2 anomalies) ainsi que des anomalies de type A1 qui devront être réparées ultérieurement (2 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.

**7. ETAT DES RISQUES NATURELS MINIERS ET TECHNOLOGIQUES (ARTICLES L 125-5 et R 125-26 du CODE DE L'ENVIRONNEMENT)**

Un état des risques naturels et technologiques global pour tous les lots a été établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral du 31 juillet 2015.

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.



## **RENSEIGNEMENTS D'URBANISME**

Un certificat d'urbanisme avec le plan de situation joint a été sollicité auprès de la Mairie de SAINT-GAUDENS, le 16 décembre 2016.

Le 16 décembre 2016, la Mairie de SAINT-GAUDENS nous a adressé le Certificat d'Urbanisme dont la copie est ci-après annexée.

Par ailleurs, par annotation sur notre courrier en date du 16 décembre 2016, la Mairie de SAINT-GAUDENS nous a informés de la date d'achèvement des travaux : année de construction en 1850. Ce courrier est annexé au présent cahier des conditions de la vente.

# CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

## CHAPITRE 1<sup>er</sup> - DISPOSITIONS GENERALES

### ARTICLE 1<sup>ER</sup> – CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles 2190 à 2216 du Code Civil et le Décret n°2006-936 du 27 Juillet 2006.

### ARTICLE 2 – MODALITES DE LA VENTE

Le saisi peut solliciter à l'audience d'orientation l'autorisation de vendre à l'amiable le bien dont il est propriétaire.

Le juge peut autoriser la vente amiable selon des conditions particulières qu'il fixe et à un montant en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu.

A défaut de pouvoir constater la vente amiable conformément aux conditions qu'il a fixées, le juge ordonne la vente forcée.

### ARTICLE 3 – ETAT 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 le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers 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.

### ARTICLE 4 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

L'acquéreur fera son affaire personnelle, pour le temps qui restera à courir, des baux en cours.

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur.

L'acquéreur sera subrogé aux droits des créanciers pour faire annuler s'il y a lieu les conventions qui auraient pu être conclues en fraude des droits de ceux-ci.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient payés d'avance ou de tous dépôts de garantie versés à la partie saisie et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de la partie saisie.

#### **ARTICLE 5 – PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES**

Les droits de préemption, de substitution ou assimilés s'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 6 - 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 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 forcée.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit à la partie saisie ou aux créanciers visés à l'article 2214 du Code Civil à concurrence du solde dû 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 7 - 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 qui que ce soit.

## **CHAPITRE II - ENCHERES**

### **ARTICLE 8 – RECEPTION DES ENCHERES**

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.

S'il y a surenchère, la consignation ou la caution bancaire est restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

### **ARTICLE 9 – GARANTIE A FOURNIR PAR L'ACQUEREUR**

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 à l'article 13, 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.

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux créanciers participant à la distribution et, le cas échéant, au débiteur, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

### **ARTICLE 10 - SURENCHERE**

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.

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 surenchère n'est portée, le surenchérisseur est déclaré acquéreur pour le montant de sa surenchère.

## **ARTICLE 11 – REITERATION DES ENCHERES**

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 créancier poursuivant, d'un créancier inscrit ou du débiteur saisi, aux conditions de la première vente forcée.

Si le prix de la nouvelle vente forcée 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 2212 du Code Civil.

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.

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 créanciers et à la partie saisie.

L'acquéreur à l'issue de la nouvelle vente doit les frais afférents à celle-ci.

## **CHAPITRE III - VENTE**

### **ARTICLE 12 – TRANSMISSION DE PROPRIETE**

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption.

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 13 – DESIGNATION DU SEQUESTRE**

Les fonds à provenir de la vente forcée ou de la vente amiable autorisée par le Juge de l'Exécution seront consignés en CARPA, désigné en qualité de séquestre, pour être distribué entre les créanciers visés à l'article 2214 du Code Civil.

Le séquestre désigné recevra également l'ensemble des sommes de toute nature résultant des effets de la saisie.

#### **ARTICLE 14 – VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE**

Le débiteur doit accomplir les diligences nécessaires à la conclusion de la vente amiable.

L'accomplissement des conditions de la vente amiable fixée au préalable par le juge sera contrôlé par lui.

Le prix de vente de l'immeuble, ainsi que toutes somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente, sont consignés entre les mains du séquestre désigné, produisent intérêts dans les termes prévus à l'article 13 ci-dessus, et sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon les dispositions de l'article 37 du décret du 2 avril 1960, sont versés directement par l'acquéreur, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant qui les déposera sur son compte CARPA, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou au fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

Le juge s'assure que l'acte de vente est conforme aux conditions qu'il a fixées, que le prix a été consigné, et que les frais taxés et émoluments de l'avocat poursuivant ont été versés, et ne constate la vente que lorsque ces conditions sont remplies. A défaut, il ordonne la vente forcée.

#### **ARTICLE 15 – VERSEMENT DU PRIX DE LA VENTE FORCEE**

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 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.

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 du débiteur et des créanciers, 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 de vendeur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

Le créancier poursuivant de premier rang devenu acquéreur, sous réserve des droits des créanciers privilégiés pouvant le primer, aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation légale totale ou partielle du prix, à ses risques et périls, dans les conditions de l'article 1289 et suivants du Code Civil.

#### **ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES**

L'acquéreur paiera entre les mains et sur la quittance de l'avocat poursuivant, en sus du prix 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 en fournira justificatif au greffe 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 juge de l'exécution 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 17 – 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 forcée donnera lieu. Il en fournira justificatifs 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 (partie saisie) 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 forcée, 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 18 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS**

Les co-acquéreurs et leurs ayants droit seront obligés solidairement au paiement du prix et à l'exécution des conditions de la vente forcée.

## **CHAPITRE IV – DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE**

### **ARTICLE 19 – DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT**

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans le mois de sa remise par le greffe :

- de le publier au bureau des Hypothèques dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;
- de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité ;
- le tout à ses frais.

Lors de cette publication, l'avocat de l'acquéreur sollicitera la délivrance d'états sur formalité. Ces états sont obligatoirement communiqués à l'avocat poursuivant.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du créancier poursuivant la distribution pourra 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 les articles 22 et 34 du décret n°55-22 du 4 janvier 1955 ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur par acte d'avocat à avocat, lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification.

### **ARTICLE 20 – ENTREE EN JOUISSANCE**

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente, entrera en jouissance :

- 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, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère.
- si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1er jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1er jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

S'il se trouve dans les lieux, pour quelque cause que ce soit, un occupant sans droit ni titre, l'acquéreur fera son affaire personnelle de toutes les formalités à accomplir ou action à introduire pour obtenir son expulsion, sans recours quelconque contre les vendeurs ou le poursuivant.



L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du saisi, et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable, à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.

### **ARTICLE 21 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES**

L'acquéreur supportera les contributions et charges de toute nature, dont les biens sont ou seront grevés, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

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 forcée.

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 22 – TITRES DE PROPRIETE**

En cas de vente forcée, le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

Le poursuivant n'ayant en sa possession aucun titre antérieur, l'acquéreur n'en pourra exiger aucun, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

En cas de vente amiable, le titre de vente consiste dans l'acte notarié et le jugement constatant la réalisation des conditions de la vente passé en force de chose jugée.

### **ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS**

La consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège.

L'acquéreur peut demander, avant la procédure de distribution, au juge de l'exécution la radiation des inscriptions grevant l'immeuble.

En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble dont il pourra demander le remboursement dans le cadre de la distribution du prix au titre des dispositions de l'article 2375, 1° du Code Civil.

### **ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE 1ER RANG**

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1er rang pourra, par l'intermédiaire de son avocat, demander au juge de l'exécution, dans la limite des fonds séquestrés, le paiement à titre provisionnel de sa créance en principal.

Les intérêts, frais et accessoires de la créance sont payés une fois le projet de distribution devenu définitif.

Le paiement effectué en vertu de la présente clause est provisionnel et ne confère aucun droit à son bénéficiaire, autre que celui de recevoir provision à charge de faire admettre sa créance à titre définitif dans le cadre de la procédure de distribution, à peine de restitution.

Dans le cas où un créancier serait tenu à restitution de tout ou partie de la somme reçue à titre provisionnel, celle-ci serait productive d'un intérêt au taux légal à compter du jour du règlement opéré par le séquestre.

#### **ARTICLE 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE**

La distribution du prix de l'immeuble, en cas de vente forcée ou de vente amiable sur autorisation judiciaire, sera poursuivie par l'avocat du créancier saisissant ou, à défaut, par l'avocat du créancier le plus diligent ou du débiteur, conformément aux articles 107 à 125-1 du décret n°2006-936 du 27 Juillet 2006.

La rétribution de la personne chargée de la distribution sera prélevée sur les fonds à répartir.

#### **ARTICLE 26 – ELECTION DE DOMICILE**

Le poursuivant élit domicile au cabinet de l'avocat constitué.  
L'acquéreur élit domicile au cabinet de son avocat par le seul fait de la vente.

Les domiciles élus conserveront leurs effets quels que soient les changements qui pourraient survenir dans les qualités ou l'état des parties.

### **CHAPITRE V – CLAUSES SPECIFIQUES**

#### **ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE**

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi 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, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, 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 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT**

L'avocat du poursuivant devra notifier au Président 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 1er Juillet 2004.

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tenant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

## **ARTICLE 29 – 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 :

**CINQUANTE MILLE EUROS..... 50 000.00 Euros**

### **PJ. EN ANNEXE ET EN COPIE :**

- 1. Commandement de payer valant saisie signifié le 07 janvier 2017 et publié le 14 février 2017, V°2017S n°2**
- 2. Demande RSU sur publication du commandement**
- 3. PV descriptif de Me FILLAUD du 27.01.17**
- 4. Rapports CEFAA en date du 27.01.2017**
- 5. Certificat d'urbanisme du 27.12.2016**
- 6. Réponse de la Mairie sur demande DAT du 16.12.2016**
- 7. Assignation du débiteur saisi à l'audience d'orientation du 10.04.2017**

Fait à TOULOUSE, le 11 avril 2017

**Me Christophe MORETTO**

