TRIBUNAL JUDICIAIRE DE TOULOUSE
09 OCT. 2025
JEX-VENTES

CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE

VENTE SUR LICITATION

MAISON à FONBEAUZARD
Section AC n° 93

A LA REQUETE DE :

Madame

Ayant pour Avocat Maître Christophe MORETTO

ET EN PRESENCE DE :

Monsieur XXX

Ayant pour Avocat Maître Colette FALQUET

AUDIENCE D'ADJUDICATION LE :

JEUDI 18 DECEMBRE 2025 à 14h00

A LA REQUETE DE :

Madame X

Ayant pour avocat constitué

Maître Christophe MORETTO, Avocat au Barreau de TOULOUSE, y demeurant : 4 allées Paul FEUGA 31000 TOULOUSE

En présence de

Monsieur XXX

Ayant pour Avocat

Maître Colette FALQUET, Avocat au Barreau de TOULOUSE, y demeurant 8 rue Bouquières 31000 TOULOUSE

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 :

- Une maison à usage d'habitation avec terrasse et garage attenants, 10 rue Guynemer, 31140 FONBEAUZARD figurant au cadastre sous les références :

  Section AC n°93 pour une contenance de 04a 90ca

EN VERTU

Des jugements rendus les 2 mai 2024 par le tribunal judiciaire de TOULOUSE (RG 17/22521) et du 17 janvier 2025 (RG 17/22521) définitifs pour avoir été signifiés à avocat le 27 janvier 2025 et à partie le 12 février 2025 et certificat de non-appel délivré par le greffe de la Cour d'Appel de TOULOUSE le 2 avril 2025.

Publiés au service de la publicité foncière de TOULOUSE 3 le 16 avril 2025 volume 2025P n°12261 et 12262, aux termes desquels, le tribunal a :

Aux termes du jugement du 2 mai 2024 :

Statuant par jugement contradictoire susceptible d'appel,

- *ordonne* la licitation du bien immobilier situé à 10 rue Guynemer à Fonbeauzard, cadastré sous les références suivantes. :

Préfixe	Section	Numéro	Lieu-dit
	AC	93	Grand Fonbeauzard 10 rue Guynemer

à la barre du Tribunal judiciaire de Toulouse, sur une mise à prix de 120 000 euros abaissable d'un quart puis de moitié en cas de carence d'enchères,

- *dit* que les tiers seront admis à l'adjudication,

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

- *dit* que le cahier des conditions de la vente sera dressé et déposé au greffe par Maître Colette FALQUET,

Aux termes du jugement du 27 janvier 2025 :

Par ces motifs, le juge aux affaires familiales,

Statuant par jugement susceptible d'appel,

- *autorise* X à mandater le commissaire de justice et le cabinet d'expertise de son choix, pour dresser le PV de description et assurer les visites du bien à l'exclusion des dimanches et jours fériés, et pour établir les diagnostics techniques, à charge pour eux de prévenir les occupants trois jours à l'avance,

- *ordonne* à XX sous astreinte de 5 000 euros par infraction constatée, de laisser entrer le commissaire de justice et le cabinet d expertise,

- *dit* que le cahier des conditions de la vente sera dressé et déposé au greffe par le conseil de XXX

DESIGNATION DES IMMEUBLES A VENDRE

Il s'agit d'une maison à usage d'habitation avec terrasse et garage attenants, 10 rue Guynemer 31140 FONBEAUZARD figurant au cadastre sous les références :

Section AC n° 93 pour une contenance de 4a 90ca

Telle qu'elle résulte des énonciations du procès-verbal descriptif établi par la SCP LAMARQUE – DELPECH – SIMON, commissaires de justice associés, en date du 24 avril 2025, annexé au présent.

SUPERFICIE

La maison est d'une surface de 105.20 m², telle qu'elle résulte de l'attestation établie par la SARL CEFAA EXPERTISE, reproduite ci-après :

CEFAA
CABINET D'EXPERTISES

LCP

NICOLAS GOUT
Certificat n° 695
DPE, Amiante, Plomb, Termites, Gaz, Electricité

Mention de la superficie d'un bien

SUPERFICIE

N° dossier : D250371

Situation de l'immeuble visité

10, rue Guynemer

31140 FONBEAUZARD

Désignation des locaux

Maison individuelle T5 comprenant :
Séjour, Cuisine, Bureau, Chambre 1, Dégagement, Salle de Bains, Chambre 2, Salle de Bains 2, Toilettes, Chambre 3, Chambre 4, Terrain, Débarras ext, Garage, Mezzanine

Mention de la Superficie: 105.20 m²

Désignation des locaux	Superficie (m²)	Superficie non prise en compte (m²) (<1.80 m)	Superficie non prise en compte (m²)
Séjour	33.90		
Cuisine	6.98	12.09 m²	0.00 m²
Bureau	10.52		
Chambre 1	10.24		
Dégagement	3.30		
Salle de Bains	2.95		
Chambre 2	9.21		
Salle de Bains 2	4.90		
Toilettes	1.20		
Chambre 3	10.50		
Chambre 4	11.50		
Terrain			
Débarras ext			
Garage			
Mezzanine		12.09	
Totaux	105.20m²	12.09m²	0.00m²

CONDITIONS D'OCCUPATION DES LIEUX

Aux termes des constatations du commissaire de justice, il est indiqué dans le Procès-Verbal Descriptif des lieux du 24 avril 2025 :

La maison d'habitation est occupée par Monsieur [redacted], propriétaire co-indivis.

ORIGINE DE PROPRIETE

Ledit bien appartient indivisément à Madame XXX pour l'avoir acquis suivant acte reçu par Maître FRANCOIS, notaire à BOULOC (31) avec la participation de Maître DORVAL, notaire à TOULOUSE, en date du 18 octobre 2001, publié à la conservation des hypothèques de TOULOUSE 1er BUREAU, le 17 décembre 2001 volume 2001P n°15212.

EXPERTISES LEGALES

Maître Christophe MORETTO a reçu du cabinet CEFAA, en date du 24 Avril 2025, les Diagnostics immobiliers suivants :

- Diagnostic de performance Energétique
- Rapport de l'état relatif à la présente de termites
- Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante
- Etat de l'installation électrique intérieure
- Etat des risque pollutions et sols
- Etat des nuisances sonores

Ces diagnostics sont annexés au présent.

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Un certificat d'urbanisme a été sollicité le 14 avril 2025 auprès de la mairie de FONBEAUZARD, et délivré le 22 avril 2025, dont copie annexée au présent cahier des conditions de vente

Il a également été sollicité de la mairie de FONBEAUZARD copie du permis de construire et déclaration d'achèvement des travaux.

Le service de l'urbanisme de FONBEAUZARD a adressé à Maître MORETTO les éléments sollicités, annexés au présent.

*

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.

CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DE VENTE EN MATIERE DE LICITATION

Chapitre Ier : Dispositions générales

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 relatées 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 sa 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 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 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 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 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 venderesses, 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 lesparties 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° 65-557 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 CNB du 12-12-2008. Modifiée lors de l'AG DU CNB des 14 et 15-09-2012, Modifiée par l'AG du CNB 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 VING MILLE EUROS.....120.000,00 €

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. **PV DESCRIPTIF du 24 Avril 2025**
3. **Rapports CEFAA en date du 24 Avril 2025**
4. **Titre de propriété du 18 octobre 2001**
5. **Certificat d'urbanisme d'information en date du 18 avril 2025**
6. **Dossier urbanisme du 22 mai 2025**
7. **RSU du 18/06/2025**

Fait à TOULOUSE, le 09 octobre 2025

Maître Christophe MORETTO

2001 D N° 28659 Volume : 2001 P N° 15212
Publié et enregistré le 17/12/2001 à la conservation des hypothèques de
TOULOUSE 1ER BUREAU

Droits : 34.719 F
Salaires : 710 F
TOTAL : 35.429 F
Le conservateur,
E. LARROQUE

Reçu : Trente-cinq mille quatre cent vingt-neuf francs

2

SCP DESERT-MANELFE
Société Civile Professionnelle d'Avocats
37 bis, Route de Fronton
31140 AUCAMVILLE (Toulouse)
Tél. 05 61 70 87 03 - Télécopie 05 61 70 87 04

DOSSIER : NATURE : VENTE
DATE : 18 octobre 2001
REFERENCE : PF/AB
PARTICIPATION :Me DORVAL

DROIT DE TIMBRE PAYE SUR ETAT
AUTORISATION N°1 DU 22 Février 1991

PARTIE NORMALISEE

L'AN DEUX MILLE UN
Le DIX HUIT OCTOBRE,

Maître Philippe FRANCOIS, Notaire, associé de la Société Civile Professionnelle dénommée "Robert FRANCOIS, Philippe FRANCOIS et Florence FRANCOIS-BRAIL, notaires", titulaire d'un Office Notarial à la résidence de BOULOC (Haute-Garonne), 19, Rue de la Tuilerie, soussigné,

En participation avec Maître Pierre DORVAL, Notaire associé, membre de la Société Civile Professionnelle "Xavier POITEVIN et Pierre DORVAL, Notaires associés", titulaire d'un Office Notarial à TOULOUSE, 9, Place Saint Etienne.

A reçu cet acte contenant :

VENTE

PARTIES A L'ACTE

Vendeur :

Monsieur Pascal Armand Yannick **BEULAGUET**, artisan électricien, et Madame X son épouse,
demeurant ensemble à

x

Soumis au regime légal de la communauté d'acquêts à défaut de contrat préalable au mariage célébré en la Mairie de FLOURENS (Haute Garonne) le 10 février 1990.

Statut et régime matrimoniaux non modifiés depuis.

Monsieur et Madame x sont mariés tous deux en premières noces.

Tous deux de nationalité française, et résidant en France au sens de la règlementation en vigueur.

AGISSANT SOLIDAIREMENT.

Portant, dans cet acte, la dénomination de "VENDEUR" ou celle d'"ANCIEN PROPRIETAIRE",

Acquéreur :

Monsieur xxx, adjoint de direction, et Madame, son épouse, demeurant ensemble à CUGNAUX (Haute Garonne),

Soumis au régime légal de la communauté d'acquêts à défaut de contrat préalable au mariage célébré le 17 juillet 1993

Statut et régime matrimoniaux non modifiés depuis.

De nationalité :

- le mari Camerounaise et son épouse Camerounaise

Titulaires de cartes de séjour délivrées savoir : le 19 décembre 2000, pour Monsieur sous le n°9 par la décembre 2000 pour Madame sous préfecture de la Haute Garonne.

AGISANT SOLIDAIREMENT.

Portant, dans cet acte, la dénomination de "NOUVEAU PROPRIETAIRE" ou celle d'"ACQUEREUR", qui accepte.

PRETEUR :

La Société dénommée **CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE MIDI-PYRENEES - FINANCIERE REGIONALE**, Société Civile Immobilière au capital de 405.000.000,00 F,

Dont le siège social est à TOULOUSE (Haute Garonne), Les Espaces de la Grande Plaine, 2 Impasse Henri Pitot,

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TOULOUSE sous le numéro B 391 668 175, et identifiée au Répertoire des Entreprises sous le numéro SIREN 391 668 175.

CAPACITE - PRESENCE - REPRESENTATION

Toutes les parties sont capables.

Elles sont toutes présentes à l'exception de ladite société représentée par :

Madame Aude BRETON, clerc de notaire domiciliée à BOULOC (Haute-Garonne) I9 rue de la Tuilerie

EN VERTU des pouvoirs qui lui ont été conférés spécialement à l'effet des présentes, suivant procuration en date à TOULOUSE du 10 Octobre 2001, dont l'original est demeuré annexé à un acte reçu par Maître Philippe FRANCOIS, notaire susnommé, ce jour, un instant avant les présentes.

Monsieur Christian GUERDER ayant lui même agi en qualité de Président du Directoire de ladite société, fonctions à laquelle il a été nommé suivant délibération du conseil de surveillance du 15 janvier 2001.

ELECTION DE DOMICILE

En ce qui concerne la vente

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile à BOULOC en l'Office notarial dénommé en tête des présentes.

En ce qui concerne le prêt

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites les parties élisent domicile savoir :

Le prêteur en son siège social ;

L'emprunteur en l'Office Notarial de la SCP dénommée en tête des présentes.

Spécialement pour la validité de l'inscription à prendre en vertu des présentes, il est fait élection de domicile à BOULOC en l'Office Notarial dénommé en tête des présentes.

OBJET DU CONTRAT

Par les présentes, le "VENDEUR" vend à l'"ACQUEREUR" qui accepte :

DESIGNATION

- Sur la Commune de FONBEAUZARD (Haute Garonne)

10 rue Guynemer,

Une maison à usage d'habitation avec terrasse et garage attenants,

Figurant au cadastre de la manière suivante :

Sect.	N°	Lieux-dits	Contenance Ha	A	Ca	Nat.
AC	93	GRAND FONBEAUZARD 10 RUE GUYNEMER		4	90	

Ce bien constitue le Lot numéro 180 de la ZAC de FONBEAUZARD créée par arrêté préfectoral en date du 13 octobre 1981.

Tel que ce bien existe avec ses aisances, parties attenantes et dépendances, et les droits de toute nature qui y sont attachés, sans exception ni réserve et tel que le tout figure sur un plan qui demeurera ci-joint et annexé aux présentes après mention.

NATURE ET QUOTITE VENDUES

Cette vente porte sur la totalité en pleine propriété de ce bien dépendant de la communauté existant entre les époux vendeurs.

REFERENCES DE PUBLICATION

VENTE suivant acte reçu par Me Guy POITEVIN Notaire à TOULOUSE le 16 novembre 1990,

Publié au premier bureau des hypothèques de TOULOUSE le 20 décembre 1990 volume 90P Numéro 14515.

Les constructions pour les avoir faites édifier.

CHARGES ET CONDITIONS

Les charges et conditions générales du présent acte sont énoncées en seconde partie.

Pour les besoins de la publicité foncière, les comparants déclarent que ces charges et conditions n'ont aucune incidence fiscale.

PROPRIETE - JOUISSANCE

Le transfert de propriété a lieu à compter du jour de la signature de cet acte.

L'entrée en jouissance est fixée, également, à compter du jour de la signature avec effet immédiat.

Elle a lieu par la prise de possession réelle, ce bien étant libre de toute location ou occupation quelconque, ainsi que les parties l'affirment l'ayant constaté par elles-mêmes.

PRIX

Cette vente est consentie et acceptée moyennant le PRIX principal de : CENT HUIT MILLE DEUX CENT TRENTE HUIT EUROS ET QUATRE-VINGTS CENTS (Soit 710.000,00 FRF),
Ci :..... 108.238,80 Euros.

Le prix de la présente vente a été payé comptant à l'ancien propriétaire qui le reconnaît et en consent quittance.

DONT QUITTANCE

Ce paiement a eu lieu à l'instant même, ainsi qu'il résulte de la comptabilité du Notaire soussigné à concurrence de 674.500 F et en dehors de la comptabilité à concurrence de 35.500 F.

DECLARATION D'ORIGINE DE DENIERS

L'ACQUEREUR déclare que la somme ainsi payée lui provient, savoir :

- à concurrence de 9.146,94 EUROS (soit 60.000 Frs) de deniers personnels.
- à concurrence de QUATRE VINGT DIX NEUF MILLE QUATRE VINGT ONZE EUROS ET QUATRE VINGT SIX CENTS (soit 650.000,00 FRF) d'un prêt qui lui a été consenti par :
- **Le CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE MIDI-PYRENEES - FINANCIERE REGIONALE**, Société Anonyme au capital de 405.000.000 de francs,

Dont le siège social est à TOULOUSE, Les Espaces de la Grande Plaine, 2 Impasse Henri Pitot.

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TOULOUSE sous le numéro B 391 668 175, et identifiée au Répertoire des Entreprises sous le numéro SIREN 391 668 175.

Aux termes d'un acte reçu ce jour par le Notaire soussigné.

Dans cet acte, il a été stipulé que la somme prêtée devrait être employée à due concurrence, au paiement du prix de la présente vente.

PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS

Au moyen de ce paiement et par suite de cette déclaration, le prêteur jouit, pour la garantie du remboursement du prêt, des intérêts dont il est productif et de ses accessoires, du privilège édicté par l'Article 2103-2° du Code Civil.

Ce privilège garantit le remboursement du prêt en principal, ainsi que le paiement des intérêts au taux conventionnel et des accessoires évalués à 20,00 pour cent du capital soit 130.000,00 FRANCS.

INSCRIPTION DU PRIVILEGE

Conformément aux dispositions de l'Article 2108 du même code, inscription sera prise dans les deux mois de ce jour par les soins du Notaire soussigné, en vue d'assurer la conservation de ce privilège.

PERCEPTION DU PRIX

La dénomination "LE VENDEUR" ou "L'ANCIEN PROPRIETAIRE" pouvant désigner plusieurs personnes physiques dans le présent acte ces dernières se donnent réciproquement tous pouvoirs et autorisations nécessaires pour toucher et recevoir de Maître FRANCOIS, notaire soussigné, toutes les sommes que ce dernier détient et pourra détenir ultérieurement à ce titre.

Ainsi le notaire rédacteur sera déchargé en versant le prix à un seul des vendeurs hors la présence des autres.

IMPOT SUR LA MUTATION

Pour la perception des droits, il est précisé que la présente mutation est soumise au régime de droit commun, tel qu'il est est défini par l'article 1594 D du Code Général des Impôts s'agissant d'une vente d'immeuble à usage d'habitation.

PLUS-VALUES

Pour satisfaire aux dispositions légales sur les plus-values immobilières, le vendeur déclare :

Qu'ils ont leur domicile réel à l'adresse indiquée en tête des présentes.

Qu'ils dépendent du Centre des Impôts de TOULOUSE NORD.

Que le bien vendu lui appartient, savoir:

- Le terrain par suite de l'acquisition faite suivant acte du 16 novembre 1990 plus amplement analysé en l'ORIGINE, moyennant le prix de 24.163,17 EUR.
- Les constructions pour les avoir faites édifier.

Que la plus-value éventuelle résultant de la présente mutation est exonérée de toute imposition.

Que ce bien, constituait sa résidence principale depuis qu'il en avait la possession.

ASSIETTE DES DROITS

Pour déterminer l'assiette des droits de mutation dus au titre de cet acte, il est précisé ce qui suit :

Tous les frais, droits et honoraires de cet acte seront supportés par le nouveau propriétaire qui s'y oblige.

En outre, il résulte de cet acte qu'il n'existe aucune charge augmentative du prix.

PROJET DE LIQUIDATION DES DROITS :

LIQUIDATION EN FRANCS		
Base	Taux	Montants à payer
710.000,00	3,600%	25.560,00
710.000,00	1,200%	8.520,00
25.560,00	2,500%	639,00
DROITS		34.719,00 F

LIQUIDATION EN EUROS		
Base	Taux	Montants à payer
108.239,00	3,600%	3.897,00
108.239,00	1,200%	1.299,00
3.897,00	2,500%	97,00
DROITS		5.293,00 E

ATTESTATION DU CONTENU DE LA PARTIE NORMALISEE

Le Notaire soussigné atteste que la partie normalisée de cet acte rédigée sur six pages contient toutes les énonciations nécessaires à la publication, au fichier immobilier, des droits réels et toutes celles nécessaires à l'assiette de tous salaires, impôts, droits et taxes.

FIN DE PARTIE NORMALISEE

Cette partie contient : 0 renvoi et 6 pages.

SECONDE PARTIE

URBANISME

I/Le Notaire soussigné a donné lecture au nouveau propriétaire qui le reconnaît, d'une Note de Renseignements d'Urbanisme - qui demeurera jointe et annexée, après mention, à la minute du présent acte - délivrée par l'autorité administrative compétente le 10 août 2001.

De cette note de renseignements, il résulte les dispositions suivantes ci-après littéralement transcrites :

A - DROIT DE PREEMPTION

. . Le terrain est situé dans une zone de droit de préemption urbain (D.P.U.).....: NON

. . Le terrain est situé dans une zone d'aménagement différé (Z.A.D.) .....: NON

. . Le terrain est situé dans le périmètre provisoire d'une Z.A.D.....: NON

. . Le terrain est situé dans la zone de préemption d'un périmètre sensible.....: NON

Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée

B - NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME
APPLICABLES AU TERRAIN

. . Règles générales d'urbanisme (R.N.U.)

. . Plan d'occupation des sols (P.O.S.) - Zone....:

. . Zone d'environnement protégé (Z.E.P.) de.....:

. . Plan de sauvegarde et de mise en valeur de....:

. . Plan d'aménagement de la Zone (P.A.Z.) de.....:

CLAIREFONTAINE

. . Lotissement de : n°810041 du 15 juillet 1981

PRESCRIT LE....:

RENDU PUBLIC LE....:

APPROUVE LE....:

MIS EN REVISION LE....:

C - NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLI UE
APPLICABLES AU TERRAIN

. . Terrain situé dans le périmètre de protection d'un monument historique : OUI

. . Terrain situé dans un site inscrit

. . Terrain situé dans un site classé

. . Terrain concerné par le plan d'alignement

Approuvé le :

D - OPERATION CONCERNANT LE TERRAIN

. . Terrain compris dans un emplacement réservé pour un équipement public

. . Terrain compris dans le périmètre d'une Déclaration d'Utilité Publique

. Terrain compris dans le périmètre d'une zone d'aménagement concerté

E - OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Zone submersible de la vallée de l'Hers.

Le nouveau propriétaire s'oblige à faire son affaire de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées en ce document ci-dessus littéralement rapporté.

Il reconnaît avoir reçu du Notaire soussigné toutes explications et éclaircissements sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges, prescriptions et limitations.

A cet effet, le NOUVEAU PROPRIETAIRE reconnait que le notaire soussigné a attiré particulièrement son attention sur le fait que d'après le Plan d'Occupation des Sols de la Commune de FONBEAUZARD, l'immeuble par lui acquis se trouve dans la zone inondable de l'Hers.

Il déclare à ce sujet, avoir pris directement auprès du service de l'urbanisme tous renseignements approfondis et vouloir faire son affaire personnelle de cette situation qu'il déclare bien connaître sans recours contre quiconque.

II/Une lettre de la mairie de FONBEAUZARD a été délivrée en date du 10 août 2001 de laquelle il résulte ce ci-après intégralement relatée :

" Pour faire suite à votre lettre de demande du 08 août "2001, concernant la vente xje tiens a vous apporter " les précisions suivantes :

"- Le bien faisant l'objet de la présente vente n'est pas "insalubre ni frappé d'une interdiction d'habiter

"- L'immeuble est raccordé aux divers réseaux.

"- Il est effectivement cadastré section AC n°93, au 10, rue "Guynemer 31140 FONBEAUZARD.

"- Le bien n'est pas frappé par une procédure d'alignement.

"Les voiries et espaces verts viennent de faire l'objet "d'une prise en charge par la commune (acte chez Maître "TOUSSAINT, notaire à CASTELNAU D'ESTRETAFONDS). Le cahier des "charges de la ZAC est toujours applicable, mais je tiens à "attirer votre attention sur le fait que le PAZ est actuellement "en cours de modification (phase finale, modification acceptée au "Conseil Municipal du 05 juillet 2001). La modification classe "tous les terrains jouxtant les constructions, non encore "urbanisées, en zone inondable de la Vallée de l'Hers."

PRECISION CONCERNANT LA ZAC de FONBEAUZARD

Par arrêté préfectoral de Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne en date du 15 juillet 1981, il a été créé sur le territoire de la commune de FONBEAUZARD une zone d'aménagement concerté.

L'original de cet arrêté est demeuré annexé à la minute d'un acte reçu par Maître DUCAMP, notaire à PARIS, le 24 juillet 1981,

Une expédition dudit acte a été publiée au premier bureau des hypothèques de TOULOUSE, le 23 septembre 1981, volume 6184, n°11.

L'aménagement et l'équipement de la ZAC a été confié à la société "PROMOBATIR" par la commune de FONBEAUZARD aux termes d'une convention signée le 8 septembre 1981 approuvée par arrêté préfectoral du 13 juillet 1981.

Précision étant ici faite que l'acquéreur dispense le Notaire soussigné de relater intégralement, dans l'acte, le cahier des charges de la présente ZAC, dont une copie lui sera remise ce jour, nonobstant l'article 1.4 du titre III dudit cahier des charges,

Une copie dudit cahier des charges demeurera ci-jointe et annexée aux présentes après mention.

PERMIS DE CONSTRUIRE

Il a été délivré un permis de construire par la mairie de FONBEAUZARD, le 13 septembre 1990.

Un autre permis a été délivré le 6 décembre 1991 pour l'extension du garage.

Et un permis modificatif a été obtenu le 6 octobre 1992 pour l'adjonction d'une terrasse couverte.

DECLARATION D'ACHEVEMENT DES TRAVAUX

La déclaration d'achèvement des travaux, concernant la maison, a été délivrée par la mairie de FONBEAUZARD le 31 mai 1991.

CERTIFICAT DE CONFORMITE

Le certificat de conformité n'a pas été obtenu en raison de la construction du garage qui n'était pas achevée.

L'acquéreur après en avoir été informé décharge le Notaire soussigné et déclare vouloir en faire son affaire personnelle.

ARTICLE L.271-1 du Code de la Construction et de l'habitation

L'ACQUERUER déclare :

-Qu'un avant contrat sous seing privé a été reçu, préalablement à la rédaction des présentes, le 13 juillet 2001, par CENTURY 21;

-Qu'il a pris connaissance du projet d'acte de cet avant contrat par la remise qui lui en a été par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le 17 juillet 2001, ainsi qu'il résulte de l'avis de réception dont copie demeurera ci-jointe et annexée au présent acte.

-Et qu'il n'a pas exercé la faculté de rétractation permise par l'article L.271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, dans le délai de sept jours, ledit délai étant aujourd'hui expiré.

En conséquence, ledit acte n'ayant subi aucune modification depuis la signature de l'avant contrat susvisé, il n'y a pas lieu d'appliquer à nouveau au présent acte les dispositions protectrices de l'acquéreur immobilier non professionnel.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN - NON APPLICATION

La présente aliénation ne donne pas ouverture au droit de préemption urbain prévu par les articles L 211-1 et L 213-1 du Code de l'Urbanisme, institué par la commune de FONBEAUZARD sur partie de son territoire.

ORIGINE DE PROPRIETE

L'immeuble, objet des présentes, dépend de la communauté de biens existant entre les époux savoir :

- Le terrain pour l'avoir acquis au cours et pour le compte de ladite communauté, de :

La Société "PROMOBATIR", société anonyme au capital de 650.000 FRF, dont le siège social est à PARIS (10ème), 78, rue d'Hauteville,

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le n° 74 B 7520, numéro

Aux termes d'un acte reçu par Maître Guy POITEVIN, le 16 novembre 1990,

Moyennant un prix payé comptant et quittancé audit acte,

Une expédition dudit acte a été publiée au premier bureau des hypothèques de TOULOUSE, le 20 décembre 1990, volume 90P, n°14515.

- Les constructions pour les avoir faites édifier.

ORIGINE ANTERIEURE

Ledit bien appartenait avec d'autres à la Société "PROMOBATIR", savoir :

- Pour partie pour les avoir acquis, de :

Monsieur
administrateur de Société et Madame , son épouse, sans profession, demeurant ensemble à PARIS (8ème) 138, Boulevard Haussmann,

Aux termes d'un acte reçu par Maître DUCAMP, notaire à PARIS le 24 juillet 1981,

Moyennant un prix payé pour partie comptant et quittancé audit acte et pour partie payable à terme et payée depuis.

Une expédition dudit acte a été publiée au premier bureau des hypothèques de TOULOUSE, le 23 septembre 1981, volume 6184, n°11.

ORIGINAIREMENT, ledit immeuble dépendait de la communauté de biens existant entre les époux de VILLENAUVE pour l'avoir acquis, avec d'autres, au cours et pour le compte de ladite communauté, de :

Mademoiselle
,

Aux termes d'un acte reçu par Maître BOUVIER, notaire à TOULOUSE, le 9 février 1923,

Moyennant un prix payé pour partie comptant et quittancé audit acte et pour l'autre partie transformée en une rente viagère qui n'a plus lieu d'être par suite du décès de la crédirentière en son domicile, le 29 décembre 1931.

Une expédition dudit acte a été transcrite au bureau des hypothèques de TOULOUSE, le 2 mars 1923, volume 3014, n°52 avec inscription d'office du même jour , volume 1585, n°140 à ce jour périmée et sans objet comme dit ci-dessus.

- Et pour l'autre partie pour l'avoir acquis, de :
Madame ,
épouse de Monsieur , exploitant agricole,demeurant au château des FONBEAUZARD (Haute-Garonne),

Aux termes d'un acte reçu par Maître DUCAMP, sus nommé, le 28 août 1981,
Moyennant un prix payé pour partie comptant et quittancé audit acte et pour l'autre partie payable à terme et payée de puis.

Une expédition dudit acte a été publiée au premier bureau des hypothèques de TOULOUSE, le 18 novembre 1981, volume 6301, n°2.

ORIGINAIREMENT, ledit immeuble appartenait à Madame de RIVOYRE de la façon suivante :
I/ Aux termes d'un acte reçu par Maître TRINIAC, notaire à TOULOUSE, le 11 octobre 1960, Madame xx, demeurant à FONBEAUZARD, veuve de Monsieur xxx de BAZELAIRE de BOUCHEPORN, a fait donation a ses deux enfants, seuls présomptifs héritiers, savoir :
- Monsieur xxx demeurant à GRAGNAGUE (Haute-Garonne),

- Et Madame xxx, sus nommée,
De divers biens immobiliers situés sur la commune de FONBEAUZARD comprenant notamment les biens objet des présentes.
Cette donation a été consentie sous réserve du droit d'usage et d'habitation au profit de la donataire et à charge de lui servir une rente viagère.

II/ Aux termes du même acte, la totalité des biens donnés a été attribuée à titre de licitation à Madame xxx, sus nommée, moyennant une soulte à sa charge quittancée audit contrat qui contient affectation hypothécaire à la sûreté du service de la rente de biens non compris dans la vente.

Une expédition dudit acte a été publiée au premier bureau des hypothèques de TOULOUSE, le 16 novembre 1960, volume 5800, n°19.

Précision étant ici faite que Madame x xest décédée à FONBEAUZARD, le 19 juin 1971.

CHARGES ET CONDITIONS

Cette mutation a lieu sous les conditions ordinaires et de droit, et notamment sous celles suivantes que le nouveau propriétaire s'oblige à exécuter :

- Prendre le bien dans son état au jour de l'entrée en jouissance sans recours contre l'ancien propriétaire pour quelque cause que ce soit ; et notamment à raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous le bien, de tous éboulements qui pourraient en résulter par la suite, la nature du sol et du sous-sol n'étant pas garantie ; comme aussi sans recours contre l'ancien propriétaire pour l'état des constructions ; pour les vices de toute nature, apparents ou cachés ; pour les mitoyennetés, pour erreur dans la désignation, le cadastre.

- Supporter les servitudes passives grevant ce bien, sauf à s'en défendre, et profiter de celles actives, le tout à ses risques et périls, sans recours contre l'ancien propriétaire déclarant, en outre, n'avoir constitué aucune servitude sur ce bien,

- Acquitter, au jour de l'entrée en jouissance, tous les impôts, contributions et charges de toute nature mis ou à mettre sur ce bien,

Pour les impôts locaux, il est convenu :

- Concernant la Taxe Foncière, il sera procédé entre les parties au décompte jour pour jour de leur quote-part respective, en tenant compte de la date d'entrée en jouissance.
- Concernant la Taxe d'Habitation, l'occupant au premier janvier de l'année en cours la supportera seul.

- Souscrire les abonnements à tous les services, l'ancien propriétaire devant, quant à lui, résilier les siens.

- Continuer ou résilier à son gré toutes polices d'assurance contre l'incendie.

SITUATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD DE LA REGLEMENTATION RELATIVE A L'AMIANTE

L'ancien propriétaire déclare qu'à ce jour l'immeuble est à usage d'habitation et qu'il ne comporte qu'un seul logement. Il n'entre donc pas dans le champ d'application du décret n°96-97 du 7 février 1996, modifié par le décret n°97-855 du 12 septembre 1997.

TERMITES

L'immeuble objet des présentes est situé dans une zone délimitée par arrêté préfectoral en application de l'article 3 de la loi n° 99-471 du 8 juin 1999, c'est à dire dans un secteur contaminé ou susceptible d'être contaminé par les termites.

En application de l'article 8 de la loi précitée, un état parasitaire établi depuis moins de trois mois, par Monsieur Christian GOUT, architecte D.P.L.G, ne révélant la présence d'aucun termite dans l'immeuble, est demeuré ci-annexé aux présentes après mention.

Le vendeur ne sera pas tenu de la garantie du vice caché que constituerait la présence de termites.

LUTTE CONTRE LE SATURNISME

Le vendeur déclare que l'immeuble a été achevé après le 31 décembre 1947 et qu'en conséquence, il n'entre pas dans le champ d'application de l'article L.32-5 du Code de la santé publique.

De ce fait, le vendeur est exonéré de la garantie des vices cachés qui proviendraient de l'accessibilité au plomb.

PUBLICITE FONCIERE

Cet acte sera soumis par les soins du Notaire à la Formalité unique d'Enregistrement et de Publicité Foncière au Bureau des Hypothèques compétent dans les conditions et délais prévus par les dispositions légales et réglementaires et aux frais du nouveau propriétaire.

Si ce bien est grevé d'inscriptions, l'ancien propriétaire sera tenu d'en rapporter à ses frais mainlevées et de justifier de l'exécution de la radiation de ces inscriptions, dans les quarante jours de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile ci-après élu.

POUVOIRS

Les parties donnent tous pouvoirs nécessaires pour signer tous actes rectificatifs ou complémentaires à tout Clerc ou Employé du Notaire soussigné, en vue de mettre cet acte en harmonie avec tous documents d'Etat Civil, cadastraux ou hypothécaires.

TITRES

Il n'est remis au nouveau propriétaire aucun ancien titre de propriété, mais il pourra se faire délivrer, à ses frais, tous extraits ou copies authentiques d'actes concernant ce bien.

DECLARATIONS GENERALES

Les parties déclarent :

- Que leur identité est conforme à celle indiquée en tête des présentes,
- Qu'elles ne sont pas dans un état civil, civique ou commercial mettant obstacle à la libre disposition de leurs biens,
- Et, que ce bien est libre de tout obstacle légal, contractuel ou administratif, et qu'il n'est grevé d'aucune inscription de privilège ou d'hypothéque conventionnelle, judiciaire ou légale, à l'exception :
- d'une hypothèque conventionnelle du 16 novembre 1990 inscrite au premier bureau des hypothèques de TOULOUSE le 4 janvier 1991, volume 91V, n°100 au profit du CREDIT LYONNAIS contre les vendeurs aux présentes pour un montant en principal de 50.000,00 FRF ayant effet jusqu'au 6 janvier 2013.
- d'une hypothèque conventionnelle du 16 novembre 1990 inscrite au premier bureau des hypothèques de TOULOUSE, le 4 janvier 1991, volume 91V, n°101 au profit du CREDIT FONCIER DE FRANCE contre les vendeurs aux présentes pour un montant en principal de 390.000,00 FRF ayant effet jusqu'au 6 janvier 2013.

L'ancien propriétaire s'oblige à en rapporter mainlevée et à produire le certificat de radiation dans les meilleurs délais.

FIN DE LA SECONDE PARTIE

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les comparants affirment, sous les peines édictées par l'Article 1837 du Code Général des Impôts, que cet acte exprime l'intégralité du prix convenu ; ils reconnaissent avoir été informés par le notaire soussigné des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

Le Notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance, cet acte n'est ni modifié ni contredit par une contre-lettre contenant augmentation du prix.

CERTIFICATION D'IDENTITE

En application de l'Article 75 du Décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955, le Notaire soussigné certifie que l'identité des parties lui a été régulièrement justifiée.

RENVOIS ET MODIFICATIONS.

Les parties approuvent les renvois et modifications contenus audit acte conformément au numérotage mentionné audit texte :

NEANT

DONT ACTE EN QUATORZE PAGES.

La lecture de cet acte a été donnée aux parties par le Notaire soussigné qui les a fait signer.

LES JOUR, MOIS ET AN CI-DESSUS ENONCES.
En l'Etude du Notaire soussigné,
Notaire et comparants ont signé le même jour cet acte
SUIVENT LES SIGNATURES :
ce dernier notaire.

SUIT LA TENEUR DES ANNEXES