

**Me PUJOL-REVERSAT**

**VENTE DES ACTIFS IMMOBILIERS DÉPENDANT  
D'UNE LIQUIDATION JUDICIAIRE**

**CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**

**POUR :**

**SELAS EGIDE, prise en la personne de Maître Yann BRANCO FERNANDES** inscrite au RCS de TOULOUSE sous le numéro 522287689 dont le siège social est situé sis 4 rue Amélie 31000 TOULOUSE ès qualité de Mandataire Liquidateur de Monsieur André, Jean, Marius DUCASSE commis à cette fonction par jugement du 6 novembre 2018 rendu par le Tribunal de Grande Instance de SAINT-GAUDENS.

**CONTRE**

**Monsieur André, Jean, Marius DUCASSE**

MISE A PRIX : 55.000 €

Commune de SAINT-ANDRE (31420)

Section	N°de plan	Lieudit	Surface	Nature
AD	93	Tuileries	15 064 m <sup>2</sup>	Agricole naturelle
F	373	Les Cornuts	6 069 m <sup>2</sup>	Agricole
F	374	Les Cornuts	544 m <sup>2</sup>	Agricole
ZA	7	La Serre	53 990 m <sup>2</sup>	Agricole
ZA	12	Maffoy	30 360 m <sup>2</sup>	Agricole
ZA	34	Pres de Ramefort	47 970 m <sup>2</sup>	Agricole

AUDIENCE D'ADJUDICATION devant le Tribunal Judiciaire de SAINT-GAUDENS palais de justice de ladite ville  
Place du Palais BP 189 31806 SAINT-GAUDENS CEDEX :

**VENDREDI 20 FEVRIER 2026 A 9 H**

# **Chapitre I DISPOSITIONS GENERALES**

## **Article 1<sup>e</sup> – Cadre Juridique**

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles L 642-18 et suivants et les articles R 642-22 et suivants du Code de Commerce.

## **Article 2 – Etat de l'immeuble**

L'acquéreur prendra les immeubles mis en vente dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution du prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant ou le débiteur pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, dans la consistance ou dans 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 mêmes 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 ou 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.

En vertu des dispositions de l'article 1649 du Code Civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés.

L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit.

## **Article 3 – Baux, locations et autres conventions**

L'acquéreur devra faire son affaire personnelle, pour le temps qui restera à courir, des baux régulièrement conclus.

L'acquéreur pourra faire annuler les conventions qui auraient été conclues en fraude des règles du droit aux entreprises en difficulté.

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 au débiteur et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de celui-ci.

## **Article 4 – Préemption, substitution et droits assimilés**

Les droits de préemption, de substitution ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur conformément à la loi.

Si l'acquéreur est évincé du fait de l'un de ces droits, 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 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 sera remise au liquidateur 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 qui que ce soit.

## **Chapitre II ENCHERES**

### **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 Judiciaire 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 remise au liquidateur pour 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 Judiciaire 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 surenchérissieurs, 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 ou du liquidateur s'il n'est pas poursuivant, 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 L322-12 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 à compter du jour où la vente est devenue définitive. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de cinq mois à compter de la date de la première vente définitive conformément aux dispositions de l'article L313-3 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 au liquidateur.

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 – Versement du prix de la vente forcée**

Au plus tard à l'expiration du délai de trois 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 liquidateur, qui en délivrera reçu.

L'acquéreur sera redevable d'un intérêt au taux légal à compter de l'adjudication définitive.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de trois mois fixé par l'article R.643-3 du Code de commerce supportera le coût de l'inscription du privilège du liquidateur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

### **Article 13 – 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, 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 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

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 14 – 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 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 (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 15 – Obligation solidaire des co-acquéreurs**

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

### **Chapitre IV DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE**

#### **Article 16 – Délivrance et publication du jugement**

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans les deux mois de sa date ou, en cas d'appel, dans les deux mois de l'arrêt confirmatif, de le publier au service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, et de notifier au poursuivant 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 au liquidateur.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du poursuivant 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 17 – Entrée en jouissance**

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente, entrera 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, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère.

b) 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.

c) si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a) ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b) du présent article.

L'acquéreur fera son affaire personnelle , sans recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues, le tout, sans préjudice pour le liquidateur judiciaire et pour l'adjudicataire qui en tient les droits ès qualité de solliciter la nullité du bail sur le fondement de l'article L631-1 2°, 3°, ou 4°ci-dessous rappelées :

2°) Tout contrat commutatif dans lequel les obligations du débiteur excèdent notamment celles de l'autre partie,

3°) Tout paiement quel qu'en ait été le mode, pour dettes non échues au jour du paiement

4°) Tout paiement pour dettes échues, fait autrement qu'en espèces, effets de commerce, virements, bordereaux de cession visés par la loi n°81-1 du 2 janvier 1981 facilitant crédit aux entreprises ou tout autre mode de paiement communément admis dans les relations d'affaires ».

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 débiteur, 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 18 – 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 d'adjudication.

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 d'adjudication.

En ce qui concerne la taxe foncière, il la remboursera au prorata temporis à première demande du liquidateur et sur présentation du rôle acquitté.

### **Article 19 – Titres de propriété**

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.

### **Article 20 – 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 dans les conditions prévues par le Code de commerce en matière de liquidation judiciaire.

L'acquéreur peut alors demander 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 la collocation au liquidateur au titre des dispositions de l'article 2375 1° du Code civil.

A défaut, le liquidateur judiciaire doit solliciter la radiation conformément à l'article R643-8 du Code de commerce.

### **Article 21 – 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 22 – Immeubles en copropriété**

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 23 – 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 1<sup>er</sup> juillet 2004.

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.

## Chapitre VI PROCEDURE

CAHIER DES CHARGES, CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés à l'audience des saisies immobilières du TRIBUNAL JUDICIAIRE DE SAINT-GAUDENS, siégeant au Palais de Justice de ladite ville Place du Palais BP 189 31806 SAINT-GAUDENS CEDEX au plus offrant et dernier enchérisseur, les immeubles dont la désignation suit :

Commune de SAINT-ANDRE (31420)

Section	N°de plan	Lieudit	Surface	Nature
AD	93	Tuileries	15 064 m <sup>2</sup>	Agricole - naturel
F	373	Les Cornuts	6 069 m <sup>2</sup>	Agricole
F	374	Les Cornuts	544 m <sup>2</sup>	Agricole

ZA	7	La Serre	53 990 m <sup>2</sup>	Agricole
ZA	12	Maffoy	30 360 m <sup>2</sup>	Agricole
ZA	34	Pres de Ramefort	47 970 m <sup>2</sup>	Agricole

### **SAISIS AUX REQUETES POURSUITES ET DILIGENCES DE :**

**SELAS EGIDE**, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Toulouse sous le numéro 522 287 689, dont le siège social est situé 4 rue Amélie 31000 Toulouse, es qualité de **Mandataire Judiciaire de Monsieur André DUCASSE**, prise en la personne de Maître Yann BRANCO FERNANDES, commis à cette fonction par jugement du 6 novembre 2018 rendu par le Tribunal de Grande Instance de SAINT-GAUDENS.

Ayant pour avocat constitué Maître Marie-Christine PUJOL-REVERSAT, Avocat au barreau de SAINT-GAUDENS demeurant 4 avenue du Maréchal Joffre 31800 SAINT-GAUDENS .

En vertu d'une ordonnance sur requête rendue le 9 septembre 2025 (RG 18/00247) par Madame le Juge-Commissaire à ladite liquidation judiciaire, Madame Patricia BONCOEUR, notifiée aux parties le 12 et 15 septembre 2025 devenue définitive le 25 novembre 2025.

### **PUBLICATION DE L'ORDONNANCE**

L'ordonnance sus relatée a été publiée au Service de Publicité Foncière de MURET le 20 Novembre 2025 sous le numéro S n°00028.

### **DESIGNATION DES BIENS A VENDRE**

Commune de SAINT-ANDRE (31420)

Section	N°de plan	Lieudit	Surface	Nature
AD	93	Tuileries	15 064 m <sup>2</sup>	Agricole - naturel
F	373	Les Cornuts	6 069 m <sup>2</sup>	Agricole
F	374	Les Cornuts	544 m <sup>2</sup>	Agricole
ZA	7	La Serre	53 990 m <sup>2</sup>	Agricole
ZA	12	Maffoy	30 360 m <sup>2</sup>	Agricole
ZA	34	Pres de Ramefort	47 970 m <sup>2</sup>	Agricole

Un procès-verbal descriptif des biens établi par Me Elodie LERISSON en date du 1<sup>er</sup> décembre 2025 est annexé au cahier des conditions de vente.

## **MISE À PRIX**

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

MISE A PRIX : 55.000 €

## **ORIGINE DE PROPRIETE**

Les immeubles ont été acquis par Monsieur DUCASSE aux termes d'une donation reçue par Me DUPRE, notaire à AURIGNAC le 27 septembre 1993 publié au service de la publicité foncière le 30 novembre 1993 sous les références 1993 vol 93 P n°4984.

TOUS LES RENSEIGNEMENTS RELATIFS A LA PROPRIETE SONT DONNES SANS AUCUNE GARANTIE ET SANS QUE LE POURSUIVANT PUISSE ETRE EN AUCUN CAS INQUIETE NI RECHERCHE A CET EGARD POUR QUELQUE CAUSE QUE CE SOIT.

## **DECLARATIONS D'ETAT CIVIL ET AUTRES**

L'avocat déclare que l'identité complète des parties telle qu'elle est indiquée intégralement dans l'Ordonnance sus relatée lui a été régulièrement justifiée.

Fait et rédigé à SAINT-GAUDENS le 8 décembre 2025 par Me PUJOL-REVERSAT, Avocat