

CAHIER DES CHARGES

Clauses et conditions, moyennant lesquelles le bien ci-après sera vendu aux enchères à la Barre du Tribunal Judiciaire de TOULOUSE en un seul lot, à des jour et heure qui seront ultérieurement fixés, savoir :

BIEN SITUÉ À FONBEAUZARD (31140)

Une maison d'habitation de 52,87 m² avec garage attenant
Sis 55 Chemin de Raudelauzette
Cadastré section AB N° 175
Pour une contenance de 03 a 14 ca

A la requête de :

Monsieur le Directeur Régional des finances publiques d'Occitanie et de la Haute-Garonne, agissant par délégation de signature du Préfet suivant arrêté Préfectoral en date du 15 juin 2023, lui-même représenté par  Contrôleur, suivant arrêté Préfectoral de subdélégation de signature du 01 septembre 2025, élisant domicile en ses bureaux de la Direction Générale des Finances Publiques, Pôle Gestion des Patrimoines Privés, 15 Place Occitane 31039 Toulouse Cedex 9, agissant en qualité de curateur à la succession vacante de :

-

suivant Ordonnance du Tribunal de Grande Instance de Toulouse en date du 21 novembre 2016.

Ayant pour Avocat constitué sur la présente poursuite de vente aux enchères publiques et ses suites Maître Philippe DUPUY, Avocat associé de la SELARL DUPUY PEENE, demeurant 30 rue Alfred Duméril 31400 TOULOUSE, Avocat au Barreau de TOULOUSE.

PROCEDURE

Le Tribunal Judiciaire de TOULOUSE, par Ordonnance en date du 21 novembre 2016, a déclaré vacante la succession de
et nommé comme curateur le Service des Domaines.

Il est nécessaire de procéder à la vente des biens dépendant de la succession vacante de pour faire face à des dépenses notamment les taxes foncières.

L'actif successoral se compose de :

- Une maison d'habitation avec garage attenant, le tout sis 55 Chemin de Raudelauzette 31140 FONBEAUZARD, édifée sur une parcelle cadastrée Section AB n° 175, d'une contenance de 03 a 14 ca.

Le Service des Domaines a demandé à faire procéder à la vente aux Enchères des biens ci-dessus indiqués, dans les formes des ventes des biens des mineurs, et ce, suivant requête en date du 05 février 2026,

C'est ainsi qu'à la date du 08 avril 2026 le Tribunal Judiciaire de TOULOUSE a statué comme suit :

"PAR CES MOTIFS :

- Ordonnons qu'à la diligence du service des Domaines représenté par Monsieur le Directeur Régional des Finances Publiques d'Occitanie, Pôle de Gestion des Patrimoines Privés, Service des Domaines, 15 Place Occitane à TOULOUSE (Haute Garonne) les droits dépendant de la succession de :

sur le bien immobilier constitué par une maison d'habitation avec garage attenant, le tout sis 55 Chemin de Raudelauzette 31140 FONBEAUZARD, édifée sur une parcelle cadastrée Section AB n° 175, d'une contenance de 03 a 14 ca.

seront vendus aux enchères publiques, à l'audience des criées du Tribunal Judiciaire de TOULOUSE, sur la mise à prix de 90 000 Euros (quatre-vingt-dix mille euros).

- Disons qu'à défaut d'enchères sur cette mise à prix, le bien pourra être immédiatement remis en vente sur cette même mise à prix diminuée du quart puis à défaut de vente, de moitié
- Disons que la vente aura lieu après accomplissement des formalités légales de publicité visées aux articles R 322-30 à R 322-38 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, outre en sus une publicité sur internet.

- *Autorisons la SCP LOPEZ MALAVIALLE, Huissier de Justice à TOULOUSE à l'effet de se rendre sur les lieux et de dresser un procès-verbal descriptif conformément aux dispositions de l'article L 322-2 du Code des Procédures Civiles d'Exécution ;*
- *Au cas de silence des occupants ou en cas de non occupation des lieux, ordonnons l'ouverture des portes par un serrurier avec l'assistance de deux témoins, et le concours de la force publique si nécessaire.*
- *Au cas où les occupants habiteraient les lieux et s'opposeraient à la visite, autorisons la saisine du Juge signataire de la présente décision conformément à l'article R 151-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.*
- *Autorisons également la SCP LOPEZ MALAVIALLE à se faire assister par tel Expert, ou toute personne compétente, aux fins d'établir les expertises nécessaires en vue de la vente des biens*
- *Ordonnons l'emploi des dépens, y compris les frais du présent Jugement en frais privilégiés de vente*
- *Disons que la présente décision sera notifiée par nos soins conformément aux dispositions de l'article 675 du Code de Procédure Civile.*

*Le 08 avril 2026. Le Président
Signé : Illisible."*

EN CONSEQUENCE, après l'accomplissement des formalités prescrites par la Loi, il sera procédé à la vente aux enchères à la Barre du Tribunal Judiciaire de TOULOUSE, des biens ci-dessous désignés :

DESIGNATION DU BIEN A VENDRE

Sur la Commune de FONBEAUZARD :

Une maison d'habitation avec garage attenant, le tout sis 55 Chemin de Raudelauzette 31140 FONBEAUZARD, édifiée sur une parcelle cadastrée Section AB n° 175, d'une contenance de 03 a 14 ca.

Les biens dont s'agit ont fait l'objet d'un procès-verbal descriptif établi par la SCP LOPEZ MALAVIALLE, Commissaire de Justice à TOULOUSE en date du 03 juillet 2026, annexé au présent cahier des charges.

MAISON

Il s'agit d'une maison à usage d'habitation individuelle à l'état de quasi ruine.

On y accède depuis le chemin de Raudelauzette en empruntant un terrain planté de végétaux divers dont le développement est anarchique.

La porte d'entrée est en bois, à double battant, extrêmement vétuste, défendue par un volet bois revêtu d'un vernis marron, sur les deux faces, le tout en mauvais état.

CUISINE :

Le sol est recouvert de carreaux de grès jaune à motifs marron, en très mauvais état.

Les murs et plafonds sont revêtus d'une peinture blanche extrêmement vétuste.

Je relève la présence de développements de moisissures.

Présence d'un évier, bac en céramique blanche vétuste.

SALLE D'EAU :

On y accède au moyen d'une porte de service isoplane, faces interne et externe recouvertes d'un vernis marron, vétustes.

Le sol est constitué d'une chape ciment à l'état de ruine.

Les murs et plafond sont peints en blanc, en très mauvais état, présence de fissures et développement de moisissures.

Présence d'une cuvette anglaise en céramique blanche hors d'usage et d'un bac à douche céramique blanche, hors d'usage.

SEJOUR :

On y accède par une porte à double battant en bois, revêtue sur les deux faces d'un vernis marron, extrêmement vétuste.

Le sol est recouvert carreaux de céramique marron, de forme rectangulaire, vétuste.

Les murs et le plafond sont recouvert d'une peinture blanche, extrêmement vétuste.

Présence de deux fenêtres huisserie bois, vétustes, défendues par volets bois extrêmement vétustes.

CHAMBRE ATTENANTE A GAUCHE :

L'accès se fait depuis le séjour par une porte isoplane, faces interne et externe vernies marron, en mauvais état.

Le sol est recouvert d'un gerflex gris, vétuste.

Les murs et le plafond peints en blanc sont extrêmement vétustes.

Présence d'une fenêtre à double battant, huisserie bois, défendue par volet bois verni sur les deux faces, le tout en état de grande vétusté.

CHAMBRE EXTREMITÉ DU COULOIR :

L'accès se fait au moyen d'une porte de service isoplane, faces interne et externe peintes de couleur marron, vétuste.

Le sol est revêtu d'un gerflex jaune, vétuste.

Les murs et le plafond peints en blanc, sont en très mauvais état. Je relève le développement de moisissures.

Présence d'une porte-fenêtre à double battant en bois, revêtue d'une peinture blanche extrêmement vétuste, défendue par un volet bois à l'état de quasi-ruine.

De manière générale, cette maison est dans un état de délabrement avancé.

GARAGE :

En partie droite de la maison se trouve un garage, auquel on accède au moyen d'une porte en bois en état de délabrement avancé.

Le sol est constitué d'une chape ciment, état brut.

Les murs peints en blanc sont en état d'usage extrêmement avancé.

CONDITIONS D'OCCUPATION

Les lieux sont inoccupés.

EXPERTISES

Conformément à l'article L 271-4-I du code de la construction et de l'habitation, il est annexé au présent cahier des conditions de la vente, le dossier de diagnostic technique dressé par la société DIAGAMTER, comprenant :

- | | |
|---|----------------------------------|
| 1. Le diagnostic AMIANTE prévu à l'article L. 1334-13 du code de la santé publique ; | Présence |
| 2. Le diagnostic TERMITES prévu à l'article L. 126-24 du code de la construction et de l'habitation ; | Absence |
| 3. Le diagnostic GAZ prévu à l'article L. 134-9 du code de la construction et de l'habitation ; | Anomalies |
| 4. Le diagnostic de performance énergétique (DPE) et audit énergétique prévus aux articles L. 126-26 à L 126-33 et R 126-15 à R126-20 du code de la construction et de l'habitation ; | (Absence de chauffage) |
| 5. Le diagnostic ÉLECTRICITÉ prévu à l'article L. 134-7 et R 126-35 et R 126-36 du code de la construction et de l'habitation ; | Anomalies |
| 6. Lorsque le bien est situé dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques, par un plan de prévention des risques miniers ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité ou à potentiel radon, un état des risques prévu par l'article L 125-5 du Code de l'environnement. | (PPR Mouvement de terrain) |
| 7. Le certificat de mesurage | 52,87 m ² (habitable) |

Ces documents sont annexés au présent Cahier des conditions de vente avec lequel ils forment un tout indivisible et il est par conséquent renvoyé à leur lecture attentive pour toutes les informations qu'ils contiennent.

ASSAINISSEMENT

Le bien est situé dans une zone desservie par le réseau d'assainissement collectif « Toulouse Métropole ».

En l'absence de branchement d'eau ouvert, le test d'écoulement dans le cadre du contrôle de conformité assainissement ne peut être effectué.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le bien dont s'agit appartenait à

comme suit :

- Pour en avoir recueilli la moitié de la parcelle d'origine cadastrée Section A n° 122, divisée en A 568, 569 et 570, cette dernière elle-même divisée en A 1162 et 1163, dans la succession de sa mère l'autre moitié revenant à sa sœur, suivant acte de notoriété dressé le 28 juin 1974 par Maître BATAILLE
- Et l'autre moitié par suite de licitation consentie par sa sœur suivant acte dressé par Maître BATAILLE le 28 juin 1974, publiée au 1^{er} bureau des hypothèques de Toulouse le 18 juillet 1974, Volume 1985 n° 3

La parcelle actuellement cadastrée Section AB n° 175 est issue de la parcelle Section A n° 1163, suivant procès-verbal de remaniement du cadastre du 30 janvier 1989, Volume 89P n° 1213.

RAPPEL DES SERVITUDES

Il est précisé qu'une servitude de passage a été constituée suivant acte dressé par Maître BATAILLE en date du 24 mars 1984, publié le 17 mai 1984, Volume 7992 n° 6, ci-après retranscrite :

« CONSTITUTION DE SERVITUDE DE PASSAGE :

FONDS DOMINANT :

I. Pour permettre à Madame donatrice aux présentes, d'accéder à l'immeuble restant sa propriété cadastré Section A numéro 1163 [aujourd'hui AB n° 175], lieudit « Rodolauzette », d'une contenance de trois cent quatorze mètres carrés, ainsi qu'à tout futur propriétaire,

FONDS SERVANT :

constitue à son profit, ce qu'elle accepte, à titre de servitude réelle et perpétuelle, une servitude de passage sur sa propriété.

Cette servitude de passage s'exercera sur une bande de terrain de quatre mètres de largeur, sur l'immeuble cadastré section A numéro 223 [aujourd'hui AB n° 177] d'une contenance de 4 ares 50 centiares ainsi que sur le numéro 1162 [aujourd'hui AB n° 176] même section d'une contenance de 4 ares 08 centiares, afin de rejoindre le Chemin de Rodolauzette.

Ladite servitude est matérialisée sous teinte « bleue » en un plan qui demeurera ci-annexé aux présentes.

Précision faite que la parcelle cadastrée section A numéro 1163 [aujourd'hui AB n° 175] a la même origine que l'immeuble faisant l'objet de la présente donation ».

RESERVES GENERALES

L'ensemble immobilier ci-dessus désigné est mis en vente sous les plus expresses réserves et sans aucune garantie de la part du poursuivant et de son Avocat, lesquels déclinent toute responsabilité dans le cas d'erreur ou d'inexactitude dans la désignation numéro du plan, contenance, celle-ci excédât-elle un vingtième, origine de propriété, ou autres énonciations, les futurs acquéreurs étant censés connaître les biens pour les avoir vus et visités avant l'adjudication, et en vue de celle-ci, et après avoir pris tous renseignements auprès des Services Municipaux compétents, et surtout auprès des Services de l'Urbanisme.

Ainsi, le poursuivant et son Avocat ne pourront être recherchés à ce sujet, et les futurs acquéreurs, du seul fait de leur acquisition, feront leur affaire personnelle de toutes les contestations qui pourraient ultérieurement survenir pour quelque cause que ce soit.

La présente clause ne pourra en aucune façon être considérée comme une clause de style, mais doit être considérée comme une condition imposée à l'adjudicataire.

En annexe sont joints :

- le procès-verbal descriptif dressé par la SCP LOPEZ MALAVIALLE, Huissiers de Justice à TOULOUSE en date du 03 juillet 2026 ;
- les rapports d'expertise de la société DIAGAMTER en date du 15 juillet 2026
- l'extrait de plan cadastral
- le C.U. n° 031 186 26 00046 en date du 15 juillet 2026
- le cahier des charges et conditions de vente établi par le Conseil National des Barreaux

Fait et rédigé par moi, Avocat de la partie poursuivante, soussigné.

TOULOUSE, le

Mise à prix : QUATRE VINGT DIX MILLE EUROS (90 000,00 €) avec, en cas de carence d'enchères faculté de baisse du quart puis à défaut de vente de moitié