

CAHIER DES CHARGES

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

BIEN SITUÉ À MURET (31600)

Un ensemble immobilier

Sis 5 Place du Mercadar et 2-4 Rue des cordeliers

Cadastré section ID N° 392 et 393

Pour une contenance totale de 09 a 98 ca

Comprenant :

- 4 Rue des Cordeliers : un appartement ouvrant sur la place
- 4 Rue des Cordeliers : un studio
- 4 Rue des Cordeliers : un entrepôt
- 2 Rue des Cordeliers : une ancienne salle de danse
- 2 Place du Mercadar : un appartement
- 2 Place du Mercadar (Cour) : un studio
- 2 Place du Mercadar (Cour) : un appartement
- 2 Place du Mercadar (Cour) : une ancienne usine désaffectée

A la requête de :

© AVOVENTES.FR

Ayant pour Avocat constitué sur la présente poursuite de vente aux enchères publiques et ses suites Maître Sophie DEJEAN, demeurant 26 Rue Pierre Fons 31600 MURET (Tél. 05 61 14 00 72 – E.mail : avocat.dejean@gmail.com), Avocat au Barreau de TOULOUSE.

En présence de :

-

CAVOVENTES.FR

Ayant pour Avocat Maître Hugo BOUILLET, Avocat au Barreau de Toulouse

PROCEDURE

Aux termes d'un Jugement rendu en date du 13 février 2024, le Tribunal Judiciaire de Toulouse a statué comme suit :

« Par ces motifs, le Tribunal

Statuant par Jugement contradictoire susceptible d'appel,

- *Ordonne le partage du bien immobilier indivis situé 2 Place du Mercadar et 2-4 Rue des Cordeliers à MURET*
- *À défaut de vente amiable dans les 12 mois du présent jugement, ordonne la licitation du bien immobilier situé à 2 place du Mercadar et 2-4 Rue des Cordeliers à MURET à la Barre du Tribunal Judiciaire de Toulouse, sur une mise à prix de 1 100 000 euros abaissable de 10% 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 Civiles d'Exécution*
- *Dit que le cahier des conditions de vente sera dressé et déposé au Greffe par Maître Sophie DEJEAN*
- *Désigne Maître Florent ESPAGNO pour dresser l'acte constatant le partage*
- *Rappelle que les parties devront remettre au notaire toutes les pièces utiles à l'accomplissement de sa mission*
- *Dit que le notaire financera son travail sur les fonds indivis, avec l'accord des parties, et qu'à défaut elles lui verseront les provisions et les émoluments dus pour son travail,*
- *Dit que la partie qui bénéficie ou bénéficiera de l'aide juridictionnelle, partielle ou totale, sera dispensée de verser une provision au notaire,*
- *Dit qu'en cas d'empêchement du notaire, il sera pourvu à son remplacement par ordonnance rendue sur requête*
- *Rejette les autres demandes*
- *Condamne* *aux dépens*
chacun pour moitié. »

Faute de vente amiable dans le délai de 12 mois prévu par le Jugement susvisé du 13 février 2024, il est nécessaire de procéder à la vente des biens appartenant indivisément à

Le bien immobilier sis à MURET (31600) 5 Place du Mercadar et 2-4 Rue des Cordeliers, figure au cadastre de ladite commune sous les relations suivantes :

- Section ID n° 392, Rue des Cordeliers, d'une contenance de 01 a 07 ca
- Section ID n° 393, 5 Place du Mercadar, d'une contenance de 08 a 91 ca

Il comprend différents locaux, décrits suivant procès-verbal descriptif dressé par Maître Louis-Philippe LOPEZ, Commissaire de Justice, en date du 13 mai 2026, savoir :

- 4 Rue des Cordeliers : un appartement ouvrant sur la place
- 4 Rue des Cordeliers : un studio
- 4 Rue des Cordeliers : un entrepôt
- 2 Rue des Cordeliers : une ancienne salle de danse
- 2 Place du Mercadar : un appartement
- 2 Place du Mercadar (Cour) : un studio
- 2 Place du Mercadar (Cour) : un appartement

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 – Site Deville, des biens ci-dessous désignés :

DESIGNATION DU BIEN À VENDRE

Sur la Commune de MURET, 5 Place du Mercadar et 2-4 Rue des Cordeliers, figurant au cadastre de ladite commune sous les relations suivantes :

- Section ID n° 392, Rue des Cordeliers, d'une contenance de 01 a 07 ca
- Section ID n° 393, 5 Place du Mercadar, d'une contenance de 08 a 91 ca

Un ensemble immobilier comprenant différents locaux à usage de commerce, professionnel ou d'habitations :

- 4 Rue des Cordeliers : un appartement ouvrant sur la place
- 4 Rue des Cordeliers : un studio
- 4 Rue des Cordeliers : un entrepôt
- 2 Rue des Cordeliers : une ancienne salle de danse
- 2 Place du Mercadar : un appartement
- 2 Place du Mercadar (Cour) : un studio
- 2 Place du Mercadar (Cour) : un appartement

Les biens dont s'agit ont fait l'objet d'un procès-verbal descriptif établi par Maître Louis-Philippe LOPEZ de la SCP LOPEZ MALAVIALLE, Commissaire de Justice à TOULOUSE en date du 13 mai 2026, annexé au présent cahier des charges et ci-après reproduit :

📍 4 Rue des Cordeliers :

LOGEMENT 1

Il s'agit d'un appartement ouvrant sur la place. La porte d'entrée est en bois, face interne externe, peintre couleur beige, mauvais état.

Hall d'entrée :

Le sol est recouvert de carreaux de céramique blanc, mauvais état. Les murs sont revêtus d'une tapisserie toile de verre peinte en blanc, en mauvais état. Le plafond est recouvert d'une peinture blanche, en mauvais état.

Séjour :

On y accède depuis le hall par une porte en bois, cassée.

Le sol est recouvert de carreaux de céramique blanc, mauvais état.

Les murs et le plafond sont revêtus d'une peinture blanche en mauvais état.

Présence d'un coin cuisine constitué d'une plaque de cuisson, d'un évier avec mitigeur. Le tout en très mauvais état.

Toilettes :

Le sol est recouvert de carreaux de céramique beige, mauvais état. Les murs et le plafond sont revêtus d'une peinture couleur blanche mauvais état.

Présence d'une fenêtre un battant, huisserie aluminium, ouverture coulissante, mauvais état.

Cet appartement est occupé par quatre personnes qui refusent de décliner leur identité. Ils déclarent n'avoir aucun bail.

LOGEMENT 2

On y accède depuis le hall d'entrée par une porte en bois, en mauvais état, dont la serrure a été arrachée.

Il s'agit d'un studio, le sol est recouvert de carreaux de céramique beige, mauvais état.

Les murs sont revêtus d'une tapisserie, toile de verre de couleur blanche, mauvais état.

Le plafond est recouvert d'une peinture couleur blanche, mauvais état.

Présence d'un coin cuisine constitué d'un évier un bac, d'une plaque de cuisson électrique et d'un mitigeur eau chaude eau froide, le tout en très mauvais état.

Salle d'eau :

Le sol est constitué de carreaux de céramique beige en mauvais état.

Les murs sont recouverts de carreaux en céramique beige, mauvais état.

Présence d'une cuvette anglaise céramique blanche, mauvais état, d'une cabine de douche cassée ainsi que d'une vasque lavabo en forme, forme ovale, couleur blanche, très mauvais état.

2 Rue des Cordeliers

SALLE DE DANSE

Il s'agit d'une bâtisse à l'état de délabrement avancé.

La cour est envahie de végétaux avec développement anarchique, elle est encombrée de divers détritux.

La porte d'entrée est cassée.

Il s'agit d'une ancienne salle de danse. Le sol est constitué d'un parquet stratifié en très mauvais état.

Les murs sont constitués de plaques de BA13, peintes en noir, partiellement arrachés.

Le plafond est recouvert de plaque type polystyrène sur rail métallique, en très mauvais état.

🔑 2 Place du Mercadar

Trois personnes vivent dans les lieux.

Couloir d'entrée :

Le sol est recouvert d'un parquet stratifié, mauvais état.

Les murs sont revêtus d'une tapisserie en toile de verre, couleur blanche, en état d'usage.

Le plafond est recouvert d'une peinture couleur blanche, état d'usage.

Toilettes :

Elles sont en partie droite dans le couloir. On y accède au moyen d'une porte en bois à double battant. Le sol est recouvert de carreaux de céramique beige, mauvais état. Les murs sont revêtus d'une peinture blanche, en très mauvais état, présence de développement de moisissures.

Présence d'une cuvette anglaise céramique blanche, état d'usage.

Cuisine :

Elle est à l'extrémité droite du couloir.

On y accède au moyen d'une porte à double battant en bois vernis des deux côtés, mauvais état.

Le sol est constitué d'un parquet stratifié, état d'usage.

Les murs sont recouverts pour partie d'une peinture blanche et pour partie de carreaux de céramique blancs, mauvais état.

Le plafond est recouvert d'une peinture blanche, état d'usage.

Présence d'un évier deux bacs inox avec mitigeur eau chaude eau froide.

Présence d'une fenêtre double battant, huisserie PVC, état d'usage.

Chambre située à l'extrémité du couloir :

On y accède par une porte de service isoplane, face interne externe peinture couleur blanche, mauvais état.

Le sol est recouvert d'un parquet bois vernis, mauvais état.

Les murs sont revêtus d'une tapisserie toile de verre, couleur blanche, état d'usage.

Le plafond est recouvert d'une peinture blanche, état d'usage.

Présence d'une fenêtre double battant, huisserie bois.

L'appartement est occupé.

Premier étage :

On y accède au moyen d'un escalier quart tournant.

Les marches sont en bois, mauvais état.

La cage d'escalier est recouverte d'une peinture blanche, mauvais état.

En haut de l'escalier, en partie gauche, se trouve une fenêtre un battant, huisserie PVC.

Première chambre :

Le sol est constitué d'un parquet stratifié, état d'usage.

Les murs et le plafond sont revêtus d'une peinture couleur blanche, état d'usage.

Deuxième chambre :

Il s'agit d'une chambre à coucher. On y accède au moyen d'une porte de service isoplane, face interne externe, peinture couleur blanche, état d'usage.

Le sol est constitué d'un parquet stratifié, état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une tapisserie toile de verre, de couleur blanche, bon état.

Le plafond est revêtu d'une peinture couleur blanche, état d'usage.

Couloir de distribution :

Le sol est constitué d'un parquet stratifié, imitation bois, mauvais état.

Les murs sont revêtus d'une tapisserie toile de verre couleur blanche, mauvais état.

Le plafond est revêtu d'une peinture couleur blanche, mauvais état.

Salle d'eau :

Le sol est constitué d'un gerflex imitation bois, mauvais état.

Les murs sont recouverts d'une tapisserie toile de verre couleur blanche, mauvais état, avec développement de moisissure.

Dans cette salle d'eau se trouve une vasque lavabo céramique blanche hors d'état d'usage, une cabine de douche céramique blanche hors d'état d'usage, une cuvette anglaise céramique blanche hors d'état d'usage.

🔑 **Cour : 2 Place du Mercadar**

On y accède au moyen d'un portail métallique à deux battants, très mauvais état.

Il ouvre sur une cour, dont le sol est recouvert de pierres type du Lot.

Développement anarchique de végétaux.

STUDIO A GAUCHE

On y accède au moyen d'une porte en PVC. Cette porte est cassée.

Le sol est recouvert d'une moquette de couleur noire, très mauvais état.

Les murs et le plafond sont revêtus d'une peinture blanche, très mauvais état. Présence de tâches d'humidité, avec développement de moisissures.

Salle d'eau attenante : le sol est revêtu d'un gerflex couleur marron, très mauvais état.

Les murs et le plafond sont recouverts pour partie d'une tapisserie vinyle couleur blanche et pour partie de carreaux de céramique blanc le tout en mauvais état.

APPARTEMENT A GAUCHE DE LA COUR

On y accède au moyen d'une porte en PVC cassée.

Cuisine :

Au sol se trouvent des carreaux de céramique marron, mauvais état.

Les murs sont revêtus d'une peinture couleur blanche, en très mauvais état.

Le plafond est recouvert d'une peinture couleur blanche, mauvais état.

Présence d'un évier un bac inox forme carrée, vétuste, équipé d'un robinet, hors d'usage.

Présence d'une fenêtre double battante, huisserie PVC.

Une porte en bois en très mauvais état ouvre sur un séjour.

Séjour :

Au sol se trouvent des carreaux de céramique marron, mauvais état.

Les murs sont recouverts d'une peinture blanche, mauvais état.

Le plafond est revêtu d'une peinture couleur blanche, mauvais état.

Chambre :

On y accède au moyen d'une porte en bois vernis sur ses deux faces, mauvais état.

Le sol est recouvert de carreaux de céramique beige, mauvais état.

Les murs et le plafond sont revêtus d'une peinture couleur blanche, mauvais état.

Présence d'une fenêtre double battant, huisserie PVC, en très mauvais état.

À l'extrémité gauche de cette pièce, une porte en bois ouvre sur une salle d'eau.

Salle d'eau :

Au sol se trouvent des carreaux de céramique blanc et vert, mauvais état.

Les murs sont revêtus pour partie carreaux de céramique beige et pour partie peinture couleur blanche, le tout en très mauvais état.

Présence d'une baignoire, mauvais état, d'une vasque lavabo céramique blanche, mauvais état.

Le plafond est recouvert d'une peinture couleur blanche, très mauvais état.

Troisième chambre :

Au sol se trouvent des carreaux de céramique beige, mauvais état.

Les murs sont revêtus d'une peinture blanche, mauvais état.

Le plafond est recouvert d'une peinture blanche, mauvais état.

Présence d'une fenêtre double battant, huisserie aluminium, ouverture coulissante, le tout en très mauvais état.

USINE

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

Les murs sont recouverts d'une peinture couleur blanche, en très mauvais état ; présence de morceaux de plâtre écroulé.

Au plafond, se trouvent un lambris bois très mauvais état. Présence de deux vélux, vétustes.

Le local est encombré de détritux divers, de vieux outils, vieux meubles...

4 Rue des Cordeliers

ENTREPÔT

On y accède au moyen d'une porte métallique sectionnelle à ouverture électrique.

L'alimentation électrique n'étant en fonction, cette porte ne peut être ouverte.

Elle ne peut pas être forcée, un véhicule stationné devant l'entrée empêche toute ouverture forcée.

CONDITIONS D'OCCUPATION

Les lieux font l'objet d'une occupation sans droits, comme mentionné sur le procès-verbal descriptif dressé par Maître Louis-Philippe LOPEZ le 13 mai 2026.

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. Lorsque le bien est situé dans des zones couvertes par une 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
Zone de retrait / gonflement des argiles

2. Le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-6 du code de la santé publique ;

Présence

3. L'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'article L. 126-24 du code de la construction et de l'habitation ;

Absence

4. Un relevé des surfaces totales : habitable 277,95 m² et hors habitable 388,38 m²

- Partie commune – Hall (hors habitable)

1,84 m²

- Studio 1 : (16,34 + 3,14)	19,48 m ²
- Studio 2 : (16,25 + 3,43)	19,68 m ²
- Studio 3 : (19,98 + 9,67 + 3,15 + 1,21)	34,01 m ²
- Studio 4 : (29,36 + 1,70 + 0,85)	31,91 m ²
- Maison : (6,81 + 14,84 + 7,67 + 1 + 2,53 + 10,49 + 12,53 + 8,08 + 8,64) + (4,27 hors habitable)	72,59 m ²
- Logement 5 : (21,52 + 12,23 + 17,75 + 17,16 + 7,99 + 2,08 + 16,85)	95,58 m ²
- Salle de danse (4,70 habitable) + (107,71 + 5,48 + 1,42 + 1,50 + 4,04 hors habitable)	124,85 m ²
- Hangar	75,32 m ²
- Atelier (44,47 + 3,05 + 139,28)	186,80 m ²

5. L'état de l'installation intérieure d'électricité prévu à l'article L. 134-7 du code de la construction et de l'habitation ;

- Studio 1 :	Anomalies
- Studio 2 :	Anomalies
- Studio 3 :	Anomalies
- Studio 4 :	Anomalies
- Maison / logement 5 :	Anomalies

6. Le diagnostic de performance énergétique et, le cas échéant, l'audit énergétique prévus aux articles L. 126-26 et L. 126-28-1 du code de la construction et de l'habitation ;

- Studio 1 :	Exclusion
- Studio 2 :	Exclusion
- Studio 3 :	F/C
- Studio 4 :	G/C
- Maison / logement 5 :	E/E

7. L'état de l'installation intérieure de gaz prévu à l'article L. 134-9 du code de la construction et de l'habitation ;

- Installation 1 :	Absence d'anomalies
- Installation 2 :	Anomalies A1 et A2

8. L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du code de la santé publique ;	Présence
--	----------

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

Il ressort du Certificat d'Urbanisme délivré le 15 juin 2026 que le bien est situé dans une zone desservie en assainissement collectif.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens dont s'agit appartiennent indivisément à
à concurrence de moitié chacun :

- ✎ En ce qui concerne la parcelle Section ID n° 392 : pour l'avoir recueillie dans la succession de leurs père et mère

- 1) étaient propriétaires des parcelles cadastrées Section ID 394 et 397 (par la suite échangées avec la Commune de Muret comme dit ci-après), pour avoir recueilli 3/16^{èmes} chacun dans la succession de leur mère

laissant pour lui succéder :

- Son époux :
aux termes d'un acte reçu par Maître ESPAGNO, Notaire à MURET, le 15 janvier 1999 et usufruitier légal de la succession
- Et ses deux enfants : issus de son union avec son époux, Messieurs seuls héritiers ensemble pour le tout, ou divisément chacun pour moitié, sauf les droits du conjoint survivant.

Suivant acte de notoriété reçu par Maître ESPAGNO, Notaire à MURET, le 28 septembre 1999, et mutation de propriété après décès aux termes d'un acte reçu par Maître ESPAGNO le 28 septembre 1999, publié au Bureau des Hypothèques de MURET le 12 novembre 1999, Volume 1999P n° 6157.

Il est précisé qu'aux termes de cet acte a opté pour le bénéfice de la donation entre époux et la quotité de $\frac{1}{4}$ en pleine propriété et $\frac{3}{4}$ en usufruit des biens dépendant de la succession de son épouse.

- 2) sont propriétaires de la parcelle cadastrée Section ID n° 392 par suite de l'échange avec la Commune de Muret des parcelles ID n° 394 et 397 suivant acte dressé par Maître ESPAGNO, Notaire à MURET, le 28 juillet 2009, publié au Service de la Publicité Foncière de MURET le 23 septembre 2009, référencé 3104P31 Volume 2009P n° 4301.

3)

CAVOVENTES.FR

héritiers

ensemble pour le tout, ou divisément chacun pour moitié, suivant acte de notoriété reçu par Maître VIGIER, Notaire à MURET, le 13 novembre 2013.

La mutation de propriété faisant suite au décès de CAVOVENTES.FR est en cours de publication.



En ce qui concerne la parcelle Section ID n° 393 : en vertu de la donation qui leur a été consentie par leur père, CAVOVENTES.FR aux termes d'un acte reçu par Maître ESPAGNO, Notaire à MURET, le 28 juin 2001, contenant donation entre vifs, en avancement d'hoirie, avec d'autres, indivisément entre eux à concurrence de moitié chacun, à CAVOVENTES.FR de la nue-propriété des droits indivis de 5/8 du donateur sur l'immeuble sus-désigné.

Une expédition de cet acte a été publiée au Bureau des Hypothèques de MURET le 17 juillet 2001, Volume 2001P n° 3897.

Précision faite que l'usufruit recueilli par CAVOVENTES.FR S dans la succession de son épouse CAVOVENTES.FR s'est éteint suite à son

CAVOVENTES.FR

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, Commissaire de Justice à TOULOUSE en date du 13 mai 2026
- les rapports d'expertise de la société DIAGAMTER en date du 13 mai 2026
- l'extrait de plan cadastral
- le C.U. d'information (a) délivré le 15 juin 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 : UN MILLION CENT MILLE EUROS (1 100 000,00 €) avec, en cas de carence d'enchères, faculté de baisse de 10%