

SOCIETE CIVILE PROFESSIONNELLE
THOMAS IACONO DI CACITO
BENJAMIN MARTY
BERTRAND BELARGE
COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES
22 rue Croix-Baragnon
31000 TOULOUSE
Téléphone : 0561625959
Télécopie : 0561637345
CCP 3929 54 R TOULOUSE

PROCES VERBAL DESCRIPTIF

LE JEUDI QUATRE SEPTEMBRE
DEUX MILLE VINGT CINQ
à 13 heures 50.

A LA REQUETE DE :

La COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS (CEGC), société anonyme au capital de 160 995 996 euros, dont le siège social est 16 rue Hoche, Tour Kupka, B Puteaux 92919 PARIS LA DEFENSE Cedex, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le numéro 382 506 079, agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice domicilié en cette qualité audit siège, élisant domicile au Cabinet CAMILLE AVOCATS, société civile professionnelle d'avocats inscrite au barreau de TOULOUSE, dont le siège social est 42 rue des Filatiers à TOULOUSE 31000, représentée par Maître Emmanuel REY-SALETES, avocat associé, lequel se constitue sur les présentes et leurs suites, et au cabinet duquel pourront être notifiées toutes offres et significations relatives à la présente procédure.

M'AYANT EXPOSE :

Que la requérante a fait délivrer un commandement valant saisie immobilière en date du 3 Juillet 2025 à Monsieur XX

Que les causes du commandement demeurent impayées.

Qu'il me requiert, conformément aux articles R322-2 du code de procédure civile d'exécution, de dresser le procès-verbal descriptif du lot 3, appartement dépendant d'un ensemble immobilier sous mis au régime des copropriété sis à Castres 52 rue de Maillot, afin de poursuivre la vente de l'immeuble saisi.



DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je, Thomas IACONO DI CACITO, Représentant la Société Civile Professionnelle Thomas IACONO DI CACITO - Benjamin MARTY - Bertrand BELARGE, Commissaires de Justice associés, à la résidence de TOULOUSE, y demeurant 22 rue Croix-Baragnon

JE ME SUIS RENDU CE JOUR :

52 rue de Maillot

81100 CASTRES

EN PRÉSENCE DE :

Monsieur POLICE NATIONALE,
Monsieur X , Serrurier,
Monsieur Olivier BASTIDE, J3 EXPERTISES.

OÙ ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :

SOMMAIRE

[Click here to update the Table of Contents](#)

Désignation	3
Description	4
Entrée	4
Salle de bain	9
Escalier	10
Chambre	11
Parties communes	13
Syndic de copropriété	16
Occupation	16
Certificat de superficie	16

Nous nous présentons sur site porteur d'une ordonnance en date du 21 Août 2025 nous autorisant à pénétrer dans les lieux. Nous sommes accompagné de la force publique préalablement requise en cas d'opposition.

En l'absence de réponse à nos appels, nous faisons ouvrir par Monsieur X.

Les lieux sont meublés et semblent inoccupés. Il n'y a pas d'aliment, pas d'abonnement électrique, la cuvette des toilettes est asséchée, l'eau coupée, aucun vêtement pas de document.

Nous faisons remplacer le canon de serrure dont nous conservons les clés un avis informant de la mesure est délaissé sur site.



Immeuble 52 rue de Maillot 81100 CASTRES



1.

Désignation

Il s'agit dans un ensemble immobilier en copropriété sis 52 rue de Maillot à Castres (Tarn) cadastré sous les relations suivantes :

Section	N°	Leu-dit ou Voie	Contenance
BR	213	52 Rue de Maillot	03 a 82 ca

Et portant sur le lot numéro trois (3) :

Au rez-de-chaussée, un appartement en duplex donnant sur une cour intérieure, et les 829/10000èmes des parties communes générales



Description

L'appartement est accessible de la cour sur la gauche.



2.

Entrée

La porte s'ouvre et se ferme convenablement. Il s'agit d'une porte avec vitrage haut et grille de défense.

L'appartement est meublé, nous n'avons pas d'information sur l'état d'occupation, le débiteur saisi n'ayant pas répondu à la sommation contenue dans le commandement préalablement signifié.

Nous pénétrons dans la pièce principale dont le sol est recouvert d'un carrelage couvert d'une peinture grise. Les plinthes sont de type faïence et sont souillées de peinture grise.

Les murs sont recouverts d'un crépi peint et de pièces de bois rapportées sur le mur face. Il y a également de la toile de verre dans la zone de l'escalier.

Le plafond est composé de la sous-face du plancher supérieur.

Cette pièce est éclairée par deux fenêtres donnant sur cour, à ouverture à la française, deux battants en bois et simple vitrage. Elles s'ouvrent et se ferment convenablement. Elles sont protégées de volets à battants en bois en état d'usage.





3.



4.





5.



6.





7.

Sur la partie droite, on accède à une kitchenette située face à la menuiserie donnant sur la cour. Elle est composée d'un plan en bois stratifié, un évier style inox, un robinet mitigeur fonctionnel, un placard de rangement et un meuble suspendu à deux portes, d'état vétuste.

Sol murs et plafond sont de même constitution. Présence d'une hotte et d'un réfrigérateur.





8.



Salle de bain

On visite l'espace sanitaire avec toilettes et baignoire accessible de la pièce principale.

Son sol est recouvert de carrelage en état d'usage.

Les murs sont recouverts de panneaux en PVC et d'un crépi peint en blanc.

Le plafond est de même constitution que dans les pièces déjà visitées.

On trouve une baignoire avec pommeau flexible, mitigeur, réglette de douche, un meuble vasque avec robinet mitigeur et deux tiroirs, et des toilettes avec chasse d'eau double vitesse.



9.

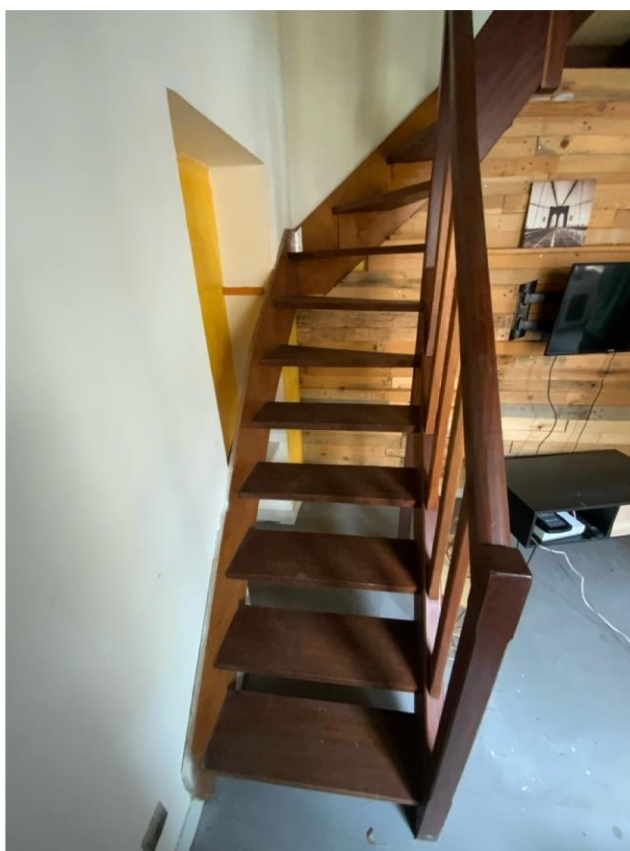




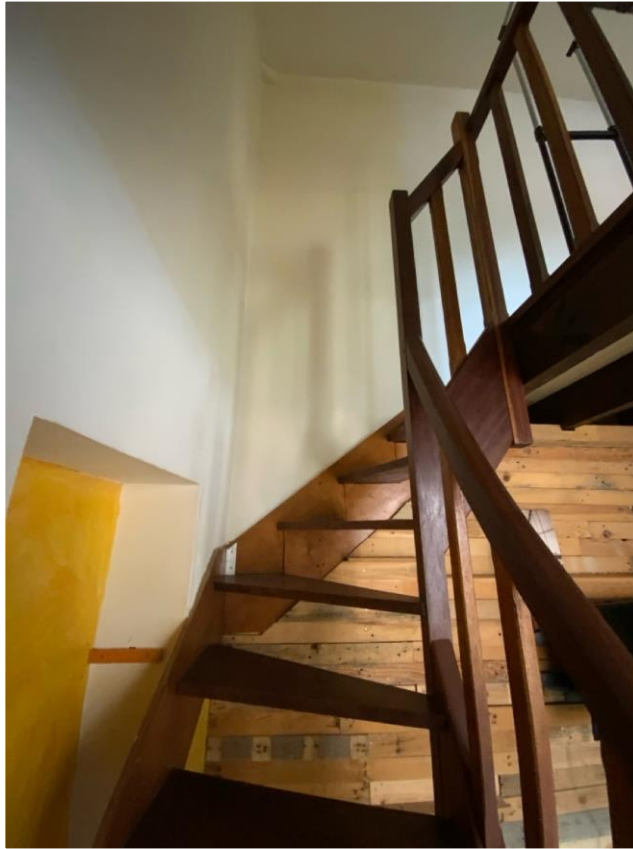
10.

Escalier

On se transporte à l'étage par un escalier en bois en état d'usage.



11.



12.

Chambre

Arrivé sur le plancher on constate un sol en PVC en état d'usage, des plinthes partiellement posées en pied de mur.

Les murs sont peints en blanc sur toile de verre, d'autre part enduits, et côté tête de lit, décoré d'une tapisserie usagée qui se délite en pied.

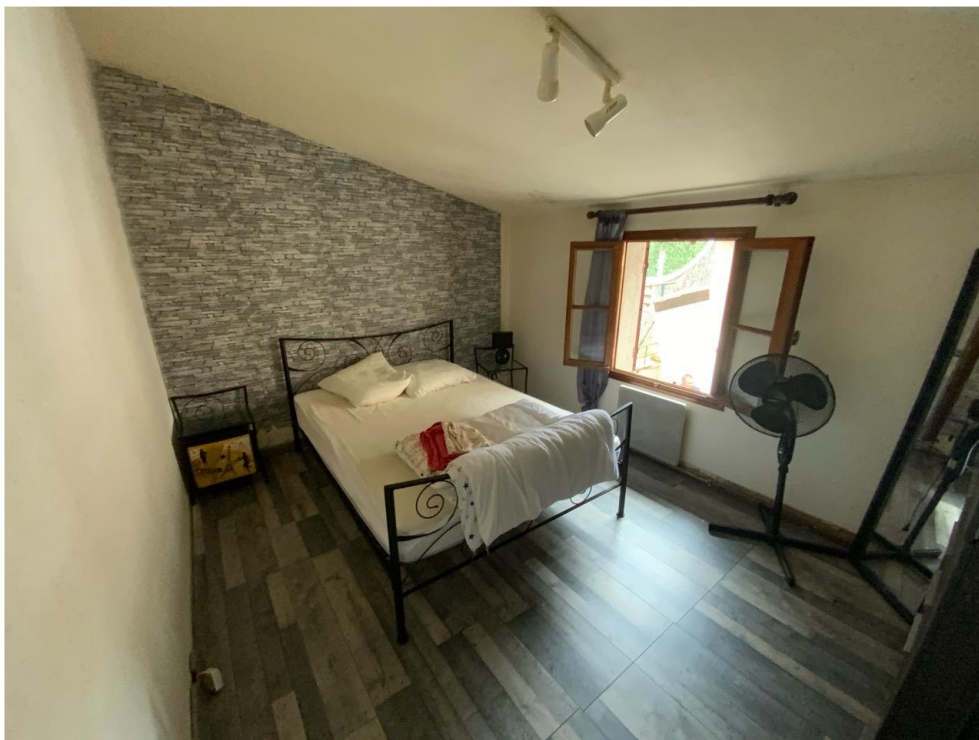
Au niveau du plafond on peut voir un enduit peint en blanc repris sur une partie de la pièce. On constate des auréoles sur la partie la plus basse.

Cette pièce prend jour par une fenêtre à deux vantaux qui s'ouvrent et se ferment convenablement.

Les équipements électriques n'ont pas été testés en l'absence d'abonnement électrique.

Cette pièce dispose d'un rangement où est installé un cumulus le plafond est dégradé au-dessus.





13.



14.



15.

Parties communes

L'accès à l'appartement se fait par la rue Maillot, donnant sur un hall avec boîtes aux lettres qui se prolonge d'un couloir défendu d'une porte, au bout duquel se trouve une cour. Un jardin surélevé jouxte la cour il est confronté au boulevard Henri Sizaire.



16.





17.



18.



19.



20.

Syndic de copropriété

Les coordonnées du syndic en exercice sont :

BSM IMMOBILIER ORPI CLAIRE CANAC IMMOBILIER 64 boulevard Pierre Mendès France
81100 CASTRES


05 63 59 20 60

Occupation

L'appartement est meublé mais semble inoccupé, le débiteur saisi reste silencieux à la sommation qui lui a été faite.

Certificat de superficie

Monsieur BASTIDE établi un certificat de superficie de 26,07 m² (vingt-six mètres carrés sept) reproduit ci-après.

 **DIAGNOSTICS IMMOBILIERS**
19 Grande Rue - 31620 CASTELNAU D'ESTRETEFONDS Tél. : 05 61 22 80 52 - Port. : 06 19 23 57 85
1 rue Eugène Lérin - 81100 CASTRES Tél. : 05 63 51 33 96 - Port. : 06 19 23 57 85

CERTIFICAT DE SUPERFICIE

Article 48 et 54 de la LOI n° 2014-386 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové
Article 2 du décret N°97-532 du 23 mai 1997 qui a modifié l'article R111-2 du CCH
Articles 4-1 et 4-2 du décret n°97-223 du 17 mars 1997

A DESIGNATION DU BATIMENT				
Nature du bâtiment :	Appartement duplex	Adresse :	62 rue de Maillof 81100 CASTRES	
Nombre de Pièces :	2	Forme :	Gauche dans cour	
Etage :	RDC	Propriété de :	Monsieur [REDACTED]	
Numéro de lot :	N°3		62 Rue de [REDACTED]	
Référence Cadastre :	NC		81100 CASTRES	
		Mission effectuée le :	04/09/2025	
		Date de l'ordre de mission :	04/09/2025	
		N° Dossier :	GOVINDIN 13351 04.08.25 C	

Le Technicien déclare que la superficie du bien ci-dessus désigné, concerné par la loi 95-1107 du 18/12/96 est égale à :

Total : 26,07 m²
(Vingt-six mètres carrés zéro sept)

Commentaires : Néant


B DETAIL DES SURFACES PAR LOCAL				
Pièce ou Local	Etage	Surface Loi Carrez	Surface Hors Carrez	Commentaire
Séjour/Cuisine	RDC	13,85 m ²	1,29 m ²	Escalier <1,80m
Salle de bains/WC	RDC	2,83 m ²	0,00 m ²	
Chambre	1er	9,39 m ²	2,26 m ²	Superficie <1,80m
Total		26,07 m ²	3,55 m ²	

La présente mission rend compte de l'état des superficies des lots désignés à la date de leur visite. Elle n'est valable que tant que la structure et la disposition des pièces ne sont pas transformées par des travaux. La vérification de la conformité au titre de propriété et au règlement de copropriété n'entre pas dans le cadre de la mission et n'a pas été opérée par le technicien. Le présent certificat vaut uniquement pour le calcul de la surface totale. Le détail des surfaces ne vous est communiqué par BS EXPERTISES qu'à titre indicatif.

Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité, et avec l'accord écrit de son signataire.

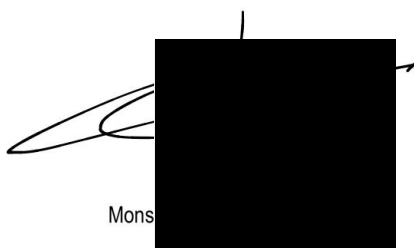
à CASTELNAU-D'ESTRETEFONDS, le 04/09/2025

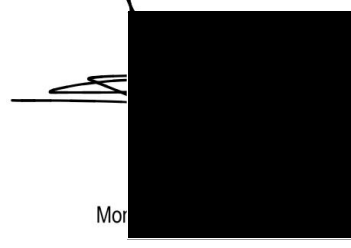
Nom du responsable :
BASTIDE Olivier



Le Technicien :
Olivier BASTIDE



SIGNATURE DES PERSONNES PRESENTES


Mons
POLICE NATIONALE


Mor
J3 EXPERTISES


Mor
Serrurier

J'ai pris 20 épreuves photographiques qui sont reproduites au présent Procès-Verbal de Constat, étant précisé que ces photographies n'ont pas été retouchées.

Telles sont les constatations que j'ai faites,

Et de tout ce que dessus, j'ai fait et dressé le présent Procès-Verbal de Constat pour servir et valoir au requérant ce que de droit.



Thomas IACONO DI CACITO
Commissaire de Justice

