Patrick CLAVERIE / Marie-Pierre BARRET
Huissiers de Justice
2 Avenue FOCH
65100 LOURDES

COPIE

PROCES-VERBAL DESCRIPTIF

L'AN DEUX MILLE DIX NEUF ET LE VINGT HUIT OCTOBRE.

A LA REQUETE DE:

La Caisse de Crédit Mutuel de La Roche Bourg
Société Coopérative de Crédit à Capital Variable et à Responsabilité Limitée, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LA ROCHE SUR YON (85) sous la relation 786 444 521.
Dont le siège social est situé 6, rue Héliodore DURAND 85250 LA ROCHE SUR YON
Agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés audit siège en cette qualité.

Pour qui domicile est élu au Cabinet de la SCP CHEVALLIER-FILLASTRE, Société d'Avocats dont le siège social est situé 8, Place du Marché BRAUHAUBAN 65000 TARBES.

Et ayant pour Avocat plaidant la SELARL ATLANTIC JURIS, Société d'Avocats dont le siège est situé 58, rue MOLIERE 85000 LA ROCHE SUR YON.
Prise en la personne de son associé, Me CHALOPIN, Avocat, inscrit au Barreau de la ROCHE SUR YON demeurant et domicilié en cette qualité audit siège.

AGISSANT EN VERTU ET A LA SUITE :

-D'un acte notarié de vente en date du 20 Novembre 2007 passé par devant Me EVEILLARD, Notaire à la ROCHE SUR YON (85), et contenant prêts par la Caisse de CREDIT MUTUEL de LA ROCHE BOURG à M. xxx

-D'un Commandement de Payer valant Saisie Immobilière délivré à M. xxx le 15 Octobre 2019, suivant acte de la SCP GRANGER GUIBERT, Huissier de Justice Associés demeurant 12, rue de VERDUN 85003 LA ROCHE SUR YON

-Des articles R 322-1 à R 322-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

-D'un courrier électronique en date du 23 Octobre 2019 établi par Me CHALOPIN, Avocat poursuivant nous demandant d'établir un procès-verbal descriptif du bien sis 25, route du Plat D'ADET 65170 SAINT-LARY-SOULAN.

Déférant à cette réquisition,

Je soussigné, Patrick CLAVERIE, Huissier de Justice, associé de la SCP CLAVERIE/BARRET demeurant 2, Avenue Maréchal FOCH 65100 LOURDES.

Nous avons dressé le descriptif suivant.

Le 28 Octobre 2019 à 14h00, nous nous sommes transportés au niveau de l'Agence Immobilière 44 45 située 15, Rue VINCENT MIR à SAINT-LARY-SOULAN (65170).
Cette agence immobilière occupant la Fonction de Syndic de la Copropriété SOUM de MATTE située, 25 route du PLAT D'ADET à SAINT-LARY-SOULAN où se trouve le bien immobilier objet du présent propriété de M. xxx
Avec l'assistance de -Mme xxx de l'Agence Immobilière 44 45, Syndic de la copropriété SOUM DE MATTE, nous avons examiné diverses pièces afférentes à la copropriété.
Le syndic n'apparaissant ne détenir aucun plan de la copropriété permettant de localiser les lots de M. xxx

M. xx est propriétaire au sein de la résidence SOUM DE MATTE 25, Route du Plat d'ADET commune de SAINT-LARY-SOULAN 65170, bien cadastré Section AB N° 5, des lots 91 en nature d'appartement de type T2 et des lots 147 et 153 en nature de celliers.
Ces biens ont été acquis aux termes d'un acte de vente reçu par Me EVEILLARD, Notaire à la ROCHE SUR YON (85) le 16 juillet 2004 publié auprès du service de la publicité foncière de TARBES 2 (65) le 6 octobre 2004, Volume 2004 P, N° 4763.

L'immeuble qui accueille la copropriété SOUM DE MATTE a été édifié à partir de 1973 et un règlement de copropriété reçu par Me CIEUTAT Notaire à LA BARTHE DE NESTE le 19/01/1974 prévoit que le bien est édifié sur une parcelle de la commune de CADEILHAN TRACHERE, terrain donné suivant bail emphytéotique à la commune de SAINT-LARY-SOULAN pour une durée de 99 ans arrivant à terme le 30/06/2052.
La commune de SAINT-LARY-SOULAN ayant consenti une location de ce terrain à la SCI xxx pour l'édification d'une résidence en copropriété pour la durée restant du bail emphytéotique.

Le règlement de copropriété du 19 Janvier 1974 reçu par Me CIEUTAT Notaire à LABARTHE DE NESTE et un modificatif du 24 Septembre 1983 reçu par Me ROUSSEAU Notaire à LANARTHE DE NESTE, précisent la consistance des biens de M. xxx:

Lot 91 : Un appartement de type F comprenant séjour, kitchenette, entrée, bains, WC, rangement situé au deuxième sous-sol d'une surface approximative de 19,86 m2 et les DEUX CENT VINGT / DIX MILLIEMES des parties communes générales de l'immeuble et du droit au bail emphytéotique du sol.

Lot 147 : Au sous-sol N°2 Un cellier portant le N°28 sur le plan N°2 et les QUINZE / DIX MILLIEMES des parties communes et du droit au bail emphytéotique.

Lot 153 : Au sous-sol N° 2 Un cellier désigné sur le plan N°2 sous la dénomination « local EDF et loge concierge ». Et les SEIZE / DIX MILLIEMES des parties communes et du droit au bail emphytéotique.

Nous nous sommes transportés au niveau de la station du PLAT D'ADET commune de SAINT-LARY-SOULAN (65170), au droit de la copropriété SOUM DE MATTE.

Nous y avons retrouvé :

-M. xxxx cabinet AB DIAG requis à l'effet d'établir les diagnostics immobiliers.
-Mme xxx, de la société Pyrénées Services 65, Serrurier.
-Mme xxx, de l'Agence Immobilière 44 45, Syndic de la copropriété SOUM DE MATTE.

La copropriété SOUM DE MATTE est un ensemble immobilier de bonne présentation en maçonnerie traditionnelle.
Les enduits et les bardages supérieurs sont en bon état.

L'immeuble qui est élevé de cinq niveaux est implanté dans un terrain qui présente une forte déclivité, de sorte que, la façade Sud qui ouvre sur la route du PLAT d'ADET apparait élevée de trois niveaux, tandis que les façades latérales et la façade arrière laissent voir les cinq niveaux de l'ouvrage.
Les deux niveaux inférieurs sont situés en sous-sol par rapport au rez-de-chaussée qui permet d'investir l'intérieur de la copropriété.

L'appartement de M. xxx qui ouvre sur la façade latérale Sud-est de l'ouvrage, est situé au second sous-sol.
(Photographies pages 7 et 8).

Nous avons investi la copropriété.
On y découvre des parties communes qui sont en bon état d'entretien et de présentation.

Mme xxx de l'Agence Immobilière 44 45, nous a orienté vers le second sous-sol et nous a indiqué la porte du logement de M. x située en partie gauche du couloir, porte de droite.

Mme x nous a remis un trousseau de clés de ce logement.
Ces clés ayant été remises par le précédant propriétaire à l'agence immobilière afin d'assurer la gestion locative de son bien.

Nous n'avons pu, avec les clés remises par l'Agence Immobilière 44 45, ouvrir la porte.
Nous avons demandé à Mme xxx de procéder à l'ouverture du logement.

Cette tache effectuée, nous avons investi le logement.

Logement

Vestibule
Derrière la porte d'accès on découvre un couloir de distribution.
Sol, carrelage en état d'usage de type tomette.
Murs et cloisons, enduit. Lambris en partie basse.
Plafond, enduit. Présence d'une ampoule au bout d'une douille.
Au mur présence d'un disjoncteur et d'un petit tableau électrique.

Salle d'eau
Sur la gauche, derrière une porte, on découvre une salle d'eau.
Sol, carrelage couvert par un revêtement de sol souple.
Murs et cloisons, enduit type taloché.
Plafond, enduit. Il est affecté de petites fissures.

La pièce est meublée par :
-Un plan horizontal en particules qui accueille deux lavabos.
Sur la partie droite présence d'un miroir.
Au-dessus présence d'une fenêtre, menuiserie bois protégée par des volets pliants.
-Une cabine de douche de type balnéo

Présence de deux convecteurs (un est posé au sol), de barres murales font office de porte serviette.
Sur la gauche, présence en hauteur d'un ballon destiné à la production d'eau chaude qui est positionné horizontalement.
Il apparait ancien.
Présence d'une fenêtre, menuiserie bois qui est protégée par des volets pliants.

Cabinet d'aisance
Revenant dans le couloir, sur la gauche, derrière une seconde porte on découvre un cabinet d'aisance.
Sol, carrelage en état d'usage de type tomette.
Murs et cloisons, enduit type taloché.
Plafond, enduit.
La pièce accueille un WC avec siège et réservoir arrière. Bon état.
Présence d'un néon.

Piece principale Séjour /Kitchenette.
Au bout du couloir, derrière une porte on découvre le séjour kitchenette.
Sol, carrelage en état d'usage de type tomette.
Murs et cloisons, pour partie lambrissés et pour partie enduit.
Plafond, poutres décoratives entres lesquelles est positionné un revêtement de type toile de jute.
Présence d'un plafonnier, d'une applique et d'une douille.
La pièce accueille un convecteur électrique.

Présence d'une fenêtre, menuiserie bois qui est protégée par des volets pliants.

En partie gauche de la pièce présence d'une kitchenette avec rangements hauts et bas.
Ils sont garnis par de la vaisselle, des ustensiles et accessoires de cuisine.
Présence d'un évier avec égouttoir et sous une hotte aspirante d'une cuisinière à plaques électriques avec compartiments four et lave-vaisselle dans sa partie basse.

Présence d'un micro-ondes et d'un réfrigérateur top.

En partie droite, présence d'un meuble qui accueille un canapé formant couchage avec rangements hauts.
La pièce accueille un téléviseur posé sur une tablette murale, une table et cinq chaises paillées.

Coin nuit
Derrière une porte à galandage, présence d'une pièce qui accueille deux lits superposés outre des rangements.
Présence d'un placard.
Sol, carrelage en état d'usage de type tomette.
Murs et cloisons, lambrissés.
Plafond, enduit.
Présence d'un convecteur et d'une applique murale.
Présence d'une fenêtre, menuiserie bois qui est protégée par des volets pliants.
(Photographies pages 9 à 16).

Ce logement dispose d'un système de chauffage individuel, au moyen de convecteurs et d'un dispositif commun de type bi-jonction permettant une gestion du hors-gel de la copropriété.

Ce logement apparait libre d'occupant.

Il présente, selon certificat de surface privative établi par le cabinet AB DIAG, une superficie de 25,02 M2.

Cellier

Revenant dans les parties communes du second sous-sol, nous nous sommes déplacés en partie droite du couloir.
Sur la gauche une porte isole d'un petit couloir qui dessert divers celliers.

Nous avons demandé à Mme x de procéder à l'ouverture de la première porte sur la gauche.

On découvre un petit espace à destination de cellier.
Il est divisé par un cloisonnement lambrissé qui accueille une porte.
Sol, brut béton
Murs et cloisons, enduit et lés et zone lambrissée.
Plafond, dalles.
Eclairage par une ampoule au bout d'une douille.
Ce cellier est garni par divers objets sans valeur marchande.
(Photographies page 17).

Il présente, une superficie de 4,25 M2.

Nous avons clôturé nos constatations à 16h20.

Et de tout ce qui précède, nous avons, rédigé le présent procès-verbal descriptif pour servir et valoir ce que de droit, auquel nous avons annexe :

-Un album de photographies prises par nos soins.
-Un relevé de propriété.
-Un extrait de plan cadastral.
-Un certificat de Surface Privative établi par le Cabinet AB DIAG.

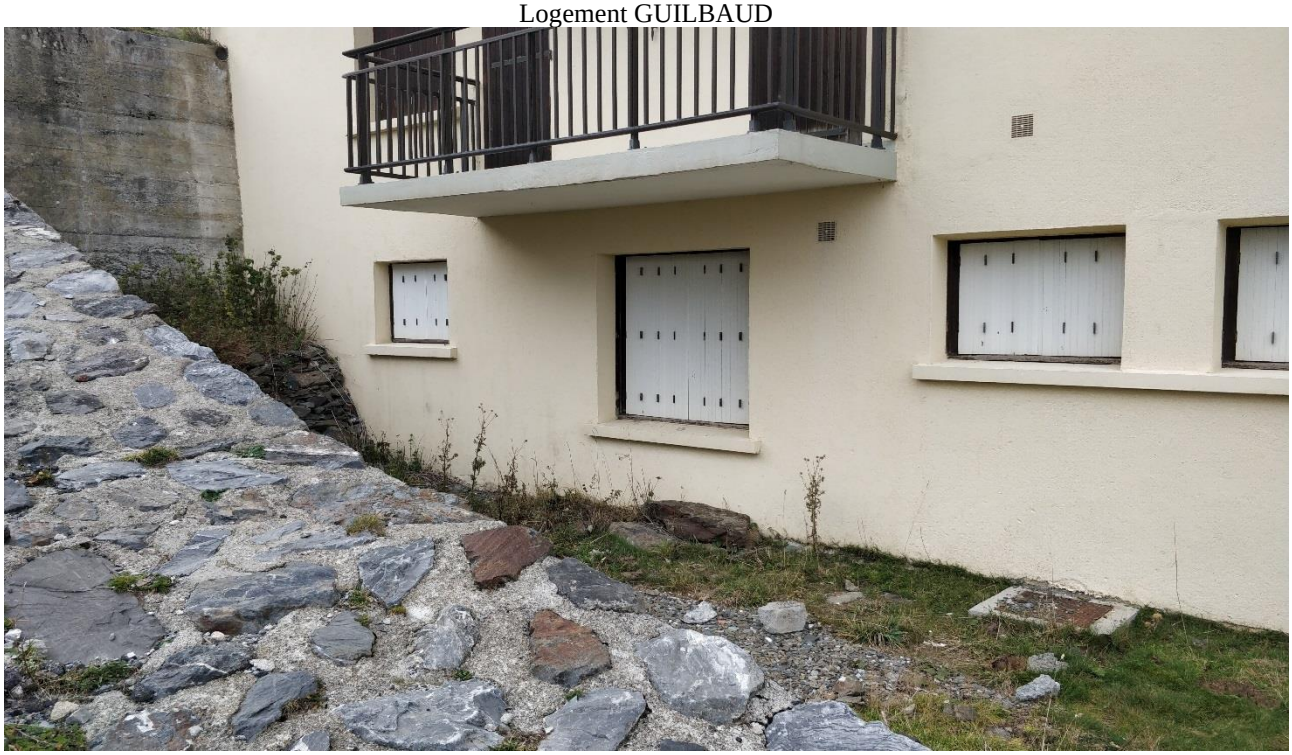
P. CLAVERIE - M. P. BARRET
Huissiers de Justice Associés
65100 LOURDES

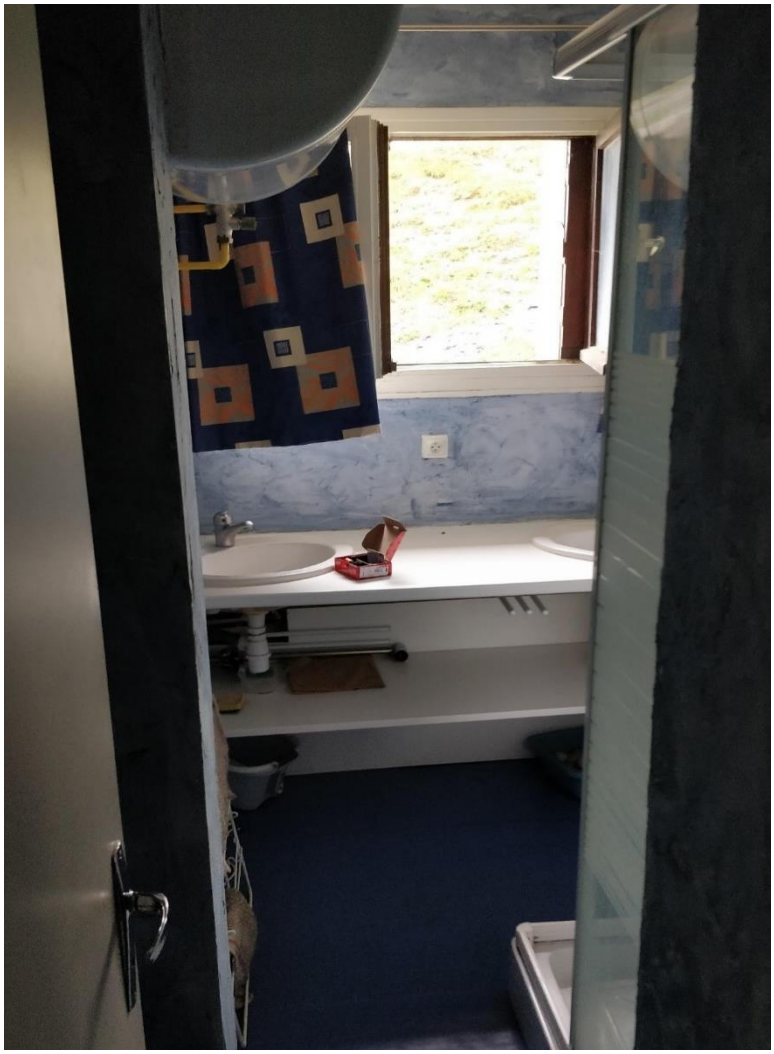
Coût : Six Cent Douze Euros et soixante-seize centimes.
Acte soumis à la taxe forfaitaire

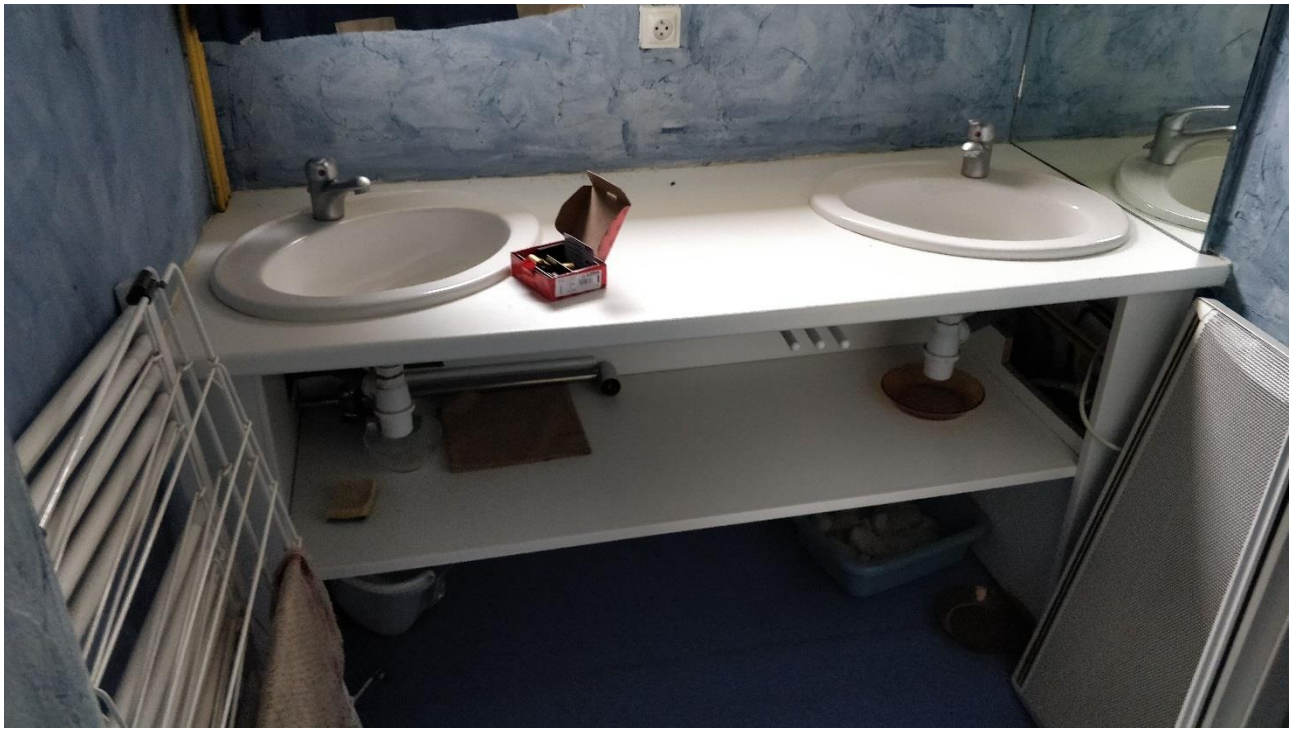
Emolument (Art A 444-28 /29/18/43 C.com Tableau 3-1 et 3-3)	335,47
	60,08
Transport	7,67
Coût Hors taxes	403.22
TVA 20%	80,65
Débours (Rens Hypothécaires)	114,00
Taxe forfaitaire	14,89
Coût TTC	612,76

ZONE DE
DEVERSEMENT
DE NEIGE

Logement GUILBAUD







FLUKE

FLUKE

PROPRIETES BATIES

DESIGNATION DES PROPRIETES							IDENTIFICATION DU LOCAL					EVALUATION DU LOCAL													
AN	SEC	N° PLAN	C PART	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT	ENT	NIV	N° PORTE	N°INVAR	S TAR	M EVAL	AF	NAT LOC	CAT	RC COM IMPOSABLE	COLL	NAT EXO	AN RET	AN DEB	FRACTION RC EXO	% EXO	TX OM	COEF	RC TEOM
05	AB	5		25	RTE DU PLA D ADET 001 LOT 0000091 220 / 10000 001 LOT 0000147 15 / 10000 001 LOT 0000153 16 / 10000	0098	A	01	82	03001	0085307 W	388C	C	H	AP	5M	499							P		499

R EXO 0 EUR R EXO 0 EUR

REV IMPOSABLE COM 499 EUR COM DEP

R IMP 499 EUR R IMP 499 EUR

PROPRIETES NON BATIES

DESIGNATION DES PROPRIETES						EVALUATION															LIVRE FONCIER
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N°PARC PRIM	FP/DP	S TAR	SUF	GR/SS GR	CL	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	Feuillet

R EXO 0 EUR R EXO 0 EUR

HA A CA REV IMPOSABLE 0 EUR COM TAXE AD

CONT 0 R IMP 0 EUR R IMP 0 EUR MAJ TC 0 EUR

Source : Direction Générale des Finances Publiques page : 1

Département :
HAUTES PYRENEES

Commune :
SAINT-LARY-SOULAN

Section : AB
Feuille : 000 AB 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 20/01/2020
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC43
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics

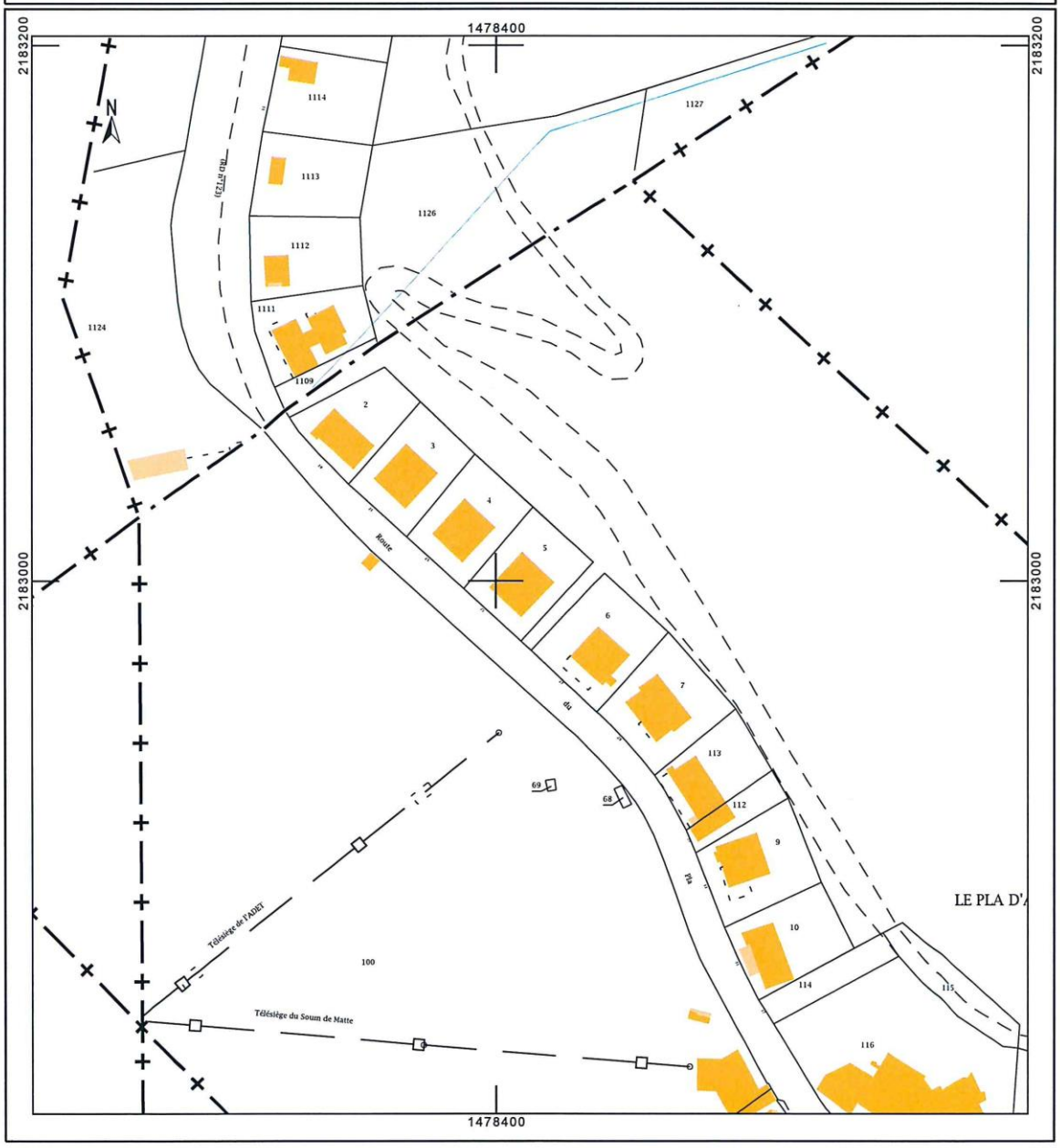
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
TARBES
1, boulevard du Maréchal Juin BP 693
65000
65000 TARBES
tél. 05-62-44-40-40 -fax
sdif.hautes-pyrenees@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Diagnostics immobiliers
Contrôles - Expertises
Béarn - Bigorre - Aure - Louron

Agence Bigorre 34 Av Lagardère - Lourdes
05.62.42.03.15 / bigorre@ab-diagnostics.fr

Agence Béarn 181 Bd de la paix - Pau
05.59.02.28.24 / bearn@ab-diagnostics.fr

Certificat de surface privative

Numéro de dossier : **XXXXXXXXXD-19-10-4249**
Date du repérage : **28/10/2019**
Heure d'arrivée : **15 h 00**
Durée du repérage : **00 h 25**

La présente mission consiste à établir la superficie de la surface privative des biens ci-dessous désignés, afin de satisfaire aux dispositions de la loi n° 96/1107 du 18 décembre 1996 et du décret n° 97/532 du 23 mai 1997, en vue de reporter leur superficie dans un acte de vente à intervenir.

Extrait de l'Article 4-1 - La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot, mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

Extrait Art.4-2 - Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-I.

Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :
Département : ..... **Hautes-Pyrénées**
Adresse : ..... **Résidence Soum de Matte**
Route du Pla d'Adet
Commune : ..... **65170 ST LARY SOULAN**
Section cadastrale AB, Parcelle numéro 5,
Désignation et situation du ou des lots de copropriété :
Niveau -2; Appt n°26 Lot numéro 91/ lot n°88 (Cellier),

Désignation du propriétaire

Désignation du client :
Nom et prénom : .. **M. XXXXXXXXXXXX**
Adresse : ..... **8 Bis Rue de la Mairie**
85310 CHAILLE SOUS LES ORMEAUX RIVES DE L'YON

Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)

Nom et prénom : . **SCP CLAVERIE BARRET**
Adresse : ..... **2 Avenue Maréchal Foch BP53**
65102 LOURDES CEDEX

Repérage

Périmètre de repérage : **Appartement situé en résidence d'altitude (station de ski):**
-Niveau -2: Entrée, Salle d'eau, WC, Séjour Kitchenette, Coin nuit
-Palier: Cellier

Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom : ..... **DELAFOSSE Bertrand**
Raison sociale et nom de l'entreprise : ..... **SARL MOUREAUX ET FILS AB DIAG**
Adresse : ..... **34 Avenue Francis Lagardère**
65100 LOURDES
Numéro SIRET : **822008173**
Désignation de la compagnie d'assurance : ..... **AXA FRANCE IARD**
Numéro de police et date de validité : ..... **7287144904 / 01 septembre 2020**

Superficie privative en m² du lot

Surface loi Carrez totale : 25,02 m² (vingt-cinq mètres carrés zéro deux)

Surface au sol totale : 25,02 m² (vingt-cinq mètres carrés zéro deux)

Résultat du repérage

Date du repérage : **28/10/2019**

Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :
Néant

Représentant du propriétaire (accompagnateur) :
SCP CLAVERIE BARRET

Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

Parties de l'immeuble bâtis visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol et surfaces annexes	Motif de non prise en compte
NIVEAU R-2 - Entrée	1,94	1,94	
Salle d'eau	3,82	3,82	
WC	0,88	0,88	
Sejour Kitchenette	13,57	13,57	
Coin nuit	4,81	4,81	
SUR PALIER - Cellier	-	(4,25)	Lot annexe exclus du lot principal

Superficie privative en m² du lot :

Surface loi Carrez totale : 25,02 m² (vingt-cinq mètres carrés zéro deux)
Surface au sol totale : 25,02 m² (vingt-cinq mètres carrés zéro deux)

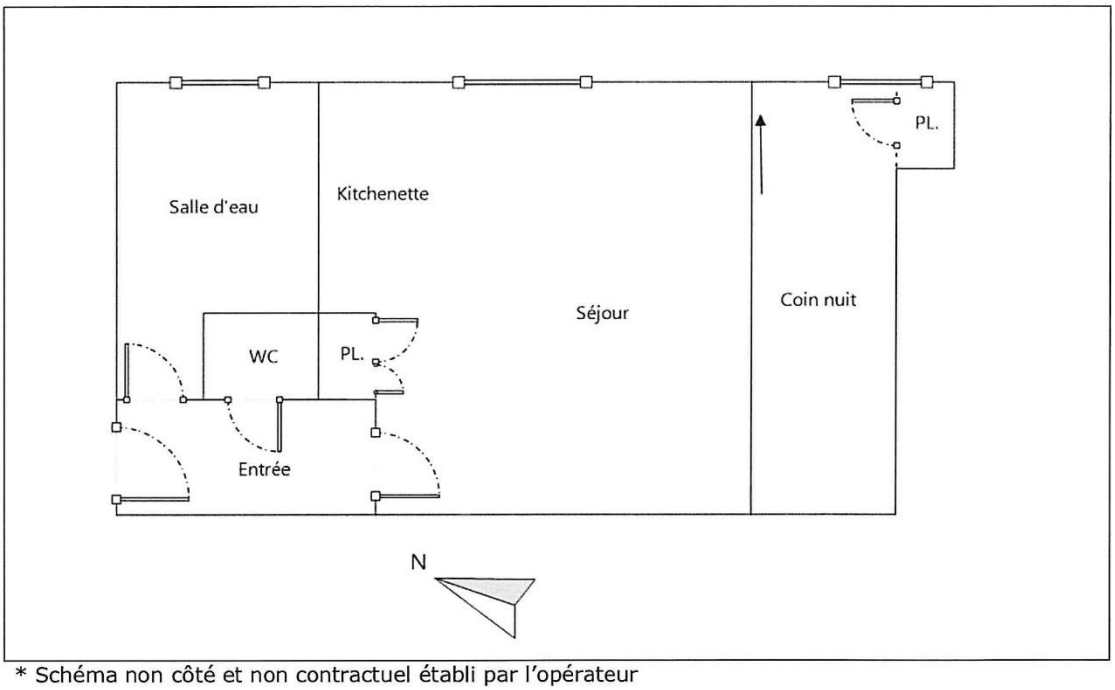
Observation : le règlement de copropriété ne nous ayant pas été soumis, la responsabilité de la société se voit dégagée quant à l'exactitude de la désignation et de la constitution du lot de copropriété ci-dessus défini. Les surfaces annoncées sont donc celles occupées par le demandeur.

Fait à **ST LARY SOULAN**, le **28/10/2019**

Par : DELAFOSSE Bertrand

SARL MOUREAUX ET FILS
AB DIAGNOSTICS
34, avenue Francis Lagardère
65100 Lourdes

Schéma de repérage*



* Schéma non côté et non contractuel établi par l'opérateur