

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

Copie

**PROCES-VERBAL DESCRIPTIF**

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS ET LE TRENTE AOUT.  
ACHEVE LE QUATRE SEPTEMBRE DEUX MILLE VINGT TROIS.

**A LA REQUETE DE :**

**La Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel BRIE PICARDIE**

Caisse de Crédit Agricole Mutuel dont le siège social est situé 500, Rue SAINT FUSCIEN 80000 AMIENS.  
Inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés d'AMIENS 80000 sous la relation N° 487 625 436.  
Agissant poursuites et diligences de son Président en exercice domicilié en cette qualité audit siège.

Ayant pour avocat Me CHEVALLIER, membre de la SCP CHEVALLIER FILLASTRE, inscrit au barreau de TARBES demeurant 8, place du Marché BRAUHAUBAN 65000 TARBES.  
Au cabinet duquel il est fait élection de domicile.

**AGISSANT EN VERTU ET A LA SUITE :**

-De la Grosse en due forme exécutoire d'un acte authentique reçu par Me Charles LEFEVRE, Notaire à L'ISLE ADAM 95 en date du 25 Octobre 2018, par lequel la société dénommée Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel BRIE PICARDIE a consenti à Mme xxx un prêt d'un montant de 62 933€ sur 240 mois au taux d'intérêt annuel fixe de 1,96%.

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

-D'un Commandement de Payer valant Saisie Immobilière délivré en date du 26 Juillet 2023, à Mme xxx par acte de la SCP CLAVERIE BARRET, Huissier de Justice à LOURDES 65100.

-D'un courrier en date du 16 Aout 2023, aux termes duquel Me CHEVALLIER, nous demande d'établir, dans le cadre de la procédure de saisie immobilière un procès-verbal descriptif du bien saisi.

Déférant à cette réquisition,

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

J'ai dressé le descriptif suivant.

Mme xxx est propriétaire dans l'ensemble immobilier soumis au statut de la copropriété dénommé résidence MIRAMONT sis 2 et 4, avenue du Maréchal JOFFRE 65100 LOURDES, figurant au cadastre de ladite commune Section CM N°1 pour une contenance de 06a 53ca, des biens et droits immobiliers suivants :

Le lot N° 189 :

Au premier étage, un appartement comprenant quatre pièces, un WC.  
Et les 28/1010 èmes des parties communes générales.

Le lot N°190 :

Au sous-sol : une cave.  
Et les 1/1010 èmes des parties communes générales.

Le lot N°191 :

Au sixième étage : un grenier.  
Et les 1/10.10 èmes des parties communes générales.

Tels que ces biens sont désignés aux termes d'un état descriptif de division et règlement de copropriété selon acte reçu le 21/02/1939 par Me CANONE, Notaire à LOURDES (65), publié au Service de la Publicité Foncière de TARBES 2- le 19/04/1939 volumc 1913 N°1.

C'est état descriptif de division et règlement de copropriété a été modifié par :

-Modificatif suivant acte reçu par Me CHALVIGNAC, Notaire à LOURDES le 29 Octobre 1972, publié au Service de la Publicité Foncière de TARBES 2 le 16/11/1970 Vol 24 N°2.

-Modificatif suivant acte reçu par Me CHALVIGNAC, Notaire à LOURDES le 19 juin 1985 publié au Service de la Publicité Foncière de TARBES 2 le 10 Juillet 1985 Vol 2401 N°5.

-Modificatif suivant acte reçu par Me DESMALES, Notaire à LOURDES le 8 mars 1991 publié au Service de la Publicité Foncière de TARBES 2 le 4/04/1991 Vol 1991 P N°1153.

-Modificatif suivant acte reçu par Me CHALVIGNAC, Notaire à LOURDES le 28 Avril 2009 publié au Service de la Publicité Foncière de TARBES 2 le 12/05/2009 Vol 2009 P N°1827

Mme xxx est propriétaire de ce bien pour l'avoir acquis de Mme xxx, suivant acte reçu par Me ROCCA, Notaire à ARGELES-GAZOST 65400, le 9 Novembre 2018, avec acte rectificatif en date du 16 Novembre 2018.

## DESIGNATION

L'ensemble immobilier qui accueille les biens de Mme x est situé 2 et 4, avenue du Marechal Joffre 65100 LOURDES, parcelle Section CM N°1 – pour une contenance de 06a53ca.

Il s'agit d'un immeuble soumis au statut de la copropriété élevé entre 1935 et 1939.

Géographiquement l'immeuble est situé au cœur du centre-ville de la commune de LOURDES 65100. Sa façade Ouest, ouvre sur la rue LAFITTE, axe central de circulation qui traverse la commune de LOURDES sur un axe Nord/Sud.

La résidence MIRAMONT jouxte :

-A Nord le domaine public, avenue Maréchal JOFFRE

- Au Sud :

La parcelle cadastrée Section CM N° 2, propriété indivise x La parcelle cadastrée Section CM N° 3, propriété x

-A l'Est :

La parcelle cadastrée Section CM N° 122, propriété de la SCI x

La parcelle cadastrée Section CM N° 123, propriété Indivise xxx

La copropriété est gérée par son Syndic l'Agence Européenne Gestion

RCS 519 487 748.

8, Avenue Francis LAGARDERE 65100 LOURDES.

Sur un échange de mail avec le Syndic, il me sera précisé que :

-L'immeuble est raccordé au réseau collectif d'assainissement,

-Lors de la dernière assemblée générale de la copropriété, il a été voté :

La réalisation du Plan Pluriannuel de Travaux par la société ACCEO pour un montant de 6 360 € appelés en six fractions mensuelles à compter du 1er février prochain.

L'assemblée générale de 2022 avait décidé la constitution d'une provision spéciale pour gros travaux non encore décidés à ce jour soit : 15 000 € appelés en douze fractions mensuelles dont les quatre dernières restent à échoir de septembre à décembre prochains.

Le bien de Mme x est actuellement inoccupé.

Mme xxx a donné mandat de vente de son bien à l'agence immobilière FONCIA LOURDES.

## **DESCRIPTIF**

Le 30 Aout 2023 à 9H30, je me suis transporté au droit de la Résidence MIRAMONT sis 2 et 4, avenue JOFFRE à LOURDES en compagnie de M. xx de l'Agence Immobilière FONCIA LOURDES, en possession des clés du logement de Mme xx , pour avoir reçu mandat de vendre son bien.  
M. xxx me transmettra les diagnostics immobiliers établis en Février 2023 dans le cadre de ce mandat de vente par le cabinet BARRAQUE DIAGNOSTICS.

### **EXTERIEUR**

Au 2 et 4, avenue JOFFRE à LOURDES 65100, je découvre la résidence MIRAMONT.

Immeuble en maçonnerie traditionnelle qui est élevé sur rez-de-chaussée sur six niveaux, outre un sous-sol qui accueille des caves.

Le rez-de-chaussée dans son aspect Nord et Ouest accueille des commerces (Pharmacie, Agence de voyage, cabinet esthétique)

Les étages accueillent des logements et le sixième niveau accueille des greniers et « chambres de bonne ».

L'enduit des façades laisse voir quelques coulures et fissures.

La couverture est assurée par des tuiles sur une charpente bois.

L'appartement propriété de Mme xxx est situé au premier étage de l'entrée du bâtiment sise 4, avenue JOFFRE.

Il ouvre par des fenêtres et balcons au Nord, à l'Est et au Sud.

(Photographies pages 11 à 14).

### **INTERIEUR**

L'accès à l'intérieur de l'immeuble se fait par la façade Nord où une volée de marche permet de gagner l'intérieur de la résidence au-delà d'une porte bois. Présence d'une platine d'interphone.

Au-delà de la porte, présence d'un hall qui accueille des boites à lettres.

En partie arrière, au-delà d'une volée de marche, on accède à la cage d'escalier et à l'ascenseur qui dessert les divers étages.

Sol, pierres et carrelage. Murs et cloisons toile de verre et enduit.

Plafond enduit.

(Photographies pages 15 et 16).

## **Logement Lot N° 189**

Nous avons gagné le premier étage où se trouve le logement de Mme xxx en partie droite du palier. M. x en possession des clés du logement a désactivé l'alarme et procédé à l'ouverture du logement. A sa suite j'ai investi le logement.

Je découvre un logement composé de trois pièces, outre une salle d'eau et un WC.

### Couloir de distribution

Porte, bois avec serrure, verrou et chaînette de sécurité.  
Sol, carrelage. Plinthes carrelées.  
Murs et cloisons, toile de verre enduite.  
Plafond, enduit sur plaques de plâtres avec spots intégrés.  
Canalisations apparentes.  
Présence d'un radiateur gaz.  
(Photographies page 17).

Sur la droite, derrière une porte, présence du WC.

### Cabinet d'aisance

Sol, carrelage.  
Murs et cloisons, carreaux de faïence sur cinq rangées de hauteur, surmontées de toile de verre enduite.  
Plafond, enduit.  
La pièce accueille un WC avec réservoir arrière et un lave mains.  
Présence d'un tableau électrique et d'un disjoncteur dans un caisson.  
Présence d'une bouche de VMC et d'un spot au plafond.  
(Photographie page 18).

A la suite sur la droite une porte, avec panneaux translucides ouvre sur une salle d'eau.

### Salle d'eau

Sol, carrelage.  
Murs et cloisons, carreaux de faïence sur une hauteur d'environ deux mètres. Au-dessus toile de verre enduit.  
Plafond, enduit avec spot.

La pièce accueille :

- Au-dessus d'une marche un receveur de douche avec parois vitrées.
- Un lavabo sur rangement bas à trois tiroirs surmontés d'un miroir et d'un luminaire.
- Un radiateur sèche serviette.

La pièce est éclairée par une fenêtre cadre bois à simple vitrage, qui ouvre au Sud.

Dans le cloisonnement Est, une porte ouvre sur un petit espace aveugle à destination de buanderie.

Sol, carrelage.  
Murs et cloisons, enduit et toile de verre.  
Présence d'un ballon destiné à la production d'eau chaude.  
(Photographies pages 19 et 20).

Dans le couloir, au-delà d'une porte vitrée translucide présence sur la droite de la chambre.

#### Chambre

Sol, parquet flottant. Plinthe, type parquet flottant.

Murs et cloisons, toile de verre enduite.

Plafond, enduit et dalles en partie centrale. Présence de spots intégrés et d'appliques murales.

Pièce éclairée par une porte fenêtre bois à simple vitrage, qui ouvre au Sud sur un balcon.

Présence d'un radiateur gaz.

Canalisations apparentes.

(Photographies page 21 et 22).

Dans l'axe du couloir présence de la pièce principale à destination de salon.

#### Pièce principale

Sol, carrelage. Plinthes carrelées.

Murs et cloisons, toile de verre enduite.

Sur la droite présence d'une niche décorative.

Plafond, enduit. Présence d'une ampoule et de spots intégrés.

Présence d'un radiateur gaz. Canalisations apparentes.

Pièce lumineuse, éclairée par des fenêtres et des portes fenêtres qui ouvrent sur un balcon à l'aspect Nord et Est. Ces menuiseries bois disposent de simples vitrages.

Dans cette pièce présence d'un interphone et d'un boîtier mural de commande qui permet d'actionner les volets roulants des ouvertures des diverses pièces.

(Photographies pages 23 à 27).

#### Cuisine

En partie Sud de la pièce principale, une cloison qui a été partiellement ouverte dispose d'une porte qui permet d'accéder à la cuisine.

Sol, carrelage.

Murs et cloisons, à mi-hauteur carreaux de faïence à l'arrière des meubles présents dans cette pièce.

Toile de verre sur les autres zones visibles.

Enduit au plafond. En partie centrale il accueille un bloc néon. Une zone est décolorée.

La pièce accueille des rangements hauts et bas de cuisine.

Pièce éclairée par une porte fenêtre, cadre bois à simples vitrages qui ouvre au Sud sur un balcon.

(Photographies pages 28 à 32).

Divers mobiliers et effets personnels sont présents dans ce logement qui est en bon état.

Suivant Certificat de Surface Privative établi le 17/02/2023 par le cabinet BARRAQUE DIAGNOSTICS, le logement présente une surface loi CARREZ totale de 59,35m<sup>2</sup>.

M. x n'a pu m'apporter de précision sur la localisation et la consistance du grenier Lot 191 et de la cave Lot 190, appartenant à Mme xxx.

Lors de la réalisation des diagnostics immobiliers dressés pour proposer le bien à la vente, la cave et le grenier n'ont pas été appréhendés.

Je me suis retiré à 10h15.

Ce même jour, je me suis transporté au niveau de l'Agence Européenne Gestion, Syndic de la copropriété Le MIRAMONT

Il m'a été précisé que dans les actes constitutifs de la copropriété (règlement de copropriété et état descriptif de division) aucun plan ou document n'est annexé permettant de localiser avec certitude les emplacements des divers lots.

Il m'a été transmis un plan établi il y a quelques années à l'aide de divers copropriétaires.

Ce plan désignant le grenier N°11 comme étant attribué à Mme xx.

Et à même requête, demeure et élection de domicile que dessus,

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

Le 4 Septembre 2023, présent dans les parties communes de la Résidence MIRAMONT sis 2 et 4, avenue JOFFRE à LOURDES 65100, j'ai pu rencontrer un copropriétaire qui m'a dirigé vers la cave propriété de Mme x

Il me désigne la cave qui porte le N°11 comme ayant été occupée par Mme x, personne à qui Mme xxx a acheté les biens situés au sein de la résidence MIRAMONT.

La cave et le grenier étant localisés, mais verrouillés, j'ai sollicité l'intervention de la société ADOUR SERRURES.

Le 4 Septembre 2023 à 14h30, je me suis transporté Résidence MIRAMONT 2 et 4, avenue JOFFRE à LOURDES 65100 où j'ai pu retrouver M. x de la société ADOUR SERRURES.

Sur ma demande M. xxx a successivement procédé à l'ouverture :

Du local en nature de grenier situé au dernier étage de la résidence qui affiche le N°11.

Du local en nature de cave situé en sous-sol de la résidence qui affiche le N°11.

A 15H15, j'ai été rejoint par M. x de la société AB DIGNOSTICS requis pour établir les diagnostics techniques de la cave et du grenier et établir des diagnostics actualisés du logement de Mme x.

#### **Grenier Lot N°191**

Le niveau supérieur de la copropriété est accessible depuis le cinquième étage par un escalier brut. Derrière une porte palière, présence d'un couloir rectiligne qui dessert les divers greniers.

Le grenier qui affiche le N°11 et situé dans l'axe de la porte d'accès, légèrement à droite.

Derrière une porte bois, présence d'une pièce sous combles qui présente une surface au sol de 8,60 m2.

Sol, revêtement plastique collé sur une dalle béton.

Cloisonnements et plafond, panneaux de type bois.

Des poutres bois de la charpente de l'immeuble traversent la pièce qui est éclairée par une étroite lucarne de toit.

Présence d'interrupteur et d'une prise qui ne fonctionnent pas

**Cave Lot N°190**

Présent en rez-de-chaussée, dans le hall, à gauche de l'ascenseur, une porte ouvre sur un escalier brut qui permet de gagner le sous-sol qui accueille les diverses caves.

Un couloir brut dessert diverses travées qui accueillent des caves.

Je me suis positionné devant la porte qui affiche le N°11.

Porte bois qui ouvre sur une cave de 6,50 m<sup>2</sup>.

Sol, béton.

Murs et cloisons, béton et briquettes.

Plafond, béton.

Présence d'une ampoule et d'étagères.

(Photographies page 33).

J'ai à la suite, au moyen des clés qui m'ont été remises par l'agence immobilière FONCIA LOURDES investi le logement de Mme x Lot 189, afin que la société AB DIAGNOSTICS puisse établir les diagnostics utiles.

Je me suis retiré à 16h15.

Et de tout ce qui précède, j'ai rédigé le présent procès-verbal descriptif pour servir et valoir ce que de droit, auquel j'ai annexé :

- Un album de photographies prises par mes soins,
- Un extrait de plan cadastral,
- Deux captations de page Google Earth
- Une attestation de surface établie par le Cabinet BARRAQUE DIAGNOSTIC.
- Un mail du Syndic
- Un « plan de localisation des greniers » qui m'a été remis par le Syndic.





Façade Nord







Façade Sud





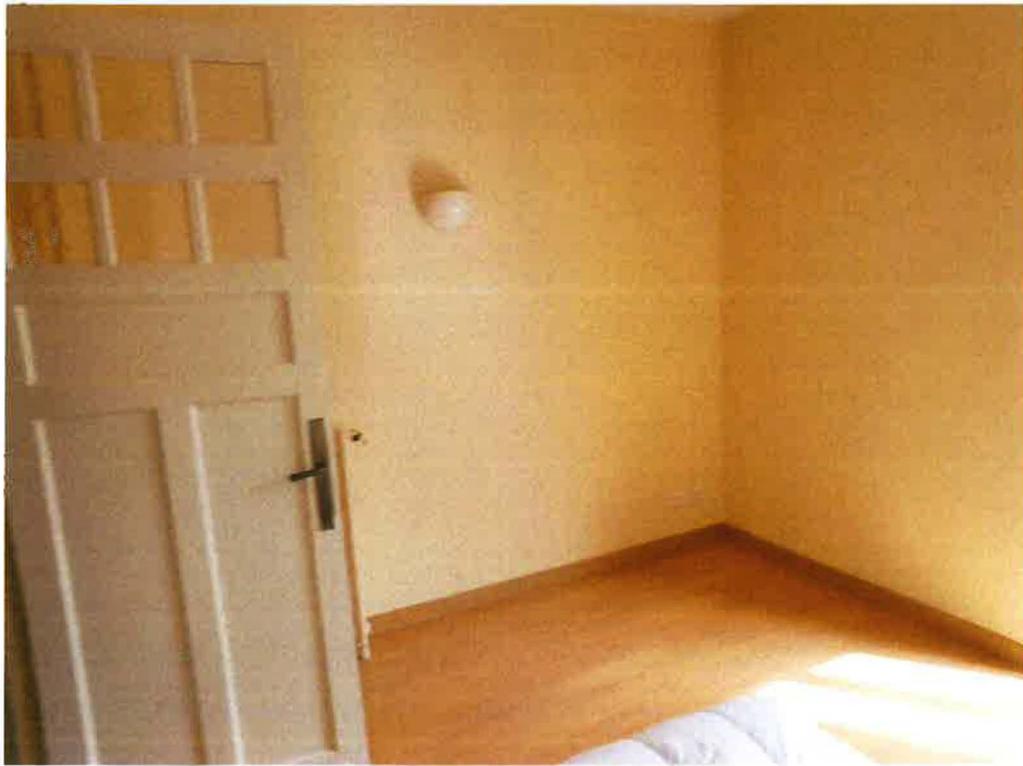


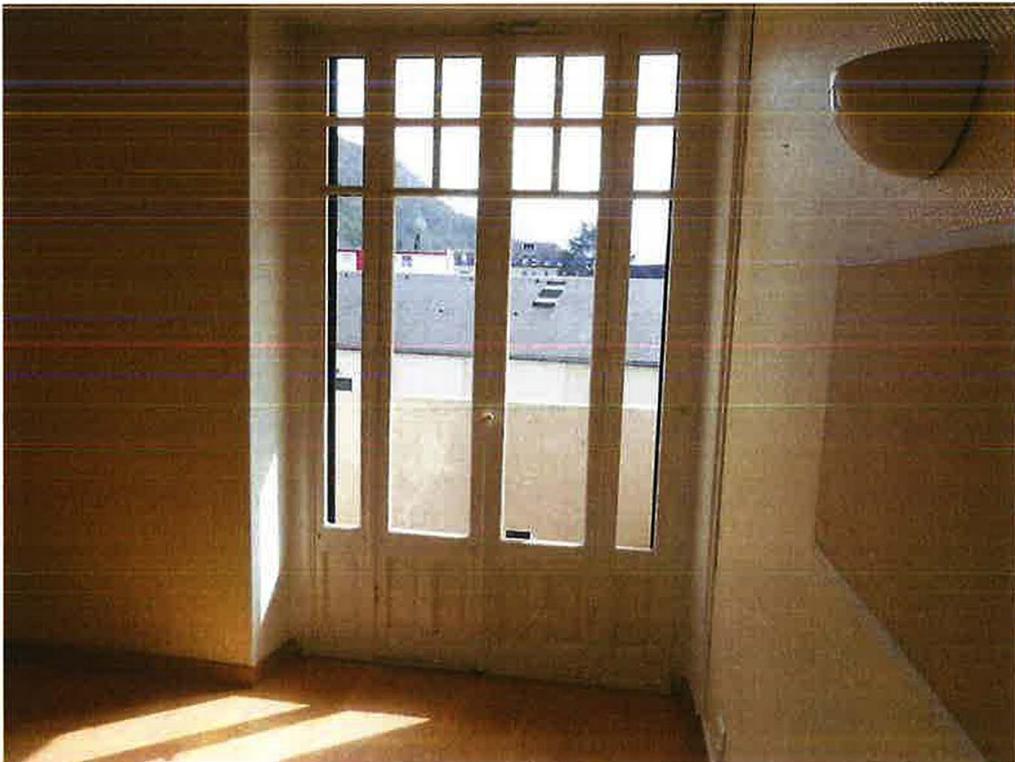




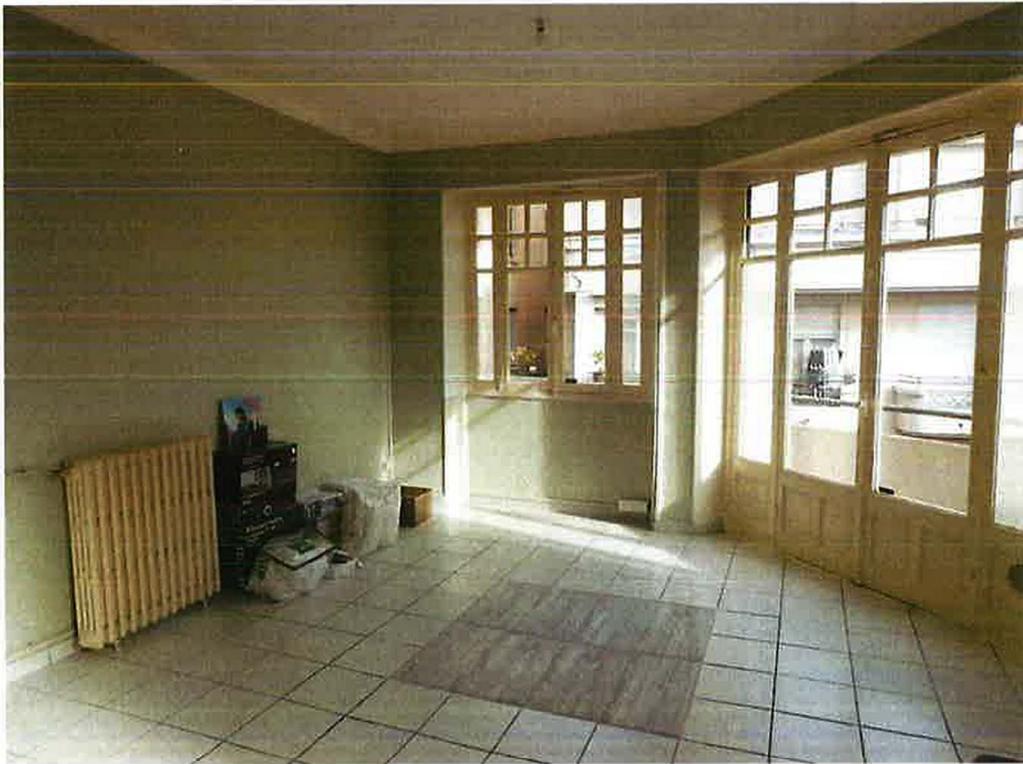
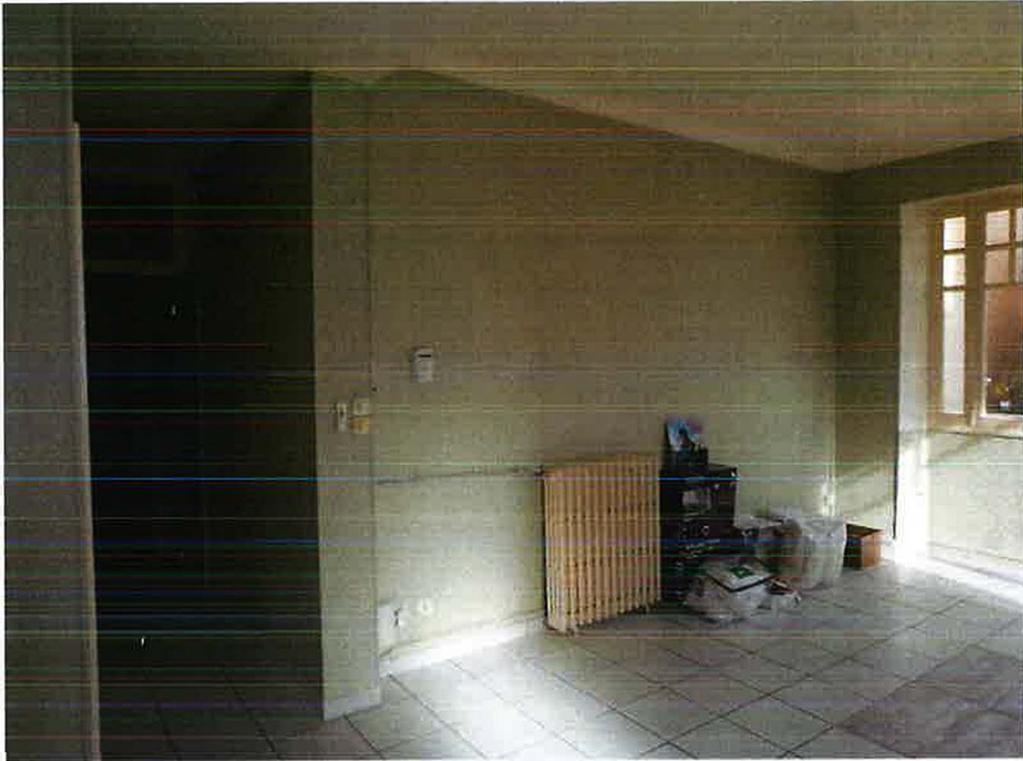












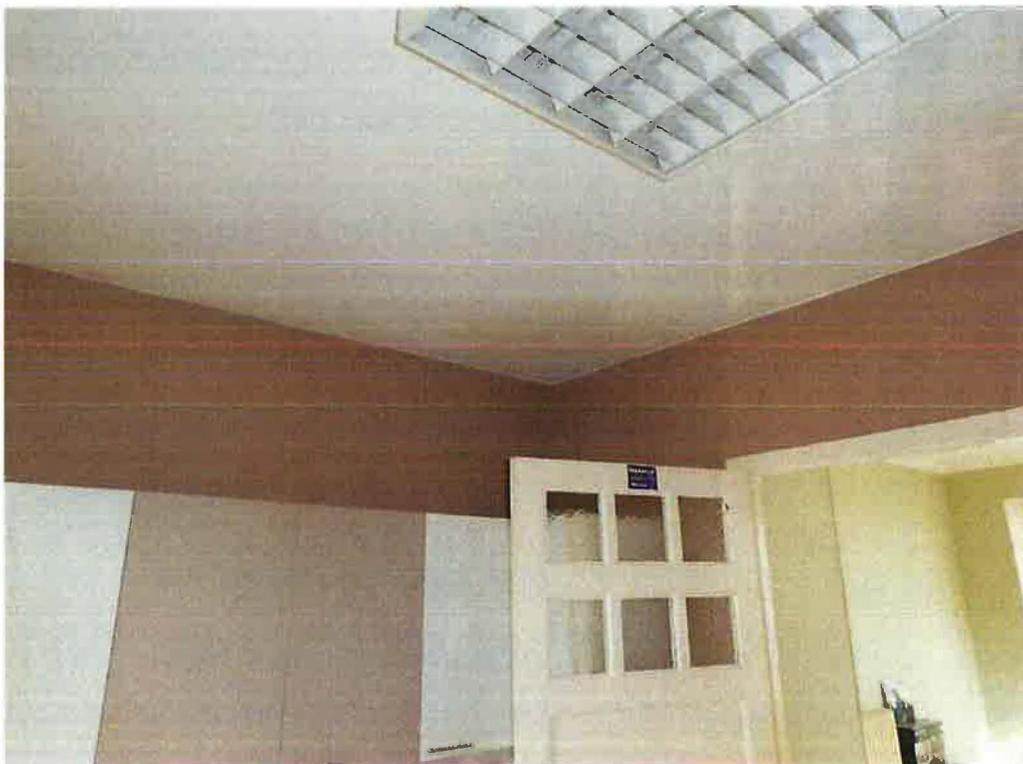










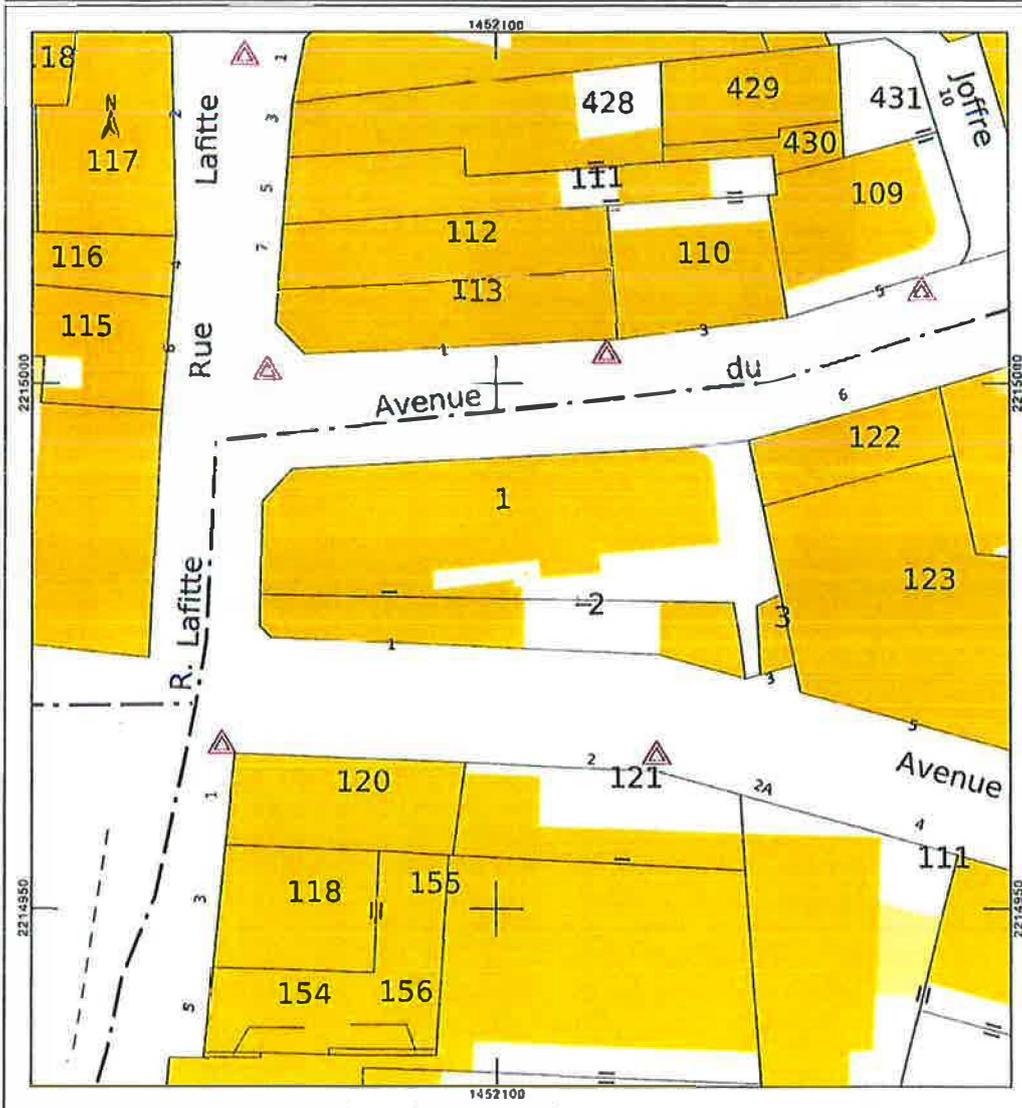


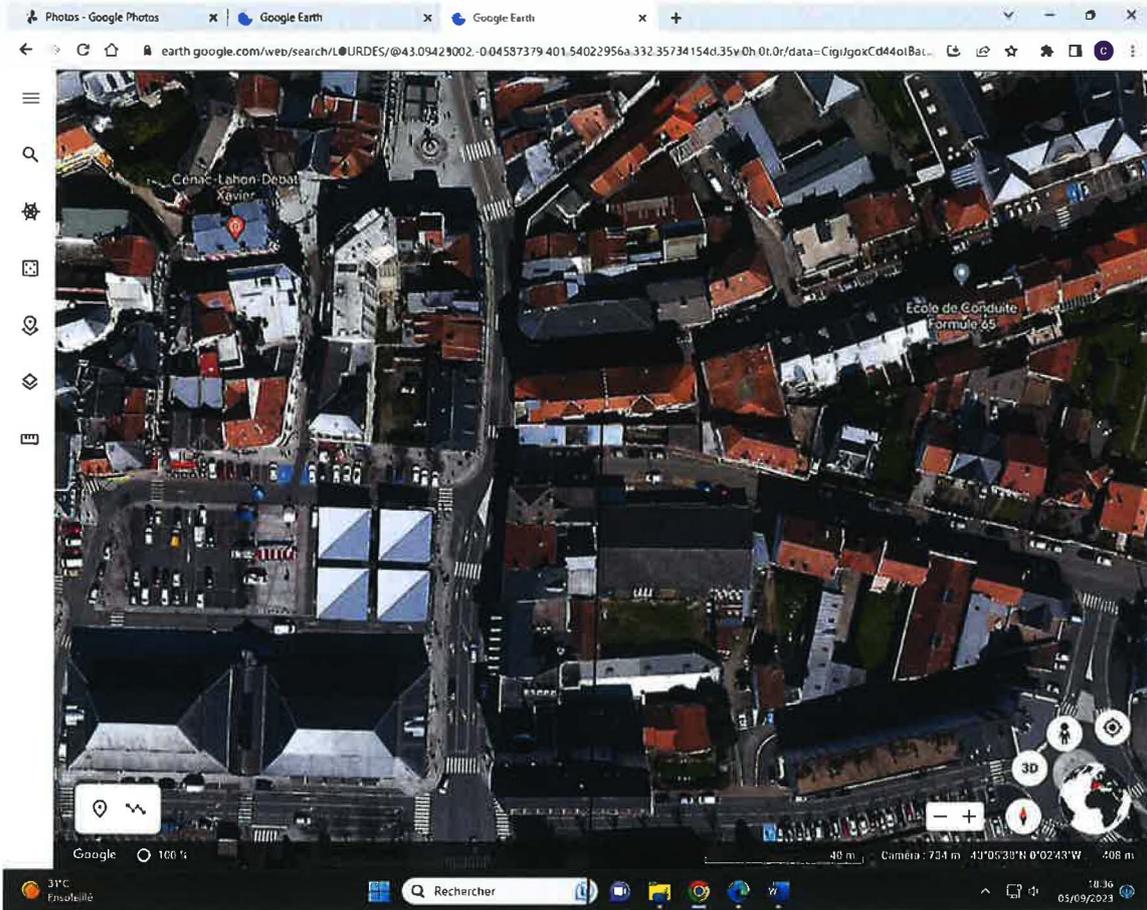




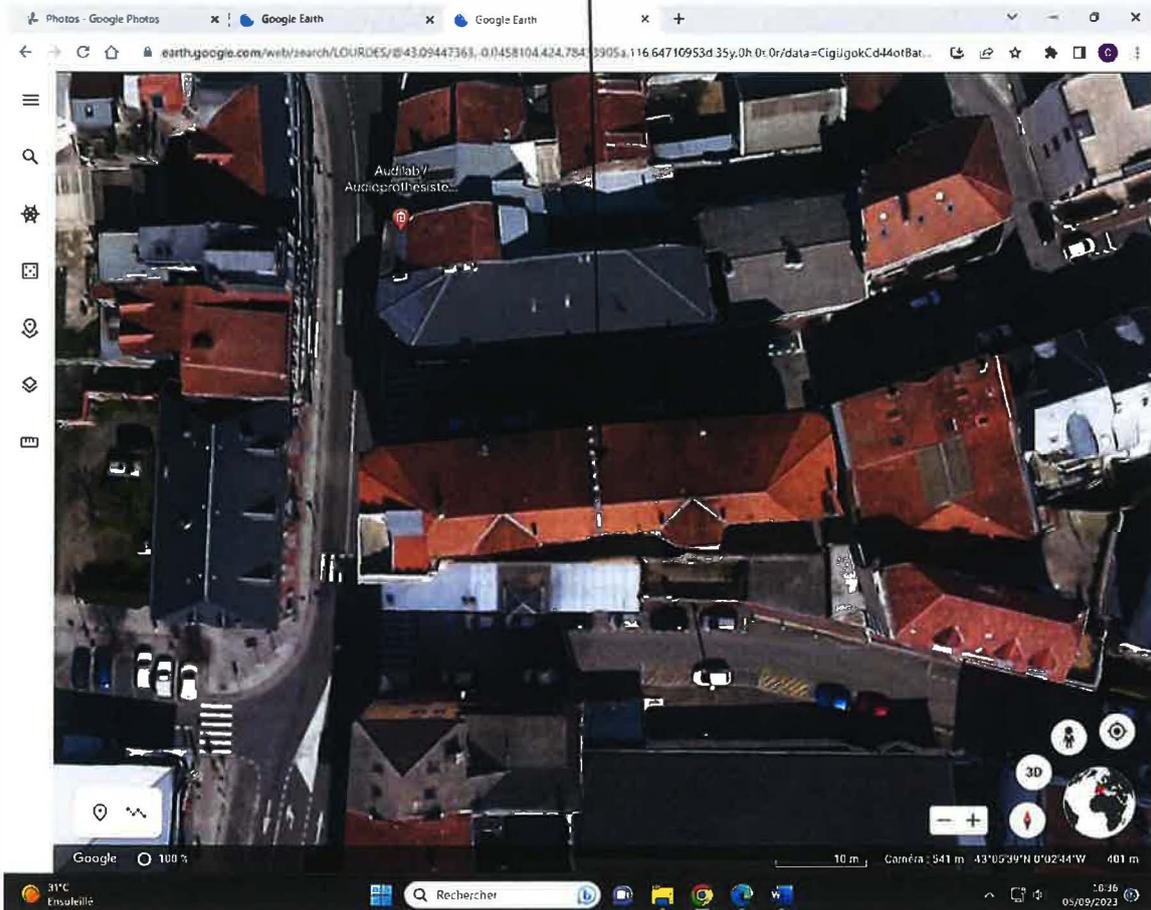


<b>Département :</b> HAUTES-PYRÉNÉES	<b>DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES</b>	Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts fonciers suivant : <b>TARDES</b> 1, boulevard du Maréchal Juin BP 693 65000 65000 TARDES tél. 05-62-44-40-40 - fax edf.hautes-pyrenees@dgi.fr, finances.gouv.fr
<b>Commune :</b> LOURDES	<b>EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL</b>	Cet extrait de plan vous est délivré par :  cadastra.gouv.fr
<b>Section :</b> CM <b>Feuille :</b> 000 CM 01		
<b>Échelle d'origine :</b> 1/500 <b>Échelle d'édition :</b> 1/500		
<b>Date d'édition :</b> 11/04/2023 (fuseau horaire de Paris)		
<b>Coordonnées en projection :</b> RGF93CC43 ©2022 Direction Générale des Finances Publiques		





### Résidence MIRAMONT





**Certificat de surface** n° 23/M/20034/FZF



**Résultat du repérage**

Date du repérage : **17/02/2023**  
Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :  
**Néant**  
Représentant du propriétaire (accompagnateur) :  
**Aucun accompagnateur**  
Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Lol Carrez :

Parties de l'immeuble bâtis visités	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Motif de non prise en compte
Entrée	7,25	7,25	
Séjour-salon	23,14	23,14	
Cuisine	9,16	9,16	
Chambre	10,11	10,11	
Salle d'eau	5,31	5,31	
Buanderie	2,47	2,67	Surface occupée par un chauffe eau fixe et obligatoire
Wc	1,91	1,91	
Balcon 1	-	4,38	Pièce dont la fonction l'exclut de la surface carrez
Balcon 2	-	2,94	Pièce dont la fonction l'exclut de la surface carrez
Balcon 3	-	2,70	Pièce dont la fonction l'exclut de la surface carrez

Superficie privative en m<sup>2</sup> du lot :

**Surface loi Carrez totale : 59,35 m<sup>2</sup> (cinquante-neuf mètres carrés trente-cinq)**  
**Surface au sol totale : 69,57 m<sup>2</sup> (soixante-neuf mètres carrés cinquante-sept)**

Fait à **LOURDES**, le **17/02/2023**

Par : **MADALENO baptiste**



**patrick claverie**

---

**De:**  
**Envoyé:**  
**À:**  
**Objet:**  
**Pièces jointes:**

Bonjour,

En réponse à votre courrier, je vous informe d'une part que la résidence est bien raccordée au réseau d'assainissement collectif de la ville de Lourdes et d'autre part que les points suivants ont été votés lors de la dernière assemblée générale :

-Réalisation du Plan Pluriannuel de Travaux par la société ACCEO pour un montant de 6 360 € appelés en six fractions mensuelles à compter du 1er février prochain.

- 25 000 € pour la saisie immobilière (nous ignorions à l'époque la créance du Crédit Agricole que nous avons finalement laissé agir). Il a donc été décidé de ne pas appeler cette somme comme prévu à la résolution 11.

En outre, l'assemblée générale de 2022 avait décidé la constitution d'une provision spéciale pour gros travaux non encore décidés à ce jour soit :

- 15 000 € appelés en douze fractions mensuelles dont les quatre dernières restent à échoir de septembre à décembre prochains.

Je vous rappelle à toutes fins utiles que les différents lots de Madame xxxd lui font supporter 30/1010èmes des parties communes générales.

Cordialement

P.J. : PV 2022 et 2023

Luc L'HARIDON  
*Gestionnaire de copropriétés*  
**AGENCE EUROPEENNE GESTION**  
8, avenue Francis Lagardère  
65100 LOURDES  
05.62.42.05.20 / 06.73.53.00.14  
[lharidon@agenceeuropeenne.com](mailto:lharidon@agenceeuropeenne.com)



**FNAM**

---

**De:** "patrick claverie" <[claverie@huissier65.fr](mailto:claverie@huissier65.fr)>  
**À:** "lharidon" <[lharidon@agenceeuropeenne.com](mailto:lharidon@agenceeuropeenne.com)>

