

QUALIJURIS 31

Commissaires de Justice Associés

*11, rue Carnot
31290 VILLEFRANCHE DE LAURAGAIS
☎ : 05.62.71.92.71
Email : qj31etude@gmail.com*



EXPEDITION

PROCES VERBAL DESCRIPTIF

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS ET LE CINQ OCTOBRE

A LA REQUETE DE :

La société CAISSE RÉGIONALE DE CRÉDIT AGRICOLE MUTUEL TOULOUSE (31), société coopérative à capital variable, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de TOULOUSE, sous le n° 776 916 207, dont le siège social est 6 place Jean d'Arc, BP 40535, à TOULOUSE Cedex 6, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

Laquelle élit domicile et constitue pour Avocat Maître Jérôme MARFAING-DIDIER, Avocat associé de la SELARL DECKER, Avocats au Barreau de Toulouse, 14 rue Alexandre Fourtanier, 31000 TOULOUSE.

AGISSANT EN VERTU :

D'une copie exécutoire passée en l'Etude de Maître Elisabeth FABRE, Notaire, en date du 12 août 2015, contenant prêt d'un montant de 197 457 €, avec affectation hypothécaire.

LAQUELLE M'A PREALABLEMENT EXPOSE :

Que, dans le cadre d'une procédure de saisie immobilière et après un commandement de payer valant saisie délivré par acte de mon ministère en date du 25 septembre à Madame xxx elle me requiert à l'effet de bien vouloir dresser le procès-verbal descriptif d'un bien situé sur la commune de SAINT RUSTICE

(31620), au 12 rue de Marignan, cadastré section B n° 13 et n° 15, et consistant en une maison d'habitation de type T5 sur deux niveaux, avec double garage, terrasse et terrain attenant.

DEFERANT A CETTE REQUISITION

Je soussignée, Maître Muriel RAPHA, Commissaire de justice au sein de la SELARL QUALIJURIS 31, titulaire d'un Office de Commissaires de Justice à la résidence de VILLEFRANCHE DE LAURAGAIS, 11 rue Carnot

Et, pour satisfaire à cette demande, me suis transportée ce jour à 11 h 30, au 12 rue de Marignon à SAINT-RUSTICE,

Où, en présence de Madame xxx et de Monsieur xxx, du Cabinet CEFAA, procède au présent procès-verbal ci-après :

Environnement :

Le bien se situe sur la commune de SAINT-RUSTICE, commune rurale de 431 habitants avec une école primaire, située au Nord de TOULOUSE, à 24 km à vol d'oiseau et à 16 km de VILLEMUR SUR TARN.

Elle est desservie par la RD 820, appelée route de Paris, à mi-distance de TOULOUSE et MONTAUBAN.

Une ligne de bus relie le centre de la commune à la gare routière de TOULOUSE depuis GRISOLLE; situé à 3,6 km.

LOT NUMERO 13

Il s'agit d'une bande de terre attenante à la parcelle cadastrée section B numéro 15 et délimitée de la propriété voisine cadastrée section B numéro 12 par une haie de cyprès.

LOT NUMERO 15

Il s'agit d'une maison d'habitation sur deux niveaux avec sous-sol ayant fait l'objet de travaux de rénovation par la propriétaire sur un terrain clôturé pour partie et donnant sur la rue de Marignan à l'avant comme à l'arrière.

Sa superficie est de 158.60m² selon l'attestation du cabinet CEFAA.

Elle bénéficie d'un assainissement autonome.

Nous accédons aux parcelles numéros 15 et 13 depuis la rue de Marignan en empruntant une montée gravillonnée desservant un espace de stationnement et l'accès au sous-sol de la maison par deux portes de garage.

Le terrain est délimité de la parcelle voisine cadastrée section B numéro 17 par un grillage.

A l'arrière de la maison, côté rue de Marignan également, une clôture constituée d'une rangée de parpaings surélevée d'un grillage souple, recouvert de végétation avec portillon sépare une bande de terre en broussaille de la rue.

Madame xxx me précise que ce dernier lui permet d'accéder au compteur d'eau situé derrière cette clôture.

DESCRIPTION EXTERIEURE

La maison est recouverte d'un crépi de couleur claire, ancien.

Les descentes des eaux pluviales en zinc sont en mauvais état.

La toiture à deux pans est en tuiles canal recouvertes de taches et en mauvais état d'entretien.

Le jardin est encombré de véhicules et de matériaux divers côté parcelle numéro 17.

Nous accédons à l'entrée de l'habitation située sur l'arrière du terrain en empruntant côté parcelle 13 des pas japonais en ton pierre. **(photos 1 à 16)**

DESCRIPTION INTERIEURE DE LA MAISON **REZ-DE-CHAUSSEE**

Une porte en aluminium ouvre sur une pièce principale avec cuisine ouverte, coin salon salle à manger, toilettes, accès au sous-sol ainsi qu'à l'étage et à la suite parentale en cours de rénovation.

Pièce principale :

Le sol est recouvert d'un carrelage à grands carreaux, de couleur blanc brillant.

Les murs et le plafond sont peints.

En entrant sur la droite, un placard deux portes à quatre vantaux coulissants est aménagé. Il est équipé d'une tringle, avec étagère de chaque côté et au-dessus.

Elle est éclairée par six spots intégrés ainsi qu'une baie vitrée en pvc deux battants, ouverture à galandage, équipée d'un store électrique en état de fonctionnement ; une fenêtre à deux battants en pvc avec store électrique donnant sur la parcelle 13 et une fenêtre à deux battants en pvc avec store électrique, donnant sur la parcelle voisine 17.

Elle est chauffée par une climatisation réversible.

Face à l'entrée, une porte en bois peinte ouvre sur un cabinet de toilette.

Cabinet de toilette :

Le sol est recouvert d'un carrelage grands carreaux, identique à celui de la pièce principale.

Les murs et le plafond sont peints.

Il est éclairé par deux spots intégrés.

Il est équipé :

- un cabinet de toilette avec abattant,
- un meuble lave-main une porte, une étagère,
- un distributeur de savon
- une petite étagère avec distributeur de papier toilette.

Cuisine ouverte :

À main gauche, une cuisine ouverte équipe la pièce.

Le sol est recouvert d'un carrelage à grands carreaux de couleur blanc brillant.

Les murs sont peints avec une partie en crédence.

La cuisine est équipée d'éléments hauts et bas, ainsi que d'électroménager, à savoir un four micro-ondes et un four traditionnel de marque SAMSUNG, une plaque à induction ROSIERES, ainsi qu'une hotte aspirante de marque CANDY.

Un meuble bar équipé de rangements sépare la cuisine de la pièce principale.

Le coin cuisine est éclairé par une fenêtre à deux battants en pvc, avec store électrique donnant sur la parcelle voisine numéro 17.

Depuis la pièce principale, deux portes en bois peinte ouvrent l'une sur un dégagement desservant à main gauche une buanderie et en face une chambre parentale en cours de rénovation et l'autre sur le sous-sol de la maison. **(photos 17 à 24)**

Couloir :

Le sol du couloir est recouvert pour partie de carrelage.

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.

Il est éclairé par deux spots intégrés.

Buanderie :

À main gauche, une porte à galandage ouvre sur une buanderie.

Le sol est recouvert de carrelage.

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture présentant des taches noires.

Elle est éclairée par deux spots intégrés.

Madame X me précise que ces taches sont dues à un incendie survenu dans son garage en 2021.

À main droite, présence d'un compteur électrique avec fil apparent.

Madame LE BRAS me précise qu'il dessert l'électricité de la pièce principale uniquement et que chaque niveau dispose de son compteur électrique. Elle m'indique que le garage et la chambre parentale ne sont pas dotés d'électricité (**photos 25 à 27**).

Chambre parentale :

Elle est en cours de rénovation.

La pièce est constituée d'un coin nuit sur la gauche en entrant, éclairée par une fenêtre à deux battants en pvc avec store électrique et chauffée par un radiateur et d'une ancienne cuisine avec coin cheminée.

Le sol est recouvert de parquet flottant.

Les murs sont recouverts de plaques de plâtre enduites et le plafond de papier toile de verre blanc.

L'ancienne cuisine est équipée d'un évier deux bacs sur un meuble deux portes deux tiroirs. Une partie des murs est faïencée et la tuyauterie est apparente au plafond et sur les murs.

Le coin cuisine est éclairé par deux fenêtres en pvc à un battant, avec stores électriques, dont je ne peux vérifier le fonctionnement.

La pièce est dotée d'une cheminée entre le coin nuit et l'ancienne cuisine. Le coin cheminé est éclairé par une fenêtre à deux battants, avec store électrique (**photos 28 à 31**).

SOUS-SOL

Nous accédons au sous-sol depuis la pièce principale par un escalier de meunier en bois brut.

Le sous-sol de la maison se décompose en deux parties : une première partie au bas de l'escalier présente un garage double et une deuxième partie est constituée d'un ensemble de pièces.

Le garage est également accessible depuis l'extérieur par deux portes basculantes en mauvais état dont je ne peux vérifier leur fonctionnement, faute d'électricité.

Le sous-sol est très encombré.

Les murs sont recouverts pour partie de crépi pour le mur de gauche et de briques non enduites pour le reste.

Le plafond blanc est recouvert de taches noires.

Au sol, chape de béton.

Sur le mur de gauche, en descendant, présence de deux fenêtres à un battant avec volets bois, dont l'ouverture est condamnée.

Une porte-fenêtre à deux battants sépare la partie garage de l'ensemble de pièces. **(photos 32 à 37)**

Première pièce :

Le sol est recouvert de carrelage.

Les murs sont bruts, avec faïence sur le mur de gauche.

Pièce très encombrée. **(photo 38)**

Deuxième pièce située dans le prolongement de la première :

Le sol est à l'état brut.

Les murs sont en parpaings, tuyauterie apparente, et présence d'un ballon d'eau chaude.

Madame xxx me précise qu'il alimentait l'eau chaude de la pièce principale, mais qu'il est hors service.

Pièce encombrée **(photos 39 à 41).**

Renforcement :

Il se situe à main droite de la première pièce.

Le sol est recouvert de carrelage.

Les murs sont à l'état brut.

Il dessert une troisième pièce **(photo 42)**

Troisième pièce :

Le sol est recouvert de carrelage.

Les murs sont à l'état brut.

Elle est éclairée par une porte-fenêtre à un battant avec partie vitrée fixe, équipée d'un volet bois, dont l'ouverture est condamnée.

Pièce encombrée (**photos 43 et 44**).

Elle dessert une quatrième pièce.

Quatrième pièce :

Le sol est recouvert de linoléum.

Les murs sont lambrissés sur deux pans et tapissés sur le reste.

Le plafond est tapissé.

Pièce encombrée.

Présence d'un compteur électrique LINKY.

Un étau soutient toute la partie tuyauterie (**photo 45**)

ETAGE

Nous accédons à l'étage en empruntant un escalier en bois avec main courante et garde-corps en métal.

Il ouvre sur un palier recouvert de parquet flottant, dont les murs et le plafond sont peints et éclairé par douze spots intégrés.

Il dessert trois chambres avec salle de douche. (**photos 46 et 47**)

Chambre 1 à main droite:

On y accède depuis le palier en empruntant une porte bois peinte de couleur blanche.

Le sol est recouvert de parquet flottant.

Les murs et le plafond sont peints.

Elle est éclairée par des spots intégrés ainsi qu'un VELUX avec store électrique.

Elle est chauffée par une climatisation réversible de marque DAINKIN.

Un placard non fermé, aménagé d'une tringle et d'étagères, sépare le coin lit du reste de la pièce. (**photos 48 et 49**)

Chambre 2 :

L'accès se fait depuis le palier en empruntant une porte en bois blanche.

Cette dernière ouvre sur un espace dressing aménagé d'étagères et d'une tringle ainsi qu'une porte fantôme derrière laquelle se trouve le ballon d'eau chaude de 200 litres. Madame xxx me précise qu'il alimente uniquement l'étage.

Le sol est recouvert de parquet flottant.

Les murs et le plafond sont peints.

Elle est éclairée par des spots intégrés ainsi qu'un VELUX avec store électrique.

Elle est chauffée par une climatisation réversible, de marque DAIKIN (**photos 50 à 52**).

Salle d'eau :

La salle de bains est séparée du couloir par une porte en bois peinte de couleur blanche.

Le sol est recouvert de carrelage.

Les murs et le plafond sont peints. Le coin douche et WC est faïencé.

Elle est éclairée par cinq spots intégrés, ainsi qu'un VELUX équipé d'un store électrique avec télécommande.

Cette pièce est équipée :

- une douche à l'italienne, avec colonne de douche et paroi vitré.
- un cabinet de toilette avec abattant,
- un meuble deux tiroirs avec simple vasque et robinet mitigeur,
- un petit meuble colonne avec une porte, deux étagères
- un miroir, avec éclairage intégré.

La peinture est à terminer autour du meuble vasque. (**photos 53 et 54**)

Face à la salle d'eau et la chambre deux, un placard trois portes coulissantes, aménagé de tringles et d'étagères est présent. Il accueille le compteur électrique. (**photo 55**)

Chambre 3 :

On y accède depuis le palier par une porte en bois peinte, détériorée en son centre.

Elle ouvre d'abord sur un petit dégagement.

Le sol du dégagement et de la chambre est recouvert de parquet flottant.

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.

La pièce est éclairée par dix spots intégrés, ainsi qu'un VELUX à ouverture manuelle équipé d'un store électrique, ainsi que deux fenêtres œil de bœuf donnant l'une sur l'entrée de la maison et l'autre sur la parcelle n° 17.

Elle est chauffée par une climatisation réversible de marque DAINKIN (photos 56 à 60).

OCCUPATION DES LIEUX

Madame xxx et ses deux enfants, âgés de 15 et 19 ans occupent les lieux.



1.



2.



3.



4.



5.



6.



7.



8.



9.



10.



11.



12.



13.



14.



15.



16.



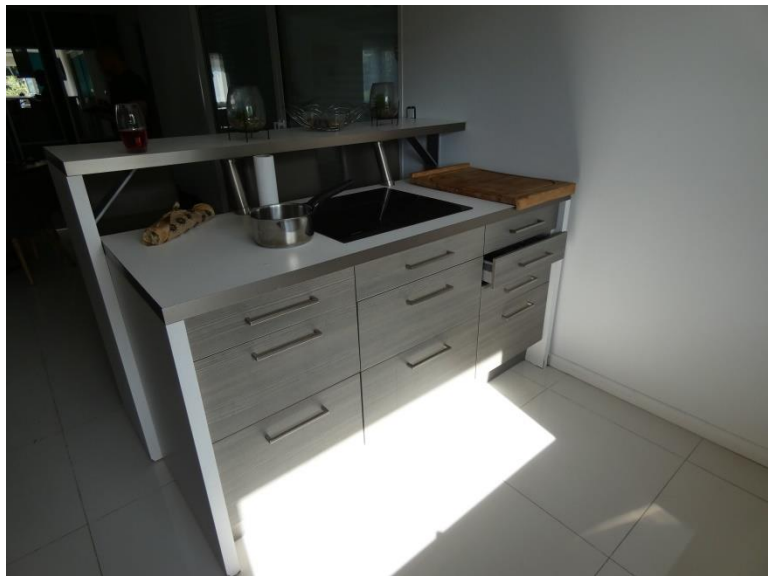
17.



18.



19.



20.



21.



22.



23.



24.



25.



26.



27.



28.



29.



30.



31.



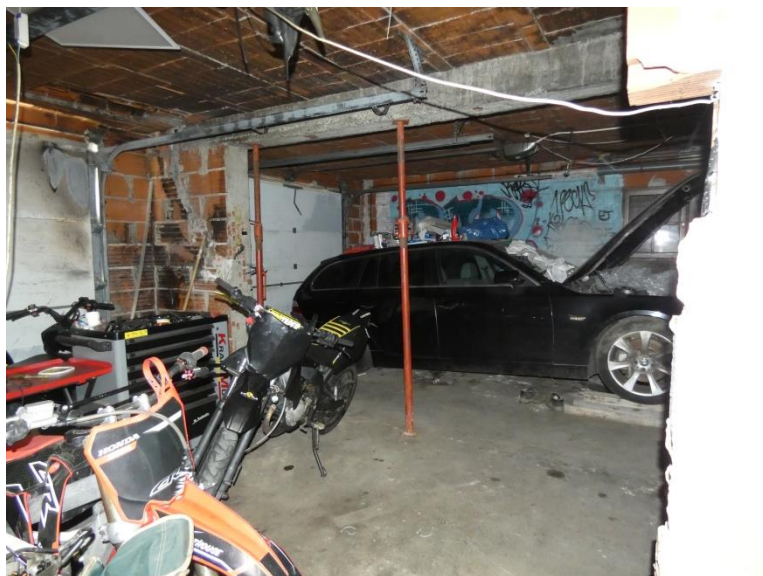
32.



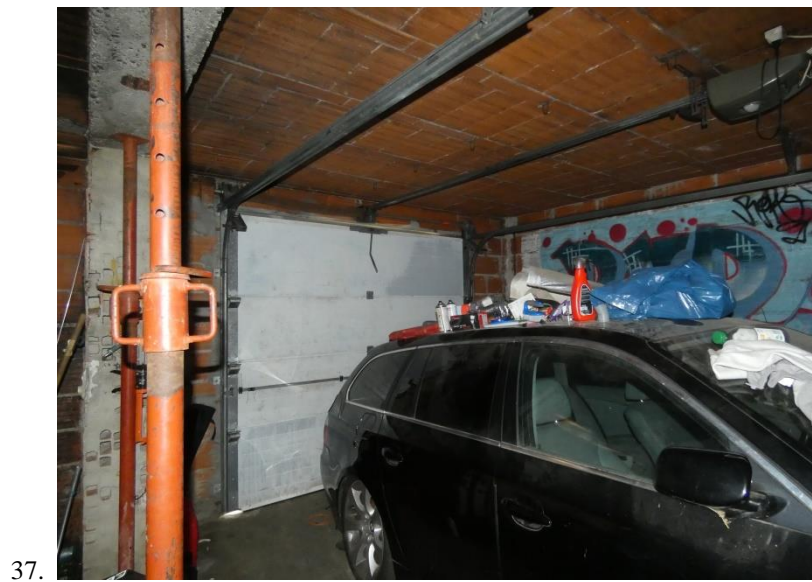
33.



34.



35.



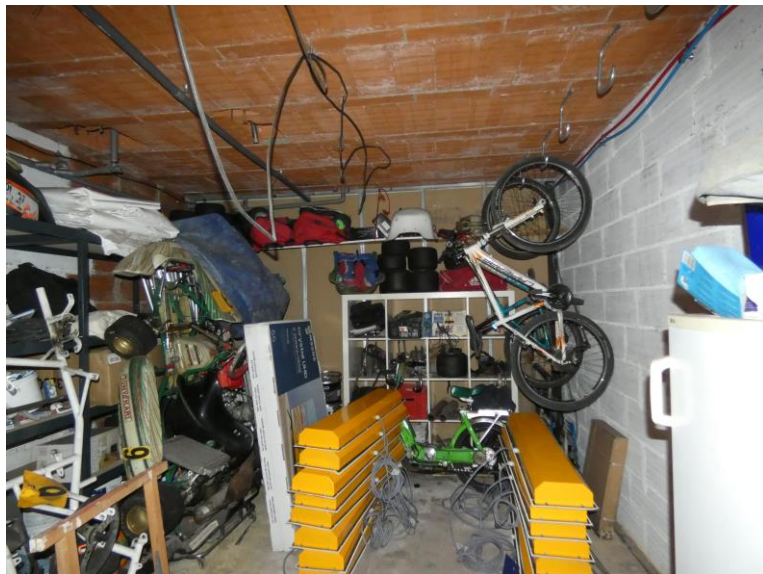
39.



40.



41.





42.



43.



44.



45.



46.



47.

48.



49.



50.

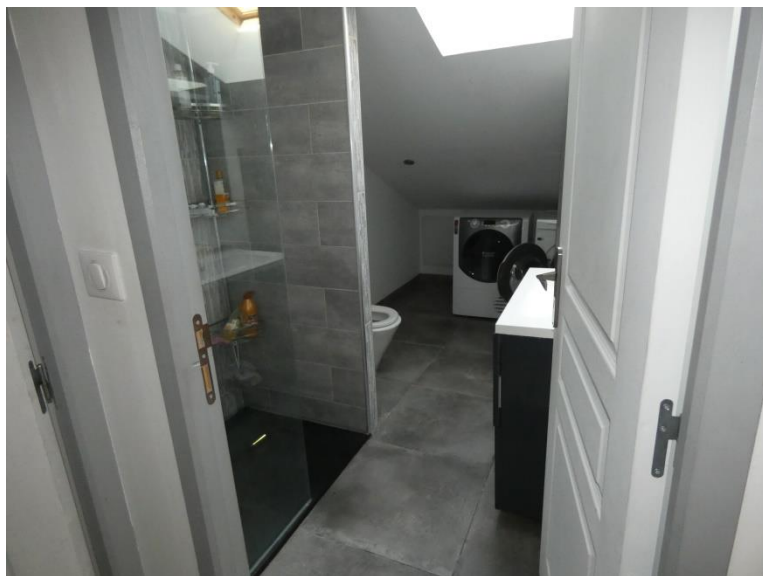




51.



52.



53.



54.



55.



56.



57.



58.

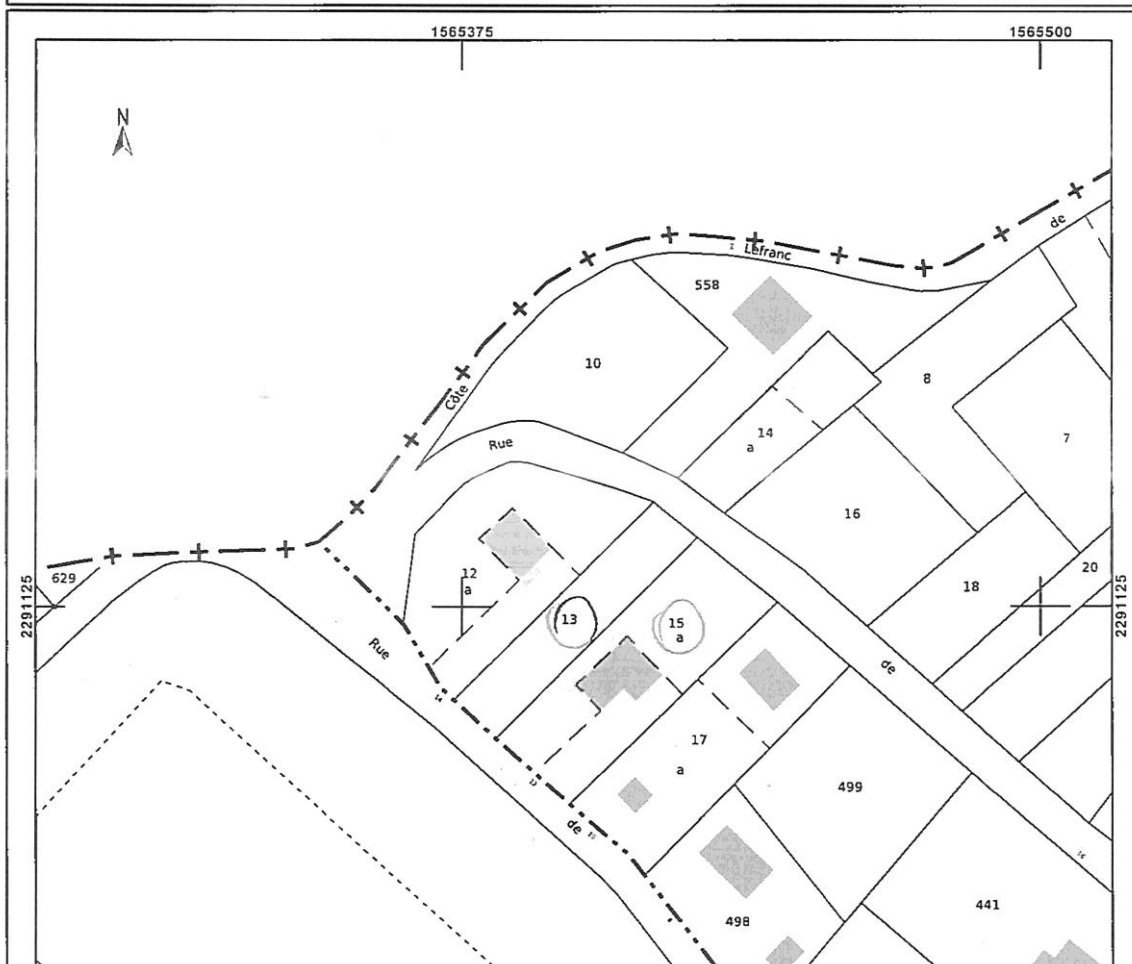


59.

60.



<p>Département : HAUTE GARONNE</p> <p>Commune : ST RUSTICE</p>	<p>DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES</p> <p>EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL</p>	<p>Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant COLOMIERS BP20305 1 allée du GEVAUDAN Lundi au vendredi de 8H30 à 12h et 13H30 à 16H 31776 31776 COLOMIERS CEDEX tél. 05 62 74 23 50 -fax 05 62 74 23 67 cdf.colomiers@dgif.finances.gouv.fr</p>
<p>Section : B Feuille : 000 B 01</p> <p>Échelle d'origine : 1/1250 Échelle d'édition : 1/1250</p> <p>Date d'édition : 18/07/2023 (fuseau horaire de Paris)</p> <p>Coordonnées en projection : RGF93CC43 ©2022 Direction Générale des Finances Publiques</p>		<p>Cet extrait de plan vous est délivré par :</p> <p>cadastre.gouv.fr</p>



Et de tout ce que dessus, j'ai dressé le procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit, auquel j'annexe divers clichés photographiques.

COUT PV CONSTAT

	-	-	-
DUREE TOTALE du Constat en minutes	90		
DUREE facturée selone Article A 444-29	90		
article A 444-28	219,16 €		
article A 444-29 par 1/2 heure supplémentaire au-delà de la 1ère heure	74,40 €		
S.C.T.Article A 444-48	7,67 €		
T.V.A.	60,25 €		
Enregistrement			
Total	361,48 €		



Le Commissaire de Justice,
Maître RAPHA Muriel