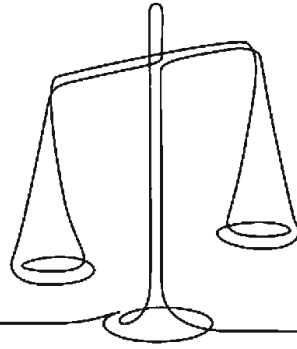
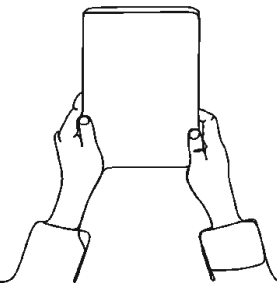
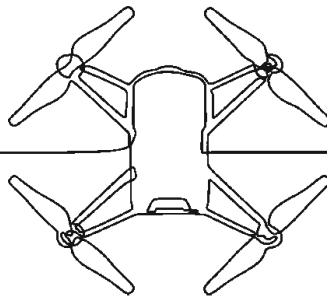
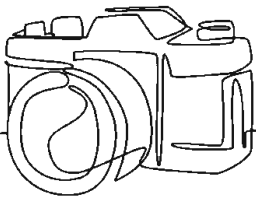




JULIE CASTAGNÉ  
COMMISSAIRE DE JUSTICE



## PROCÈS VERBAL DE CONSTAT



JULIE CASTAGNÉ  
COMMISSAIRE DE JUSTICE

Maître CASTAGNÉ Julie  
Commissaire de Justice

[www.huissier-montauban-tc.fr](http://www.huissier-montauban-tc.fr)

20, rue Michelet ■ BP 388 ■ 82000 MONTAUBAN  
Tél 05 63 63 04 62 ■ Fax 05 63 66 49 26 ■ [etude@huissier-montauban.fr](mailto:etude@huissier-montauban.fr)



SELARL

**Julie CASTAGNE**

Commissaire de Justice associée

**20 RUE MICHELET  
82000 - MONTAUBAN**

Tel : 05.63.63.04.62

Fax : 05.63.66.49.26

**castagne@huissier-  
montauban.fr**

**www.huissier-montauban-  
tc.fr**

## **ACTE DE COMMISSAIRE DE JUSTICE**

### **Coût de l'acte**

(Décret 96-1080 du 12/12/1996)

Emolument (Art A444-10)	219,16 €
Vacation (Art A444-18)	74,40 €
Déplacement (Art A444-48)	7,67 €
Sous total HT	301,23 €
TVA à 20%	60,25 €
Taxe fiscale Art. 302 bis Y	0,00 €
Débours Art. R.444-12	1,90 €
<b>TOTAL TTC</b>	<b>363,38 €</b>



**PREMIERE EXPEDITION**

## **PROCES VERBAL DE DESCRIPTION**

**LE LUNDI QUATRE DÉCEMBRE  
DEUX MILLE VINGT TROIS  
à 10 heures 00**

### **A LA REQUETE DE :**

La Société dénommée HOIST FINANCE AB (publ), Société Anonyme de droit suédois, au capital de 29.767.666,663000 SEK, dont le siège social se situe BOX 7848 - 10399 STOCKHOLM (Suède), immatriculée au RCS de Stockholm sous le numéro 556012-8489, domiciliée en France à l'adresse de sa succursale française HOIST FINANCE AB (publ) sis 165 avenue de la Marne - Batiment B1 - 59700 MARCQ EN BAROEUL, inscrite sous le n°843 407 214 au RCS de LILLE METROPOLE, prise en la personne de son représentant légal dûment domicilié en cette qualité audit siège, venant aux droits de la société CREDIT FONCIER DE FRANCE, SA, dont le siège social est situé 182 Avenue de France à PARIS 13(75013), immatriculée au registre de commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 542 029 848, suivant acte de cession de Créances en date du 9 juin 2022, rapporté dans un procès-verbal de constat établi par la SCP THOMAZON-AUDRANT-BICHE, Commissaires de Justice associés à PARIS, en date du 14 juin 2022, complété par un second procès-verbal établi par la SCP THOMAZON-AUDRANT-BICHE en date du 4 juillet 2022 visant nommément Monsieur xxx agissant poursuite et diligences de ses représentants légaux domiciliés audit siège,

**Lequel m'ayant préalablement exposé que poursuivant la saisie immobilière d'un bien immobilier appartenant à :**

**Monsieur Xxx**

**Agissant en vertu :**

De la copie exécutoire d'un acte reçu par Me Christophe FERRAND, Notaire associé à CAPENDU en date du 20 décembre 2010.

D'un commandement valant saisie immobilière signifié en date du 23/11/2023

Et des articles R322-1 à 322-3 du Code de Procédure Civile d'exécution,

**Et en l'absence de paiement intégral des sommes dues dans le délai de 8 jours imparti par**

Monsieur xxx Militaire, ainsi déclaré

**Qu'il convient de procéder à la description du bien immobilier sis :**

11 Rue André Citroën

31130 BALMA

**DEFERANT A CETTE REQUISITION :**

**Je, Jade NEYME, Commissaire de Justice Salarié de la SELARL Julie CASTAGNE, société titulaire d'un office de Commissaire de Justice près le Tribunal Judiciaire de MONTAUBAN (T & G), y résident, 20 Rue Michelet**

**JE ME SUIS RENDUE CE JOUR :**

11 Rue André Citroën

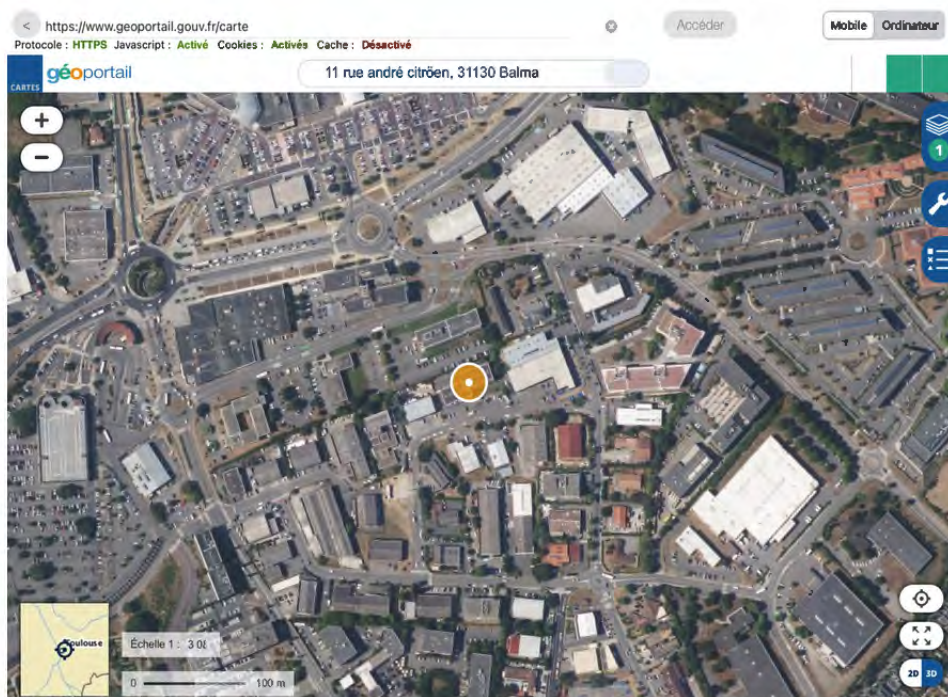
31130 BALMA

**OÙ ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :**

La responsable de site m'ayant donné accès au logement, il n'y a pas lieu de faire application des articles L142-1, L322-2 et R322-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

## LOCALISATION DU BIEN

Je procède à des captures de vues satellite du bien afin de le localiser sur un plan et une carte.



1. Image fournie à titre d'illustration (Source geoportail.gouv.fr)

# INFORMATIONS SUR LA VILLE

Je procède à des captures d'écran du site Internet <https://fr.wikipedia.org> sur la ville du bien.

Je procède à des captures d'écran du site Internet <http://www.meilleursagents.com> sur la ville du bien.

The screenshot shows the Wikipedia article for Balma. The page title is "Balma" and it is identified as a commune in the Haute-Garonne department. The article text describes its location in the Toulouse metropolitan area, its climate, and its natural heritage. A sidebar on the right contains a photo of the town, its coat of arms, and administrative details: Pays (France), Région (Occitanie), and Département (Haute-Garonne). A "Sommaire" (Summary) section is visible at the bottom left of the article content.

1.

This screenshot shows the "Géographie" section of the Balma Wikipedia page. It includes a "Localisation" section with a map of the commune and its position relative to Toulouse and Andorre. A table lists nearby communes with their distances. The "Intercommunaite" table shows the commune is part of the Toulouse Métropole. The "Démographie" table provides population and density data for 2020. The "Géographie" table lists coordinates, altitude, and surface area. The "Élections" table shows the commune is part of the Canton de Toulouse-10. A "Localisation" section includes a map of Occitanie with Balma highlighted.

2.



Carte OpenStreetMap



Carte topographique



roses, inéluctablement grignotée par l'urbanisme des banlieues<sup>[3]</sup>.

Balma est limitrophe de six autres communes. Les communes limitrophes sont L'Union, Flourens, Montrabé, Pin-Balma, Quint-Fonsegrives et Toulouse.



Wikimedia [?] © OpenStreetMap [?]

Les limites du territoire municipal.

#### Communes limitrophes de Balma<sup>[4]</sup>



3.

Liens

- [Voir sur la carte topographique de France](#)
- [Voir sur la carte administrative de France](#)
- [Voir sur la carte topographique de la Haute-Garonne](#)
- [Voir sur la carte administrative d'Occitanie](#)

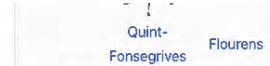
Site web Site officiel

modifier



Avec les communes environnantes

1 : carte dynamique ; 2 : carte OpenStreetMap ; 3 : carte topographique ; 4 : avec les communes environnantes



Balma est située au nord de la Haute-Garonne, dans l'unité urbaine et l'aire d'attraction de Toulouse, à 5,5 km de son centre-ville<sup>[5]</sup>. Située en banlieue est de Toulouse, elle est limitrophe de la ville.

### Hydrographie

Elle est drainée par l'Hers-Mort, la Saune, la Seillonne, le ruisseau de Noncesse, Riou Gras, le ruisseau de la garrigue et par divers petits cours d'eau, constituant un réseau hydrographique de 19 km de longueur totale<sup>[6]</sup>.<sup>[Carte 1]</sup>.

L'Hers-Mort, d'une longueur totale de 89,3 km, prend sa source dans la commune de Laurac et s'écoule du sud-est vers le nord-ouest. Il traverse la commune et se jette dans la Garonne à Grenade, après avoir traversé 40 communes<sup>[7]</sup>.

La Saune, d'une longueur totale de 31,8 km, prend sa source dans la commune de Vaux et s'écoule vers le sud-est. Elle traverse la commune et se jette dans l'Hers-Mort à Toulouse, après avoir traversé 18 communes<sup>[8]</sup>.

La Seillonne, d'une longueur totale de 24,1 km, prend sa source dans la commune de Caraman et s'écoule du sud-est vers le nord-ouest. Elle traverse la commune et se jette dans la Sausse à L'Union, après avoir traversé 11 communes<sup>[9]</sup>.



4.

## Climat

Pour des articles plus généraux, voir [Climat de l'Occitanie](#) et [Climat de la Haute-Garonne](#).

En 2010, le climat de la commune est de type climat du Bassin du Sud-Ouest, selon une étude s'appuyant sur une série de données couvrant la période 1971-2000<sup>[10]</sup>. En 2020, [Météo-France](#) publie une typologie des climats de la France métropolitaine dans laquelle la commune est exposée à un climat océanique altéré et est dans la région climatique [Aquitaine, Gascogne](#), caractérisée par une pluviométrie abondante au printemps, modérée en automne, un faible ensoleillement au printemps, un été chaud (19,5 °C), des vents faibles, des brouillards fréquents en automne et en hiver et des orages fréquents en été (15 à 20 jours)<sup>[11]</sup>.

Pour la période 1971-2000, la température annuelle moyenne est de 13,2 °C, avec une amplitude thermique annuelle de 15,9 °C. Le cumul annuel moyen de précipitations est de 712 mm, avec 9,3 jours de précipitations en janvier et 5,7 jours en juillet<sup>[10]</sup>. Pour la période 1991-2020 la température moyenne annuelle observée sur la station météorologique la plus proche, située sur la commune de [Blagnac](#) à 9 km à vol d'oiseau<sup>[12]</sup>, est de 14,2 °C et le cumul annuel moyen de précipitations est de 627,0 mm<sup>[13],[14]</sup>. Pour l'avenir, les paramètres climatiques de la commune estimés pour 2050 selon différents scénarios d'émission de gaz à effet de serre sont consultables sur un site dédié publié par Météo-France en novembre 2022<sup>[15]</sup>.

## Milieux naturels et biodiversité

### Espaces protégés

La [protection réglementaire](#) est le mode d'intervention le plus fort pour préserver des [espaces naturels](#) remarquables et leur [biodiversité](#) associée<sup>[16],[17]</sup>.

Un espace protégé est présent sur la commune : le « [biotope des prairies à Orchis lacté](#) », objet d'un [arrêté de protection de biotope](#), d'une superficie de 14,5 ha<sup>[18]</sup>.

5.

L'inventaire des [zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique](#) (ZNIEFF) a pour objectif de réaliser une couverture des zones les plus intéressantes sur le plan écologique, essentiellement dans la perspective d'améliorer la connaissance du patrimoine naturel national et de fournir aux différents décideurs un outil d'aide à la prise en compte de l'environnement dans l'aménagement du territoire. Une ZNIEFF de type 1<sup>[Note 2]</sup> est recensée sur la commune<sup>[19]</sup> : les « [prairies de l'aérodrome de Toulouse-Lasbordes](#) » (47 ha)<sup>[20]</sup>.



Carte de la ZNIEFF de type 1 localisée sur la commune.

## Urbanisme

### Typologie

Balma est une commune urbaine, car elle fait partie des communes denses ou de densité intermédiaire, au sens de la grille communale de densité de l'Insee<sup>[Note 3],[21],[22]</sup>. Elle appartient à l'unité urbaine de [Toulouse](#), une agglomération inter-départementale regroupant 81 communes<sup>[3]</sup> et 1 047 829 habitants en 2020, dont elle est une commune de la banlieue. L'agglomération de Toulouse est la cinquième plus importante de la France en termes de population, derrière celles de [Paris](#), [Lyon](#), [Marseille-Aix-en-Provence](#) et [Lille \(partie française\)](#)<sup>[4],[5]</sup>.

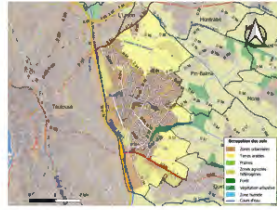
Par ailleurs la commune fait partie de l'[aire d'attraction de Toulouse](#), dont elle est une commune du pôle principal<sup>[Note 4]</sup>. Cette aire, qui regroupe 527 communes, est catégorisée dans les aires de 700 000 habitants ou plus (hors Paris)<sup>[6],[7]</sup>.

### Occupation des sols

L'occupation des sols de la commune, telle qu'elle ressort de la [base de données européenne d'occupation biophysique des sols Corine Land Cover](#) (CLC), est marquée par l'importance des territoires artificialisés (53,4 % en 2018), en augmentation par rapport à 1990 (40,3 %). La répartition détaillée en 2018 est la suivante : zones urbanisées (36,4 %), terres arables (33,8 %), zones industrielles ou commerciales et réseaux de communication (15,9 %), zones agricoles hétéroènes (11,9 %), espaces verts artificialisés, non

6.

les différentes représentations cartographiques du territoire : la [carte de Cassini](#) (XVIII<sup>e</sup> siècle), la [carte d'état-major](#) (1820-1866) et les cartes ou photos aériennes de l'IGN pour la période actuelle (1950 à aujourd'hui)<sup>[[Carte 2\]](#)</sup>.



Carte des infrastructures et de l'occupation des sols de la commune en 2018 (CLC).

## Voies de communications et transports

### Voies de communication

La commune est accessible en voiture par le [périphérique de Toulouse](#), sorties [N° 15 - Roseraie](#), [N° 16 - Soupetard](#) et [N° 17 - Lasbordes](#). Seul l'échangeur 16 permet une circulation aisée des autres modes de déplacements actif piétons et vélos.

### Transports

La commune compte sur son territoire une station du [métro de Toulouse](#), la station [Balma - Gramont](#), terminus de la ligne [A](#), située au nord de Balma, au niveau de la zone d'activités de Gramont.

La station accueille également les [bus](#) de la ligne [20](#) du réseau [Tisséo](#) vers [Beaupuy](#) via la [ZI Montredon](#) ; la [51](#) vers le quartier [La Terrasse à Toulouse](#) via le centre de Balma ; la [68](#) vers [Castelmaurou](#) via la [ZI Montredon](#) ; la [72](#) vers le quartier [Lasbordes](#) via les quartiers du [Vidailhan](#), du [Cyprîé](#) et le centre de la commune ; la [83](#) vers le lycée de [Saint-Orens-de-Gameville](#) via le sud de la

7.

[Dremil-Latage](#) via le nord de Balma ; la [103](#) vers [Dremil-Latage](#) via le nord de Balma également. Le terminus de [Balma - Gramont](#) accueille également les autocars de la ligne express [Hop!304](#) du réseau [Arc-en-Ciel](#) vers [Bessières](#) ; la [353](#) vers [Bessières](#) ; la [376](#) vers [Verfeil](#) ; la [381](#) vers [Le Faget](#).

Le sud de la commune est également desservi par une ligne de [bus à haut niveau de service](#) du réseau [Tisséo](#), le [Linéo L1](#) qui mène au centre-ville de [Toulouse](#) et jusqu'au quartier des [Sept Deniers](#) depuis [Quint-Fonsegrives](#).

Balma est également desservi par la ligne [104](#) du réseau [Tisséo](#) qui mène à [Aigrefeuille](#) depuis la route de [Castres](#), et par la ligne [356](#) du réseau [Arc-en-Ciel](#) qui mène à la [gare routière de Toulouse](#) depuis [Revel](#).

L'[aérodrome de Toulouse - Lasbordes d'aviation générale](#), est situé sur le territoire de la commune.

## Risques majeurs

Le territoire de la commune de Balma est vulnérable à différents [aléas naturels](#) : [météorologiques](#) ([tempête](#), [orage](#), [neige](#), [grand froid](#), [canicule](#) ou [sécheresse](#)), [inondations](#) et [séisme](#) (sismicité très faible). Il est également exposé à un [risque technologique](#), la [rupture d'un barrage](#)<sup>[[24\]](#)</sup>. Un site publié par le [BRGM](#) permet d'évaluer simplement et rapidement les risques d'un bien localisé soit par son adresse soit par le numéro de sa parcelle<sup>[[25\]](#)</sup>.

### Risques naturels

Certaines parties du territoire communal sont susceptibles d'être affectées par le [risque d'inondation](#) par débordement de cours d'eau, notamment la [Saune](#) et la [Seillonne](#). La commune a été reconnue en [état de catastrophe naturelle](#) au titre des dommages causés par les inondations et [coulées de boue](#) survenues en 1982, 1989, 1991, 1992, 1995, 1999 et 2009<sup>[[26\]](#),[24\]](#)</sup>.

Le [retrait-gonflement des sols argileux](#) est susceptible d'engendrer des [dommages](#) importants aux bâtiments en cas d'[alternance de périodes de sécheresse](#) et de [pluie](#). La totalité de la commune est en [aléa moyen ou fort](#) (88,8 % au niveau départemental et 48,5 % au niveau national). Sur les 4 021 bâtiments dénombrés sur la commune en 2019, 4 021 sont en [aléa](#)



8.




<https://fr.wikipedia.org/wiki/Balma>
Accéder
Mobile
Ordinateur

Protocole : **HTTPS** Javascript : **Activé** Cookies : **Activés** Cache : **Désactivé**  
 national. Une cartographie de l'exposition du territoire national au **retrait gonflement des sols argileux** est disponible sur le site du BRGM<sup>[27]</sup>,<sup>[Carte 3]</sup>.

Par ailleurs, afin de mieux appréhender le risque d'affaissement de terrain, l'inventaire national des **cavités souterraines** permet de localiser celles situées sur la commune<sup>[28]</sup>.

Concernant les mouvements de terrains, la commune a été reconnue en état de catastrophe naturelle au titre des dommages causés par la sécheresse en 1991, 1992, 1998, 2002, 2003, 2011, 2016 et 2019 et par des mouvements de terrain en 1999<sup>[24]</sup>.



Carte des zones d'aléa retrait-gonflement des sols argileux de Balma.

#### Risques technologiques

La commune est en outre située en aval du **barrage de l'Estrade** sur la **Ganguise** (département de l'**Aude**). À ce titre elle est susceptible d'être touchée par l'onde de submersion consécutive à la **rupture de cet ouvrage**<sup>[29]</sup>.

#### ^ Histoire



Galet aménagé - Balma - Muséum de Toulouse.

La vie connue sur la commune de Balma commence dès la **préhistoire** (partie terminale du **Paléolithique inférieur**), comme en témoignent les récoltes de mobilier préhistorique faites au **xix<sup>e</sup> siècle** et déposées au **muséum de Toulouse**.


Au **Moyen Âge** c'est un petit **fief** appartenant, au moins en partie, à l'**évêché de Toulouse**, elle est érigée en baronnie épiscopale en **1279**. C'est donc l'**évêque** qui est à cette époque seigneur et **baron** de Balma, puis l'**archevêque** après l'élévation de l'évêché de Toulouse au rang d'archevêché en **1317**.

La baronnie de Balma a deux consulats, celui du Pin et celui de Balma. Les consuls sont nommés chaque année par le seigneur évêque, le jour de la Toussaint. Ils sont les intermédiaires entre la noblesse de robe ou d'épée, la grande **bourgeoisie** et les représentants des ordres religieux d'une part, le peuple de la campagne balmanaise d'autre part.

9.

<https://www.meilleursagents.com/prix-immobilier/>
Accéder
Mobile
Ordinateur

Protocole : **HTTPS** Javascript : **Activé** Cookies : **Activés** Cache : **Désactivé**




Menu ≡

Ex: "10 rue du Château", "Paris 15", "69002"...

Prix immobilier > Occitanie > Haute-Garonne > Balma

Prix au m<sup>2</sup>   Loyer au m<sup>2</sup>

**Prix immobilier à Balma (31130)**  
 Estimations de prix MeilleursAgents au 1 décembre 2023. [Comprendre nos prix](#)

 APPARTEMENT	Prix m2 moyen <b>3 398 €</b> de 2 358 € à 3 907 € Indice de confiance ●●●●●
 MAISON	Prix m2 moyen <b>4 019 €</b> de 2 789 € à 4 622 € Indice de confiance ●●●●●

Estimez votre bien en fonction de ses caractéristiques

10.

## **SUPERFICIE DU BIEN**

Le bien immobilier objet du procès-verbal de description est un appartement comprenant 1 pièce de 28 m2 environ.

## **CONDITIONS D'OCCUPATION DU LOGEMENT**

Le bien est actuellement libre.

Il doit être mis en location a compter du 12/12/2023.

Le loyer sera de 575 euros.

## **OBSERVATIONS GÉNÉRALES SUR LE BIEN**

Il s'agit d'un bien situé dans la résidence étudiants « la Tourmaline » gérée par LP SERVICES à Toulouse.

En l'absence d'électricité, les équipements électriques n'ont pas été testés.

## ENTRÉE

L'**accès** s'effectue par une porte d'entrée en état d'usage normal.

Le **sol** est recouvert de carrelage en état d'usage normal, de couleur grise.

Les **plinthes** sont en carrelage en état d'usage normal, de couleur grise.

Les **murs** sont recouverts de peinture en état d'usage normal, de couleur blanche.

Le **plafond** est recouvert de peinture en état d'usage normal, de couleur blanche.



1.



2.



3.



4.



5.

## CUISINE

Le **sol** est recouvert de carrelage en état d'usage normal, de couleur grise.

Les **plinthes** sont en carrelage en état d'usage normal, de couleur grise.

Les **murs** sont recouverts de peinture en état d'usage normal, de couleur blanche.

Le **plafond** est recouvert de peinture en état d'usage normal, de couleur blanche.

Pour les **éléments d'équipement**, je relève :

- une cuisine aménagée et équipée en état d'usage normal



1.



2.



3.





4.



5.

## SALLE DE BAIN

L'**accès** s'effectue par une porte coulissante en état d'usage normal.

Le **sol** est recouvert de carrelage en état d'usage normal, de couleur grise.

Les **plinthes** sont en carrelage en état d'usage normal, de couleur grise.

Les **murs** sont recouverts de peinture en état d'usage normal, de couleur blanche.

Le **plafond** est recouvert de peinture en état d'usage normal, de couleur blanche, plafonnier.

Pour les **éléments d'équipement**, je relève :

- un bac à douche en état d'usage normal (un flexible en état d'usage normal, un siphon en état d'usage normal, un robinet en état d'usage normal )
- un meuble sous-vasque en état d'usage normal
- un miroir en état d'usage normal
- un WC sur pied en état d'usage normal (un abattant en état d'usage normal, une cuvette en état d'usage normal )



1.



2.



3.



4.



5.



6.



7.



8.



9.



10.



11.



12.



13.





14.

## SÉJOUR

Le **sol** est recouvert de carrelage en état d'usage normal, de couleur grise.

Les **plinthes** sont en carrelage en état d'usage normal, de couleur grise.

Les **murs** sont recouverts de peinture en état d'usage normal, de couleur blanche.

Le **plafond** est recouvert de peinture en état d'usage normal, de couleur blanche, plafonnier.

L'**éclairage naturel** de la pièce est assuré par une porte-fenêtre en état d'usage normal, ouverture battant double.

Pour les **éléments d'équipement**, je relève :

- deux convecteurs électriques en état d'usage normal
- un climatiseur réversible en état d'usage normal



1.



2.



3.



4.



5.



6.



7.

## BALCON



1.



2.



3.



4.



5.



6.





7.

## PLACE DE PARKING



1.

## SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ

Le syndic de copropriété est la société Calot et Associés.

## **DIAGNOSTICS**

Les diagnostics techniques ont été effectués ce jour.

## **SIGNATURE DES PERSONNES PRESENTES**

---

De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de description pour servir et valoir ce que de droit.



Jade NEYME  
Commissaire de Justice