

## PROCES-VERBAL DE CONSTAT

**L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS ET LE ONZE DECEMBRE**

### **A LA DEMANDE DE :**

La Société Anonyme CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT, au capital de 124 821 703,00 €, inscrite sous le N° B379502644 au registre du commerce de PARIS, dont le siège social est 26/28 rue de Madrid à PARIS 8ÈME, représentée par son président directeur général ; société venant aux droits du CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE SUD-OUEST à la suite d'une fusion absorption selon déclaration de conformité du 1<sup>er</sup> mai 2016.

Ayant pour avocat constitué la Société Civile Professionnelle AMEILHAUD-ARIES-SENMARTIN-FOURALI, dont le siège social est à (65009) TARBES, 1 Cours Gambetta - BP 936, laquelle constitution emporte élection de domicile.

Ainsi que la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée TAVIEAUX MORO - DE LA SELLE, Avocats associés, dont le siège social est 72, avenue Victor Hugo à PARIS 16ÈME.

### **AGISSANT EN SUITE :**

D'un commandement de payer valant saisie-immobilière, signifié par acte de mon ministère, en date du 08 novembre 2023, à Monsieur [REDACTED] et à Madame [REDACTED].

Et requis à l'effet de dresser l'état descriptif de l'ensemble immobilier situé 10, chemin du Courtheil à GENEREST – HAUTES-PYRENEES, figurant au cadastre de ladite commune section B n° 198, 384, 386, 389 et 391, dont les époux GRITLI sont propriétaires.

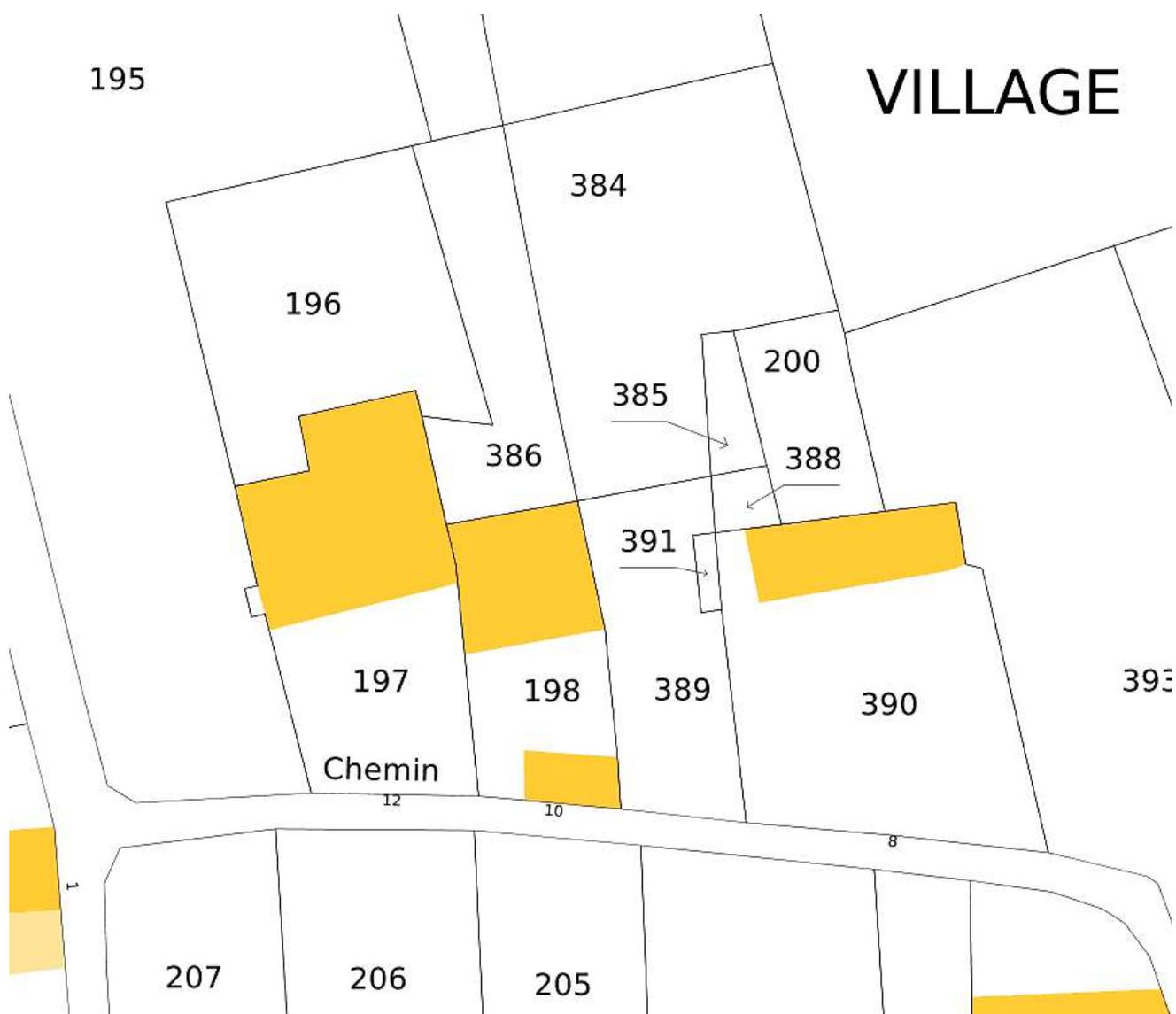
**Je soussigné, Julien TOULOUSE, Commissaire de Justice associé  
Membre de la SCP Bertrand MIQUEU – Julien TOULOUSE  
20 rue Brauhauban, résidence la Lorraine  
à TARBES – HAUTES-PYRENEES**

## CERTIFIE :

M'être transporté ce jour vers 09 heures 05, au domicile actuel des époux [REDACTED], 41, route de Montréjeau à MAZERES-DE-NESTE – HAUTES-PYRENEES.

Là, j'ai rencontré Madame [REDACTED], à qui je me suis présenté en indiquant mes nom, prénom et qualité, ainsi que l'objet de ma visite. Cette dernière a accepté de me confier la clef de l'ensemble immobilier de GENEREST afin que je puisse m'y transporter et y réaliser mes opérations.

A la suite, je me suis transporté au sein de l'ensemble immobilier situé 10, chemin du Courtheil à GENEREST – HAUTES-PYRENEES, figurant au cadastre de ladite commune section B n° 198, 384, 386, 389 et 391.



Là, à l'aide de la clef remise et des clefs présentes sur site, j'ai pu procéder à l'ouverture des bâtis.

Ainsi, à partir de 09 heures 30, j'ai pu procéder aux descriptions suivantes :



## **CONSTATATIONS PRELIMINAIRES**

Cet ensemble immobilier est actuellement vide de toute occupation. Madame et Monsieur ██████ ont préalablement indiqué qu'il s'agissait de leur ancienne résidence principale, comprenant en outre deux gites ; le tout actuellement inoccupé sauf la présence de plusieurs de leurs meubles et effets personnels restés sur site. L'accès à l'ensemble immobilier s'effectue depuis le chemin du Courtheil, soit par un portail métallique à double battant et à claire voie, soutenu par deux piliers en ciment peint donnant sur la parcelle 198 ; soit par un portail en bois à double battant et à claire voie, également soutenu par deux piliers et distribuant sur la parcelle 389. La parcelle n° 198 comprend le corps principal d'habitation outre une dépendance, le reste étant en nature de cour gravillonnée ou de jardin d'agrément planté d'arbres et arbustes. La parcelle n° 389 est en nature d'aire gravillonnée ou de jardin d'agrément avec arbres et arbustes. La parcelle n° 391 est en nature de zone herbue sur laquelle sont implantés de grands arbres de type sapin. Les parcelles n° 386 et n° 384 sont en nature de jardin d'agrément. Je note la présence d'une cuve Antargaz sur la parcelle n° 386. En partie nord-est de la parcelle n° 384, présence d'une piscine en forme de haricot. Cette piscine est actuellement recouverte d'une bâche et délimitée par une clôture grillagée envahie de ronces en entravant l'accès. Je note la présence d'un caisson en bois, lui aussi recouvert de ronces, et semblant contenir des branchements liés à la piscine. Madame ██████ m'a préalablement indiqué qu'il s'agissait d'une piscine creusée, en béton et recouverte d'un liner. Cet ensemble immobilier est délimité, côté sud, par un mur en pierres jointées ou par la façade de la dépendance ; côté ouest, soit par un mur en pierres jointées en partie sud, soit par des piquets en bois avec grillage métallique en partie nord, outre la présence d'un rideau végétal ; côté nord, présence également de piquets en bois avec grillage métallique, le tout englobé dans une haie végétale. Enfin côté est, présence également d'une clôture grillagée englobée dans de la végétation en partie sud, ou seulement d'un rideau végétal avec quelques claustras de bois en mauvais état en extrémité nord.

















## **CORPS PRINCIPAL D'HABITATION**

Il est bâti en rez-de-chaussée et surélevé d'un étage outre la présence de combles par endroits.

Il est actuellement vide de toute occupation et peut être décomposé en trois parties distinctes : une partie maison d'habitation correspondant à la partie est ; outre deux gites indépendants constituant la partie ouest.

S'agissant de l'ensemble, la couverture est en tuiles avec présence de cheminées, d'une parabole et d'une antenne.

Les dalles et tuyaux de descente du pluvial sont en zinc. La façade nord est en pierres jointées.

La façade est est habillée d'enduit peint avec présence de trois moteurs de climatisation. La façade sud est en ciment peint outre un pan en pierre jointées. Côté ouest, la façade est en pierres jointées, outre la partie supérieure habillée d'enduit peint.

Ce corps principal est équipé en électricité et alimenté en eau, outre la présence de la cuve gaz extérieure.







## MAISON D'HABITATION

On y accède, en façade sud, à l'aide d'une porte en bois avec parties vitrées, à simple vitrage, équipée d'un volet en bois. Cette menuiserie donne en rez-de-chaussée, sur un séjour.



### Rez-de-chaussée

#### Séjour (28,14 m²) :

Le plafond est peint outre deux poutres en bois. Les murs sont, soit en plâtre peint, soit en pierres jointées, soit recouverts d'un habillage en bois. Les plinthes et le sol sont carrelés. Côté sud, présence d'une double fenêtre en bois, avec parties latérales fixes, à simple vitrage avec volets accordéons en métal et bois. Cette pièce est équipée, d'une cheminée en briques réfractaires contenant un poêle à bois ; d'un radiateur à chauffage central et d'une cassette de climatisation avec télécommande et boîtier de régulation. Côté nord de la pièce, une porte en bois avec loquet donne sur la cuisine.





**Cuisine (14,60 m²) :**

Présence en plafond de plancher et chevrons en bois.

Les murs sont en plâtre peint ou habillés de faïence.

Les plinthes et le sol sont carrelés.

Côté nord, présence d'une double fenêtre en bois, avec parties latérales fixes, à simple vitrage avec volets accordéons en métal et bois.

Côté ouest, présence d'une porte en bois avec parties vitrées, à ce jour condamnée.

Cette pièce est équipée, de deux radiateurs à chauffage central, d'un compteur électrique outre un tableau avec fusibles et disjoncteur et d'une chaudière DE DIETRICH.

Je note en outre un mobilier de cuisine avec plan de travail en mélaminé soutenant un double évier avec égouttoir en inox, mitigeur chromé, arrivée et évacuation d'eau.

Côté est, une porte en bois avec loquet donne sur un dégagement.





**Dégagement (5,03 m<sup>2</sup>) :**

Le plafond est ouvert sur la cage d'escalier ou composé de plancher en bois. Les murs sont en plâtre peint. Les plinthes et le sol sont carrelés. Au nord, une porte en bois avec loquet donne sur une salle-de-bains.



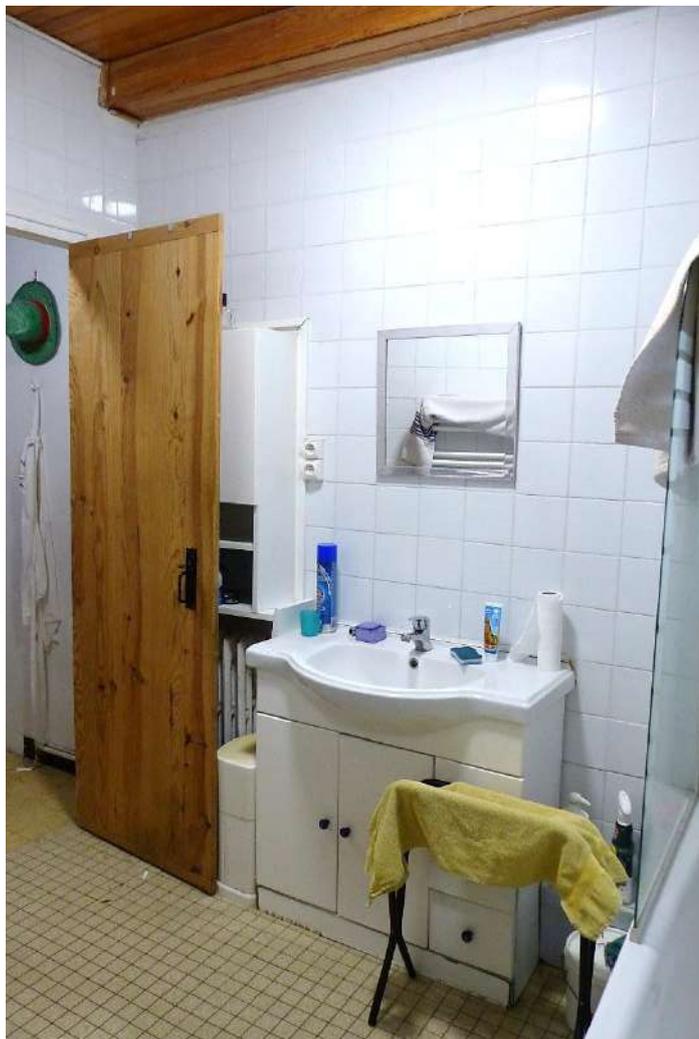


**Salle-de-bains (5,88 m<sup>2</sup>) :**

Le plafond se compose de lames en bois. Les murs sont habillés de faïence et le sol est recouvert de carrelage. Côté nord, présence de deux menuiseries en bois, à simple battant et simple vitrage, équipée d'un volet en bois peint. Cette pièce est équipée, d'un radiateur à chauffage central, d'un porte-serviettes électrique, d'un wc complet suspendu avec chasse d'eau murale, d'un meuble salle-de-bains soutenant un lavabo en porcelaine blanche avec mitigeur chromé. Présence également d'une baignoire en porcelaine blanche avec robinets thermostatiques, flexible, douchette et pommeau fixe.







### Etage

On y accède, depuis le dégagement, par une cage d'escalier avec plafond et murs peints. Cette cage d'escalier est équipée d'un escalier en bois avec main courante en bois, distribuant à l'étage sur un palier.



**Palier (6,57 m<sup>2</sup>) :**

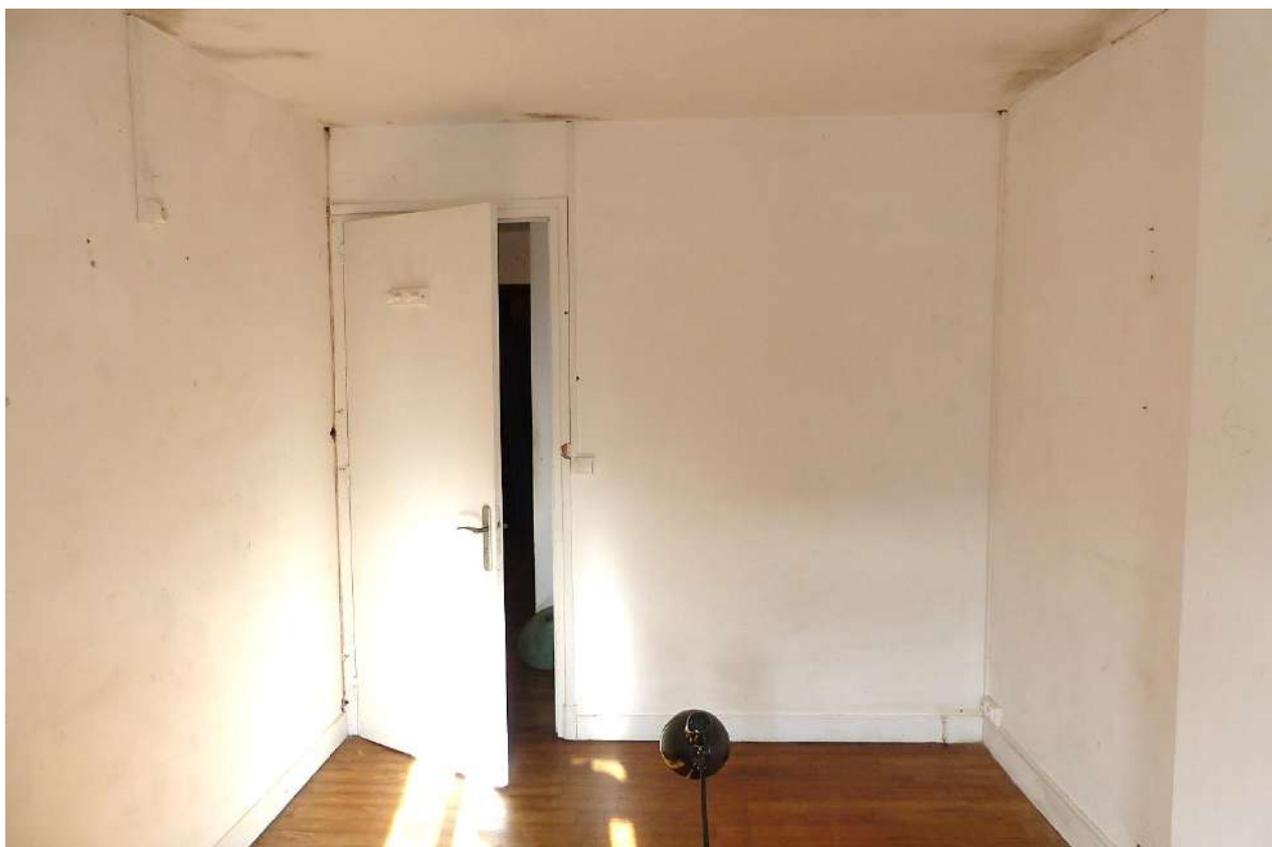
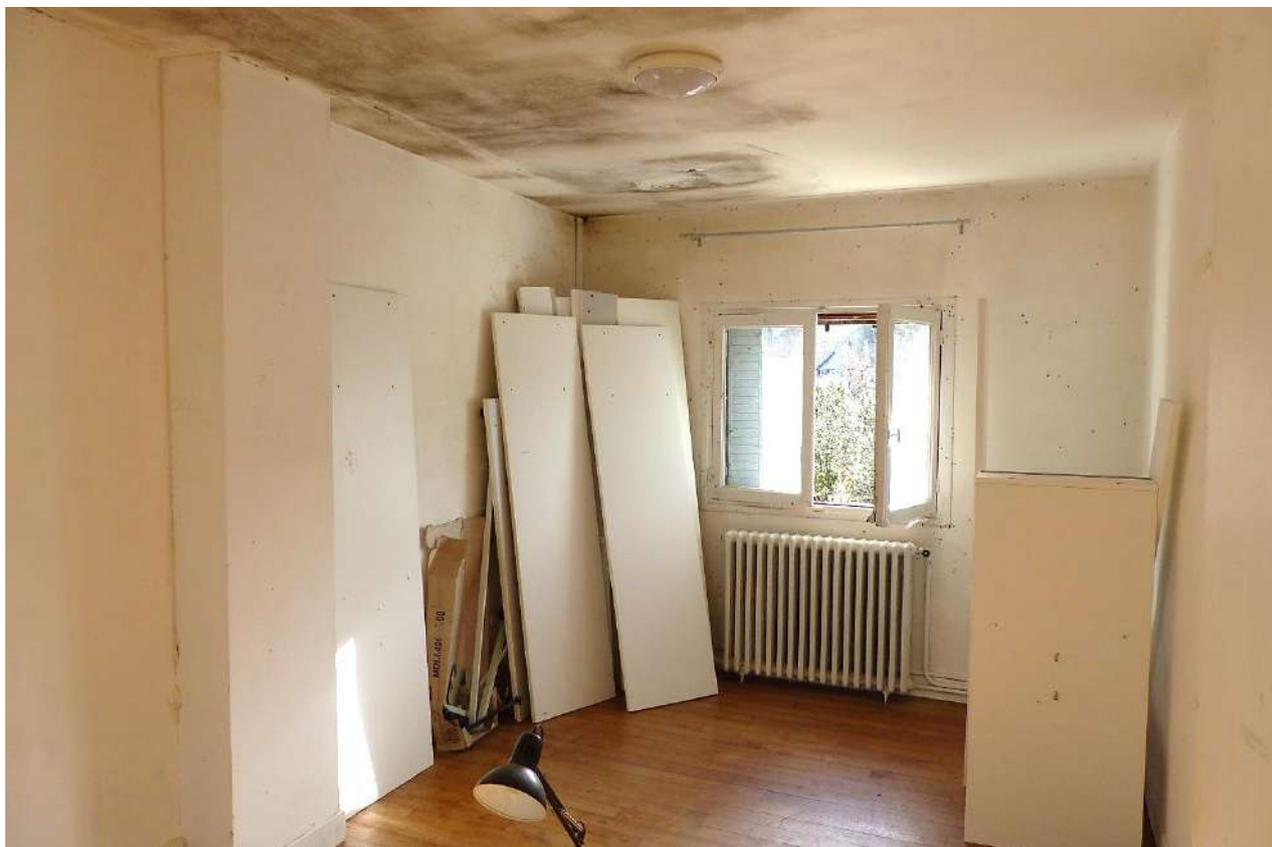
Le plafond est en plâtre peint. Les murs sont en plâtre ou en placoplâtre peint. Les plinthes sont en bois. Le sol est un parquet en bois. Deux portes coulissantes en PVC distribuent sur un espace avec murs habillés de toile de verre peinte, et équipé d'étagères de rangement.





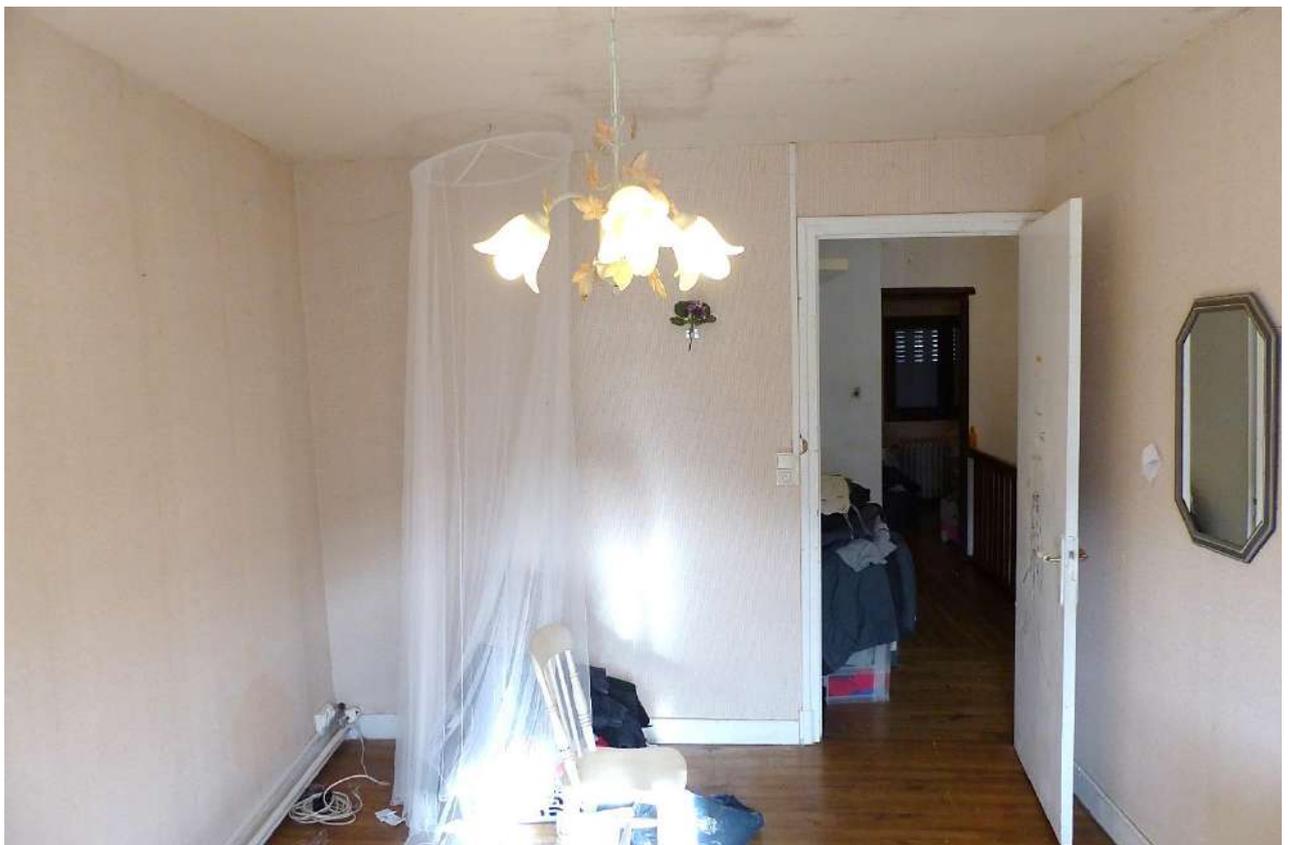
**Chambre sud-est (12,18 m<sup>2</sup>) :**

On y accède, depuis le palier, par une porte en bois peinte. Le plafond et les murs sont en plâtre peint, avec présence de marques d'humidité en plafond. Les plinthes, en bois, sont peintes. Le sol est un parquet en bois. Côté sud, présence d'une double fenêtre en bois, à simple vitrage, équipée de volets accordéons peints en métal. Cette pièce est équipée d'un radiateur à chauffage central.



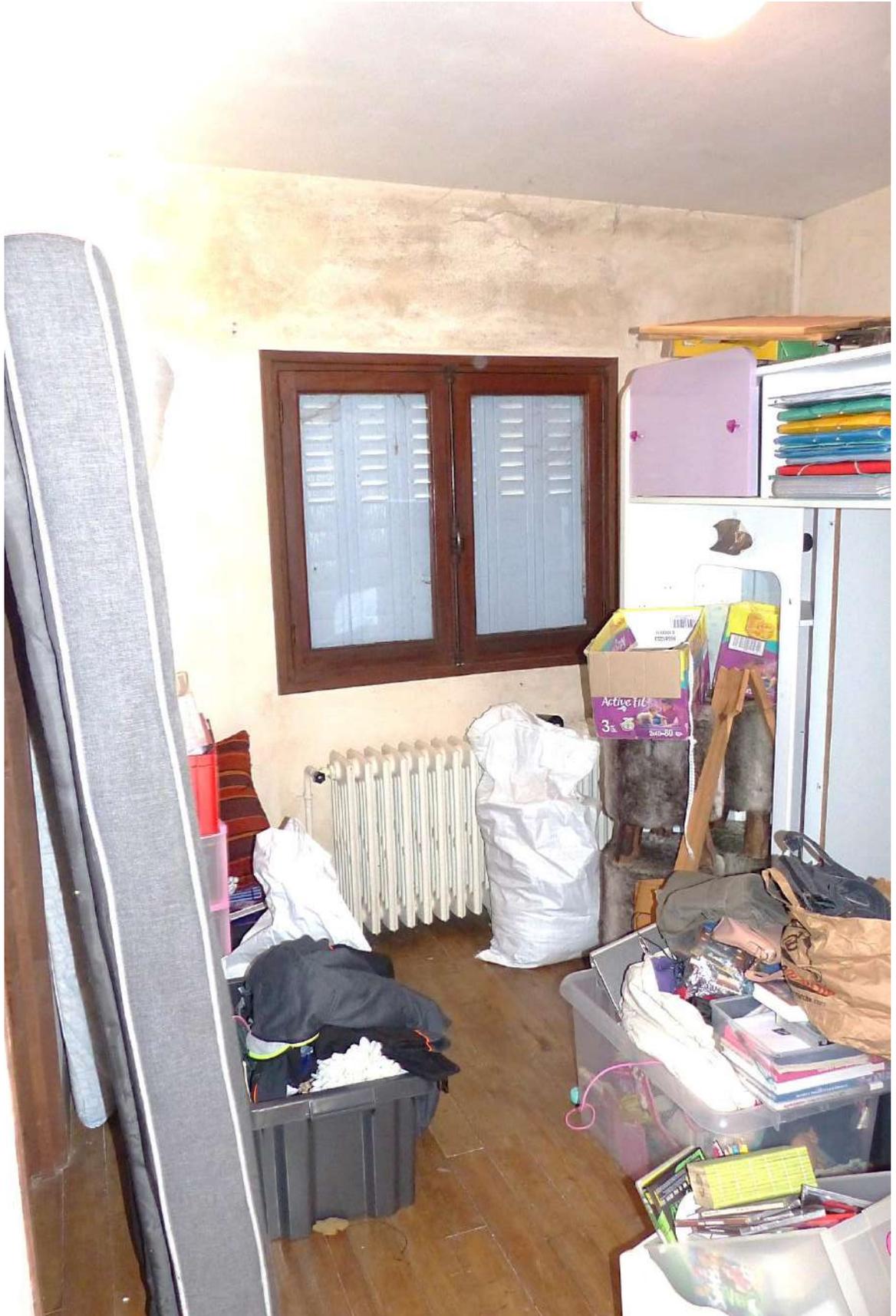
**Chambre sud-ouest (12,65 m<sup>2</sup>) :**

On y accède, depuis le palier, par une porte en bois peinte. Le plafond est en plâtre peint. Les murs sont habillés de papier peint. Les plinthes, en bois, sont peintes. Le sol est un parquet en bois. Côté sud, présence d'une double fenêtre en bois, à simple vitrage, équipée de volets accordéons peints en métal. Cette pièce est équipée d'un radiateur à chauffage central.



**Chambre nord-est (7,81 m²) :**

On y accède, depuis le palier, par un battant en bois. Le plafond est en plâtre peint. Les murs sont en plâtre peint ou en placoplâtre peint avec présence de marques noirâtres. Les plinthes, en bois, sont peintes. Le sol est un parquet en bois. Côté nord, présence d'une double fenêtre en bois, à simple vitrage, équipée de volets accordéons métalliques. Cette pièce est équipée d'un radiateur à chauffage central.





**Chambre nord-ouest (15,82 m<sup>2</sup>) :**

On y accède, soit depuis la chambre nord-est, soit depuis le palier, à l'aide d'un battant en bois. Plafond recouvert de peinture. Les murs sont en plâtre peint ou en placoplâtre peint, voire à l'état brut côté ouest. Présence de marques noirâtres en plafond et sur les murs. Les plinthes sont en bois. Le sol est recouvert de parquet en bois. Côté nord, présence d'une double fenêtre en bois, à simple vitrage, équipée de volets accordéons métalliques. Cette pièce est équipée d'un radiateur à chauffage central. Côté ouest, un battant en bois avec loquet distribue sur le gîte voisin. En plafond de cette chambre, présence d'une trappe avec échelle escamotable pliante en bois permettant d'accéder à des combles non aménagés.





### **Combles non aménagés**

Présence en plafond de la charpente en bois soutenant la couverture en tuiles. Les murs sont en parpaings à l'état brut ou en ciment brut. Le sol est recouvert de panneaux en bois avec présence de mousse isolante.





## **GITE BIARRITZ**

Il s'agit du gîte situé à l'étage et auquel on accède par une porte en bois avec parties vitrées à simple vitrage, situé entre la porte du gîte Bordeaux et la porte d'entrée de la partie maison d'habitation. Cette porte distribue sur une entrée.

### **Entrée (0,93 m<sup>2</sup>) :**

Le plafond est en placoplâtre peint. Les murs sont en placoplâtre peint ou habillés d'enduit peint. Le sol est une dalle en béton recouverte de sisal. Depuis cette entrée, un escalier raide en bois avec main courante en bois donne à l'étage sur une pièce principale.





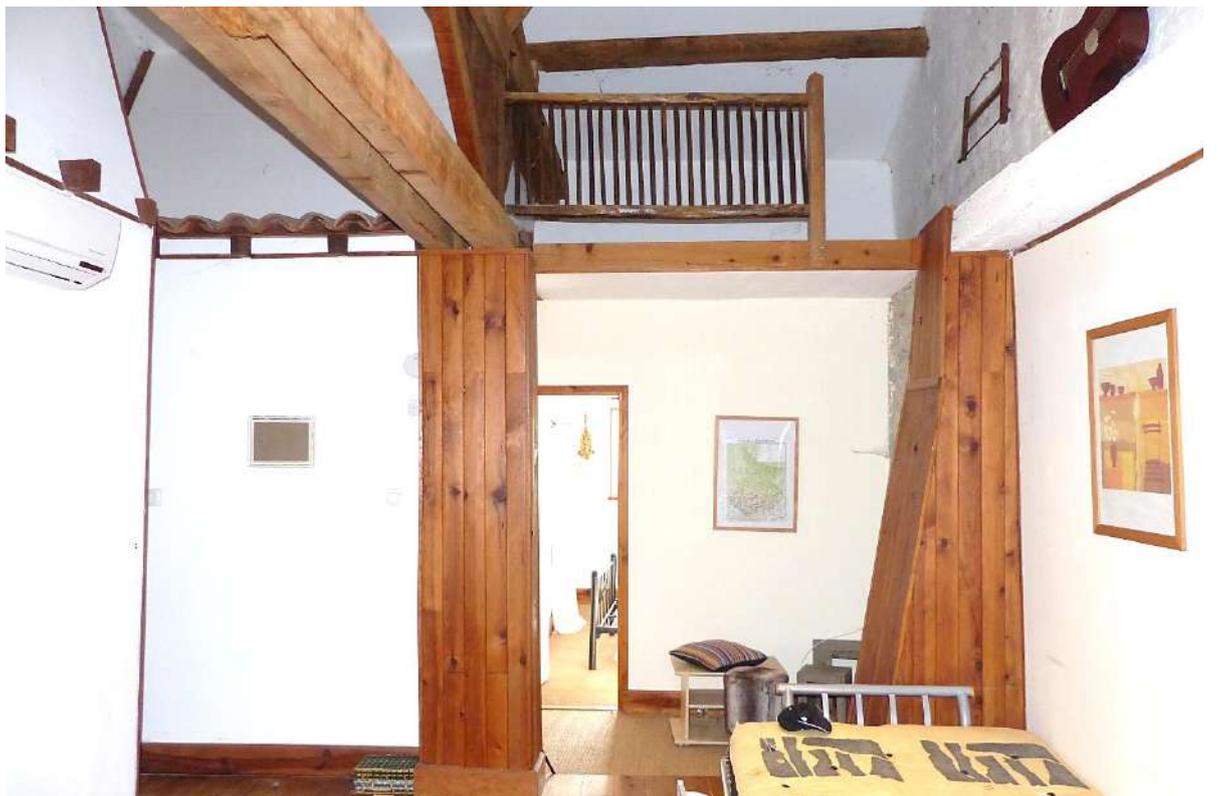
**Pièce principale (26,64 m<sup>2</sup>) :**

Plafond en placoplâtre peint soutenu par la charpente apparente en bois. Les murs sont en placoplâtre peint ou en pierres jointées. Les plinthes sont en bois. Le sol est un parquet en bois. Cette pièce est équipée d'un convecteur électrique. Elle dispose en partie sud-ouest d'une partie surélevée en nature de mezzanine actuellement accessible uniquement à l'aide d'une échelle et donnant sur un espace dont le sol est composé de solives. Dans cette pièce, présence d'un mobilier de cuisine en mélaminé avec évier en inox et égouttoir outre un mitigeur chromé. Présence également d'une arrivée et d'une évacuation d'eau et d'une plaque de cuisson à quatre feux, alimentée par une bouteille de gaz. Cette pièce est équipée d'une cassette de climatisation avec télécommande et régulateur. Côté nord, présence en plafond d'une fenêtre de toit en bois, à double vitrage. Présence également d'une porte fenêtre en bois, à simple vitrage, donnant sur un balcon surélevé en bois, équipé d'un garde-corps en bois et d'un escalier descendant dans le jardin. Côté sud-ouest, une porte peinte donne sur une salle d'eau.









### **Salle d'eau (2,68 m<sup>2</sup>) :**

Le plafond est en placoplâtre peint avec présence d'une VMC et d'une trappe donnant sur des combles perdus. Les murs sont en placoplâtre peint ou composés d'un habillage en bois ou en PVC. Les plinthes sont en bois. Le sol est recouvert de parquet en bois. Cette pièce est équipée d'un sanibroyeur, d'un porte-serviettes électrique, d'un lavabo sur colonne en porcelaine blanche avec mitigeur chromé et d'une cabine de douche avec parois en polypropylène et réceptacle en porcelaine blanche. Cet espace douche est équipé d'une barre de support, de robinets thermostatiques, d'un flexible et d'une douchette.





**Chambre sud-ouest (10,67 m<sup>2</sup>) :**

On y accède, depuis la pièce principale, par une porte peinte. Le plafond est en placoplâtre peint. Les murs sont en placoplâtre peint ou en pierres jointées. Les plinthes sont en bois. Le sol est recouvert de sisal. Cette pièce est équipée d'un convecteur électrique. Côté sud, présence d'une double fenêtre en bois, à simple vitrage, démunie de volet. Côté est, une porte en bois avec partie vitrée à simple vitrage donne sur une petite terrasse.



**Terrasse (3,70 m²) :**

Exposée sud, elle dispose d'un sol en caillebotis bois et est équipée d'un garde-corps en bois.



**Chambre sud-est (8,17 m²) :**

On y accède, depuis la pièce principale, par une porte peinte. Le plafond est en placoplâtre peint et est équipé d'une petite trappe donnant sur des combles perdus. Les murs sont en placoplâtre peint. Les plinthes sont en bois. Le sol est recouvert de sisal. Cette pièce est équipée d'un convecteur électrique. Côté sud, présence d'une double fenêtre en bois, à simple vitrage, démunie de volet.





## **GITE BORDEAUX**

Il s'agit du gîte situé en extrémité ouest et en rez-de-chaussée du corps principal d'habitation. On y pénètre, depuis la façade sud, par une porte en bois avec parties vitrées, à simple vitrage.



### **Pièce principale (28,24 m<sup>2</sup>) :**

Présence en plafond de dalles en polystyrène par endroits recouvertes de peinture. Les murs sont, soit en plâtre peint, soit en placoplâtre peint, soit en pierres jointées. Les plinthes sont en bois. Le sol est recouvert de carrelage. En partie cuisine, présence d'un mobilier en mélaminé soutenant une plaque de cuisson à quatre feux, alimentée par une bouteille de gaz. Présence également d'un évier en inox à un bac et égouttoir avec mitigeur chromé, d'une arrivée et d'une évacuation d'eau et d'une hotte aspirante ELICA. Dans cette pièce, je constate en outre la présence d'un tableau électrique différentiel, d'une cassette de climatisation LG avec télécommande et régulateur et d'un boîtier alarme incendie. Côté nord présence d'une double fenêtre en bois, à simple vitrage, démunie de volet. Toujours côté nord, présence d'une porte en bois, à simple vitrage, équipée d'un volet en bois. Côté est de la pièce, une porte en bois avec loquet donne sur une salle d'eau.







**Salle d'eau (3,29 m<sup>2</sup>) :**

Plafond soit en placo-plâtre peint, soit composé d'un habillage en PVC.

Murs en placo-plâtre peint ou habillés de bardage en bois. Les plinthes sont en bois. Le sol est recouvert de carrelage.

Cette pièce est équipée, d'un sanibroyeur actuellement condamné par de l'adhésif, d'un convecteur électrique, d'un lavabo sur colonne en porcelaine blanche avec mitigeur chromé, d'une tringle avec rideau donnant sur un réceptacle en porcelaine blanche et des murs habillés de PVC.

Ce coin douche est équipé, d'une barre de support, de robinets thermostatiques, d'un flexible et d'une douchette.

Côté nord, présence d'une petite fenêtre en PVC blanc, à double vitrage.





**Chambre (12,13 m<sup>2</sup>) :**

On y pénètre côté de la pièce principale, par une ouverture cintrée équipée d'un rideau. Plafond en plâtre peint ou composé de dalles isolantes. Les murs sont habillés d'enduit peint ou d'un habillage en bois. Les plinthes sont en bois. Le sol est recouvert de stratifié. Cette pièce est équipée, d'un convecteur électrique, de cinq pavés de verre côté ouest et d'une fenêtre en bois, à double vitrage, démunie de volet, côté est.





## DEPENDANCE

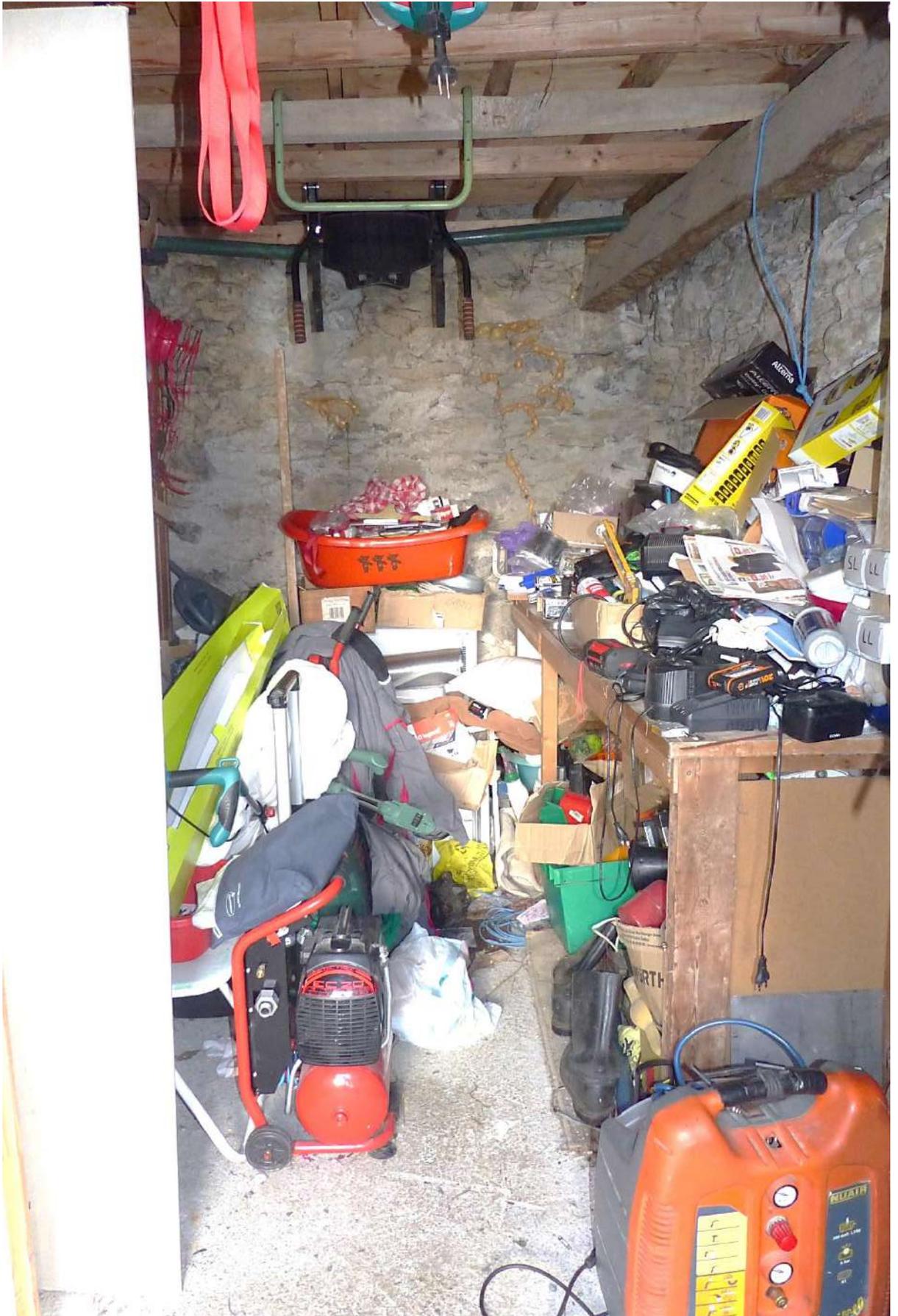
Elle est implantée en partie sud-est de la parcelle n° 198. La couverture est en tuiles. Les dalles et tuyaux de descente du pluvial sont en zinc. Les façades sont en pierres jointées. On y pénètre en façade nord, par un battant en bois peint, actuellement fermé à l'aide d'un cadenas, dont le code m'a été communiqué par Madame GRITLI. Ce battant distribue sur un atelier.





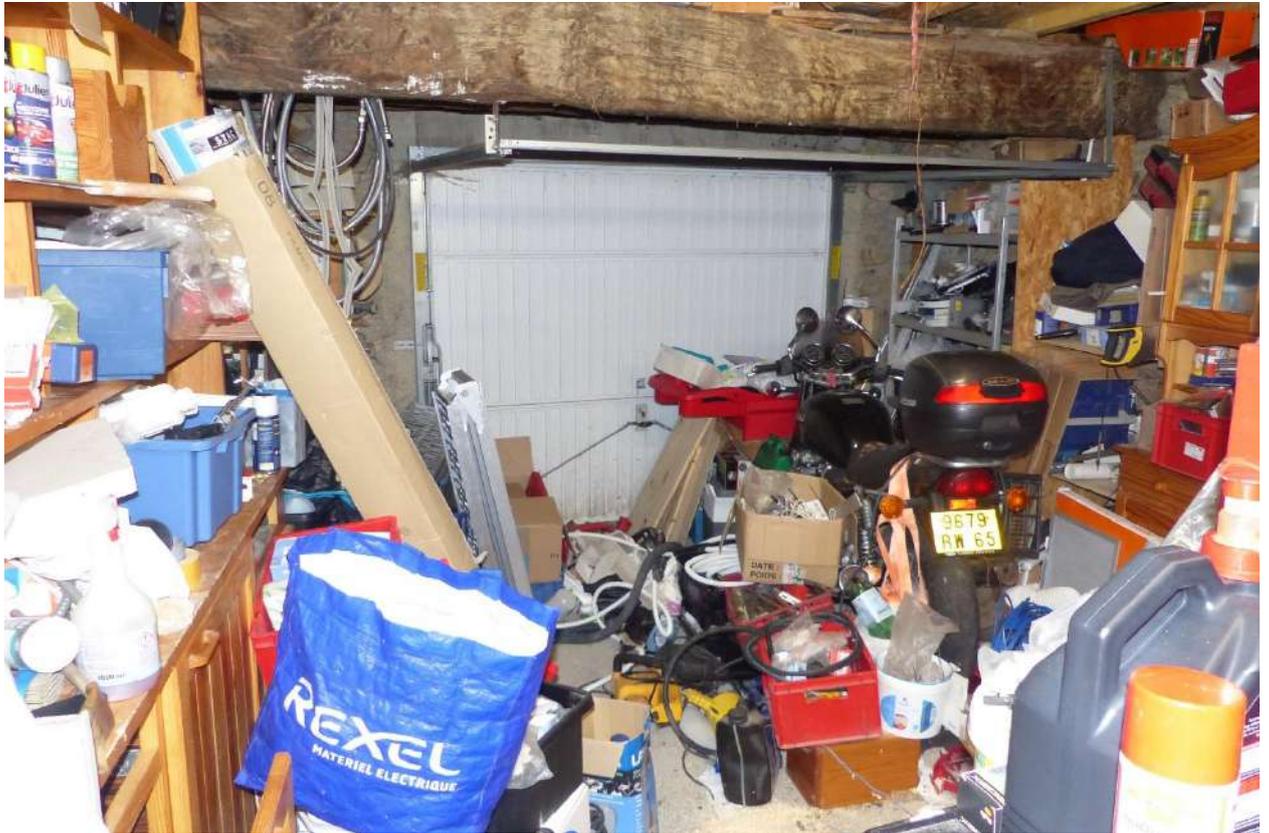
**Atelier (9,24 m<sup>2</sup>) :**

Le plafond est un plancher en bois avec poutres et chevrons. Les murs sont en pierres jointées. Le sol est une dalle en béton à l'état brut. Cet atelier est équipé d'un éclairage à détection automatique. Côté est, une porte en bois donne sur le garage.



**Garage (16,90 m<sup>2</sup>) :**

Le plafond est un plancher en bois avec poutres et chevrons, ou composé de panneaux en bois. Les murs sont en pierres jointées. Le sol est une dalle en béton à l'état brut. Ce garage est équipé en électricité avec présence d'un rail à deux néons, outre un tableau électrique avec fusibles et disjoncteur. Côté est, présence d'un portail basculant métallique ouvrant sur la parcelle n° 389.



**Grenier (26,85 m<sup>2</sup>) :**

On y accède, depuis le garage, à l'aide d'une échelle. Présence en plafond de la charpente en bois soutenant la couverture en tuiles. Les murs sont en pierres jointées. Le sol est recouvert de plancher ou de planches en bois. Côté est, présence d'une ouverture avec deux volets en bois et peints. Côté nord-ouest, présence de seize pavés de verre.



Les photographies illustrant le présent procès-verbal de constat ont été prises par moi, à l'aide de mon propre appareil photo, au cours des opérations décrites ci-dessus.

Ayant répondu à la mission qui m'était confiée, et mes opérations de descriptions terminées, j'ai laissé la clef de l'ensemble immobilier à Monsieur Grégory MOUREAUX de la société MOUREAUX ET FILS AB DIAG afin qu'il puisse terminer ses opérations et à charge pour lui de refermer l'ensemble immobilier et de rapporter la clef remise à Madame BASCANS (tel que préalablement convenu avec elle en cas de besoin). Puis, je suis retourné au domicile de Madame BASCANS à MAZERES-DE-NESTE pour l'en informer et me suis enfin retiré en mon étude, où j'ai rédigé le présent procès-verbal descriptif sur cinquante-trois pages en recto seulement, pour servir et valoir ce que de droit.

**COÛT** : MILLE CENT QUATRE-VINGT EUROS 09 CTS

Honoraire Art. A.444-28 du code de commerce	219,16 €
Honoraire Art. A.444-18 du code de commerce	750,00 €
Frais déplacement	7,67 €
TVA 20,00%	195,37 €
Affranchissement	7,89 €
TOTAL TTC	1180,09 €

Julien TOULOUSE

