MAITRE ALET PHILIPPE
COMMISSAIRE DE JUSTICE
1 AVENUE DU CHEYLA
48100 MARVEJOLS
Tél: 04.66.32.10.89
etude.alet@wanadoo.fr

PROCES-VERBAL DE CONSTAT
PV DESCRIPTIF

16 route des gorges du Tarn lieu-dit Molines 48320 ISPAGNAC

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ ET LE VINGT CINQ SEPTEMBRE

A la requête de

La Société **COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS**, société anonyme au capital de 262.391.274,00 €, immatriculée au RCS de PARIS, n° SIREN 382 506 079 dont le siège sis 59, Avenue Pierre Mendès-France 75013 PARIS, agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice, domicilié audit siège es qualité

Ayant pour Avocat postulant Maître **Véronique BARNIER**, Avocat au Barreau de MENDE, y demeurant 2, rue de la Chicanette 48000 MENDE, qui se constitue sur les présentes poursuites de saisie immobilière et leurs suites.

Et pour Avocat plaidant Maître **Thomas D'JOURNO**, Avocat Associé au sein du cabinet **EKLAR AVOCATS**, Avocat au Barreau de Marseille, y demeurant 43/45 rue Breteuil 13006 Marseille - TEL.04.13.24.13.63.

Agissant en vertu de la copie exécutoire d'un jugement rendu par le Tribunal Judicaire de MENDE le 13 Décembre 2023, signifié à partie le 21 Décembre 2023 et définitif suivant certificat de non appel délivré par la Cour d'appel de NIMES le 26 Janvier 2024.

En vertu d'un commandement de payer valant saisie immobilière en date du 05.06.2025.
Procédant conformément à la loi à la description des biens immobiliers saisis .

Je soussigné,

MAITRE PHILIPPE ALET COMMISSAIRE DE JUSTICE
Résidant 1 AVENUE DU CHEYLA
48100 MARVEJOLS

Me suis rendu ce jour sur les lieux , 16 routes des gorges du Tarn à ISPAGNAC 48320
en présence de monsieur M. RAFFOUX représentant la société expert en diagnostic DPRO EXPERTISE 29 rue Vila Réal 48000 MENDE

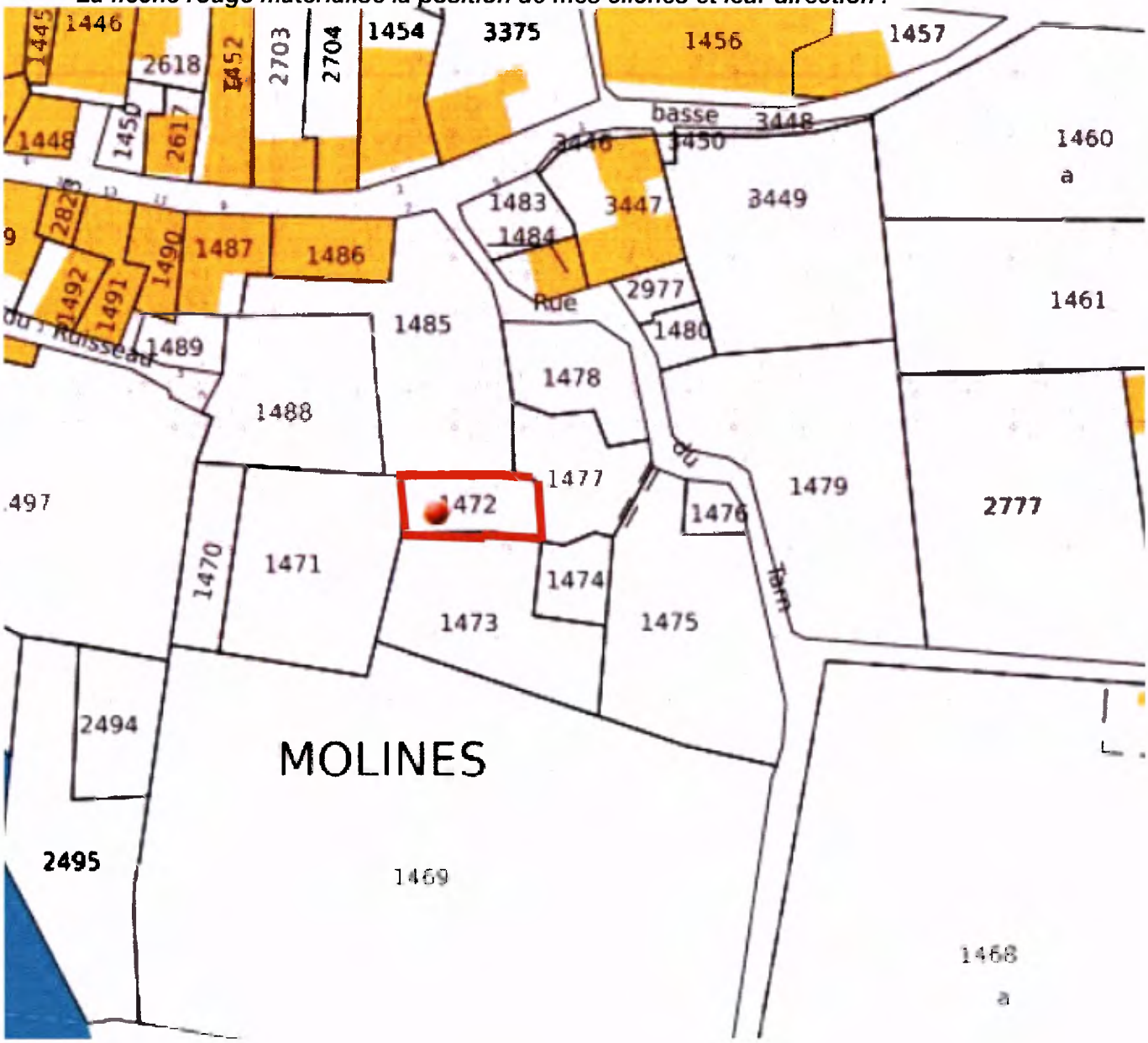
En présence de , absente .

Je me suis donc introduit dans les lieux afin de dresser un procès-verbal descriptif .

Tous les clichés ont été pris par moi-même.

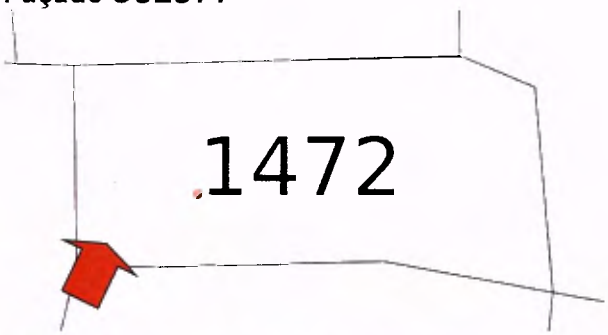
PARCELLE B 1472

110 m2
Parcelle nue, clôturée parfaitement délimitée mais enclavée .
Un sentier permet en SUD de pourvoir y accéder .
La flèche rouge matérialise la position de mes clichés et leur direction .



La parcelle est clôturée par des murets anciens surmontés de barrières .

Façade OUEST .

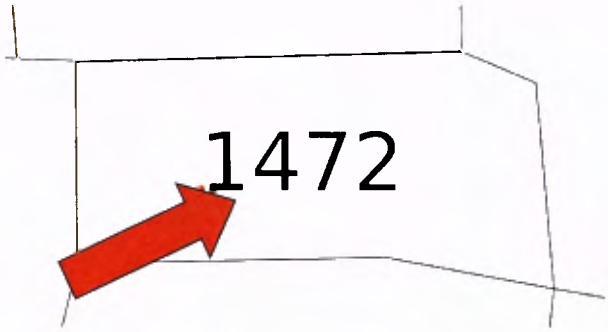






DIRECTION NORD EST



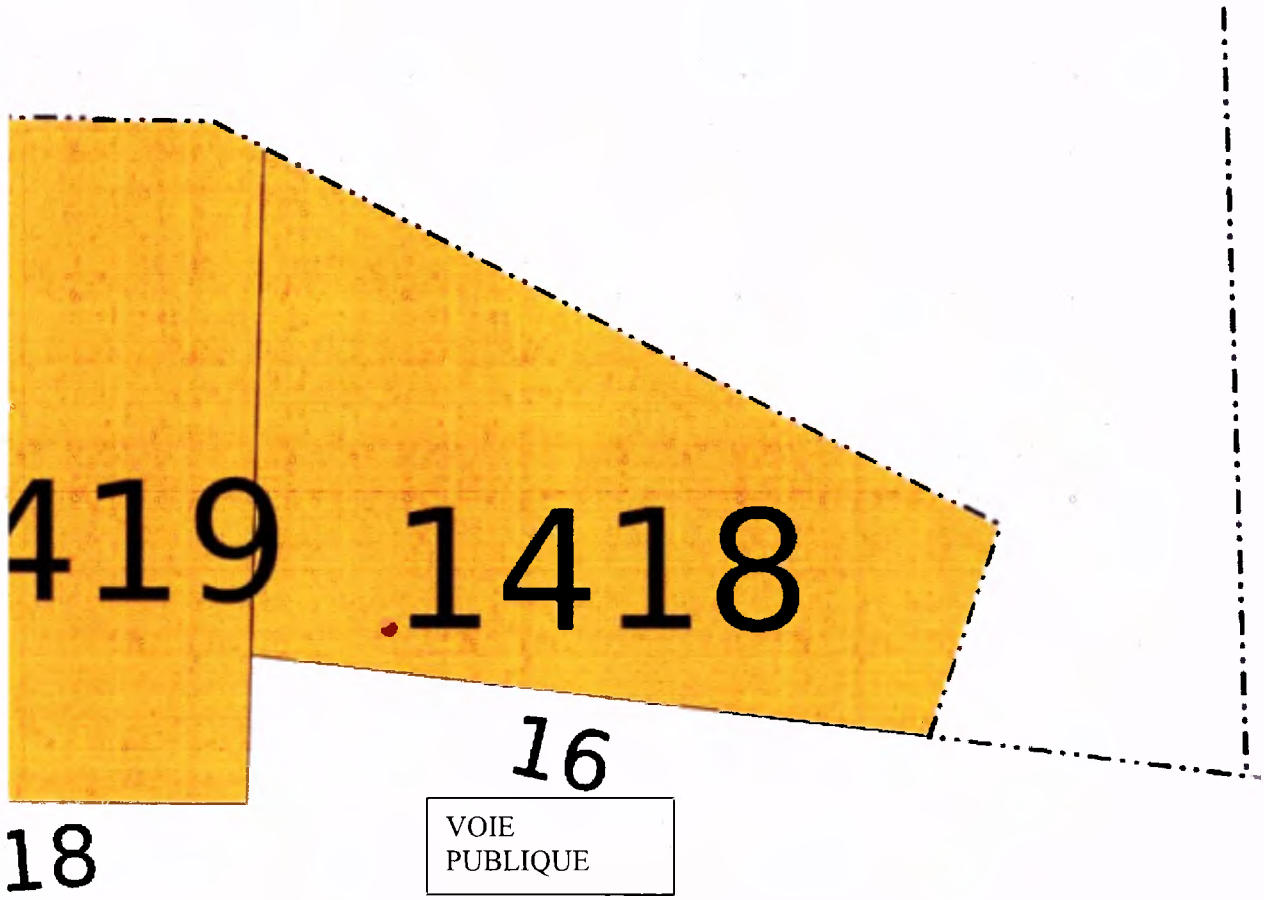


La valeur résiduelle de cette parcelle est peu importante.



PARCELLE B 1418

Maison d'habitation ancienne en phase de réhabilitation , travaux en cours .



Situation générale ; le bien compte une ouverture principale sur la voie publique en SUD .
Absence de servitudes , ni de droits ou prétentions de tiers voisinnant le bien .
La maison d'habitation occupe intégralement l'espace terrestre de la parcelle 1418.

Le bien est occupé est le domicile de

Réseau eaux usées municipal pas de fosse sceptique .
Eau courante.
Chauffage par convecteurs , (2 convecteurs)pas de chauffage central.
Impôts foncier : 635€ annuels.
Bien acheté par il y 5 années.



LES EXTERIEURS

Façade principale SUD gros œuvre en bon état, pavés de granits jointés revêtus d' un crépis ancien .

Point important la couverture est à l'état neuf , ardoise en très bon état le bien est parfaitement hors d'eau .



Toutes les huisseries sont en double vitrage ossature bois années 90.
Volets bois lasurés



Toutes les huisseries extérieures présentent la même aspect . bon état général.




16

Garage automobile en rez de chaussée . battants en état moyen lasurés , pas d'isolation .



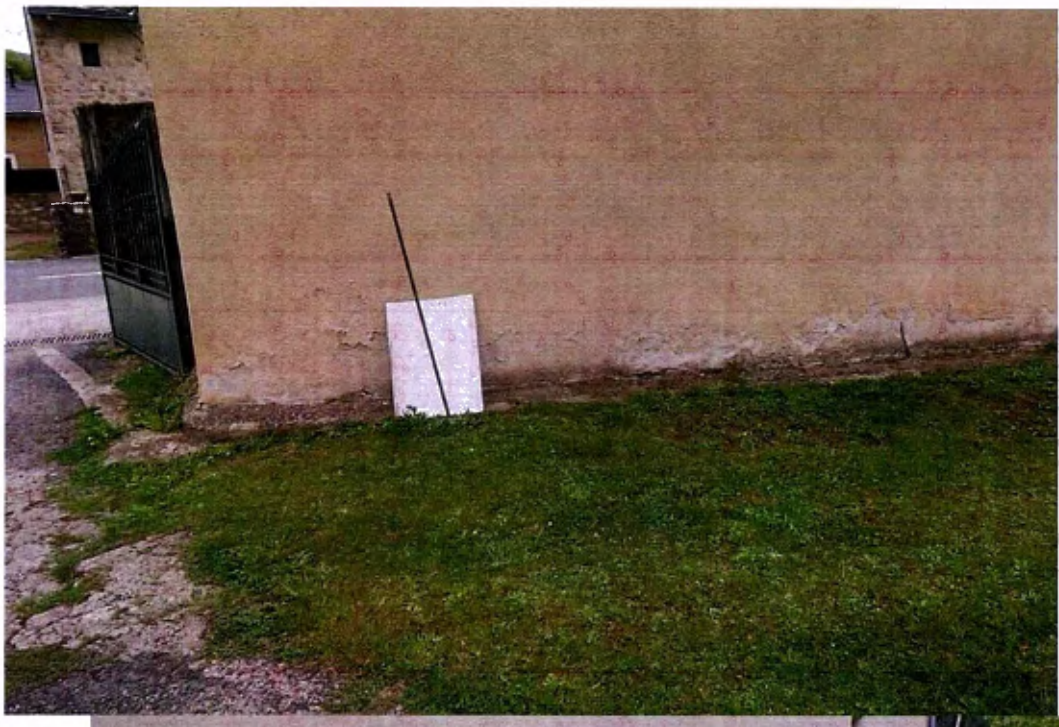
Façade EST le portail visible permet l'accès à la parcelle tierce située en NORD de notre parcelle .



facade NORD crépi : deux ouvertures traditionnelles . occultées.



En pied de mur légères remontées humides à partir des sols gazonnés .





Pan NORD couverture en parfait état accolement à l'immeuble voisin .



LES AMENAGEMENTS INTERIEURS

Rez de chaussée buanderie 6.86 m2

Porte ancienne années 60 pin , défaut d'isolation . sol carrelé sur dalle béton ,absence de cave .

Traces de salpêtre en pied de mur de refend dans l'entrée .



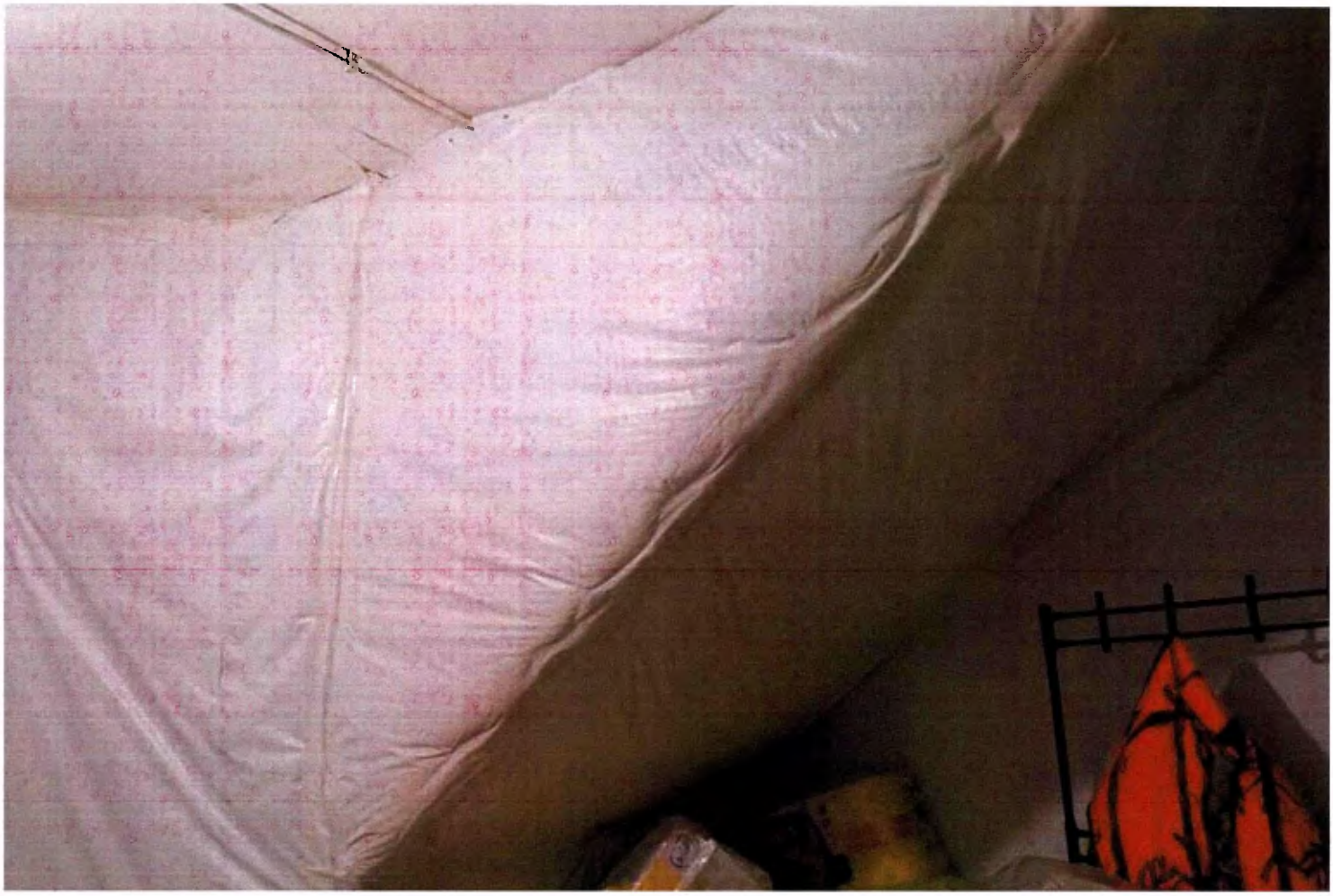


Porte isoplane donnant sur le garage . menuiserie de petite qualité .



Isolation de la cage d'escalier le procédé est médiocre,le mur SUD est aussi revêtu .

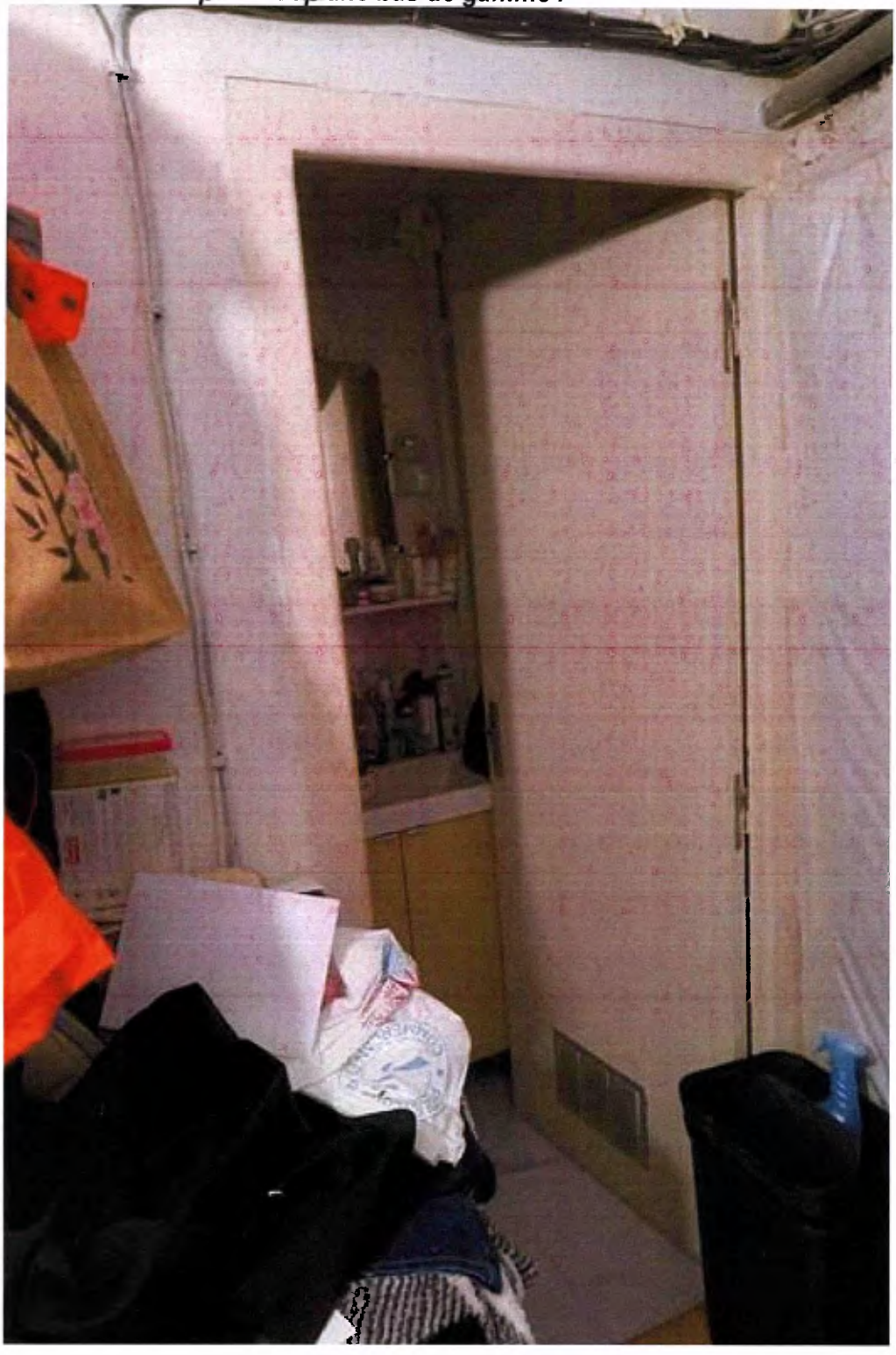
Il rentre dans l'isolation à 1 €



Deux boitiers généraux électriques celui de droite ne fonctionne pas, celui de gauche fonctionnel est un tableau datant des années 90 avec fusible à bascule isolation médiocre en bas de mur NORD



Salle d'eau : 2.87 m2 porte isoplane bas de gamme .



Sol revêtement plastique sur chappe béton



Plafond lambrissé vétuste



Electrification sommaire



Wc ancien . contre le mur EST



LE GARAGE : 40 M2 garage automobile
Pas d'aménagements gros œuvre brut , pas d'isolation .

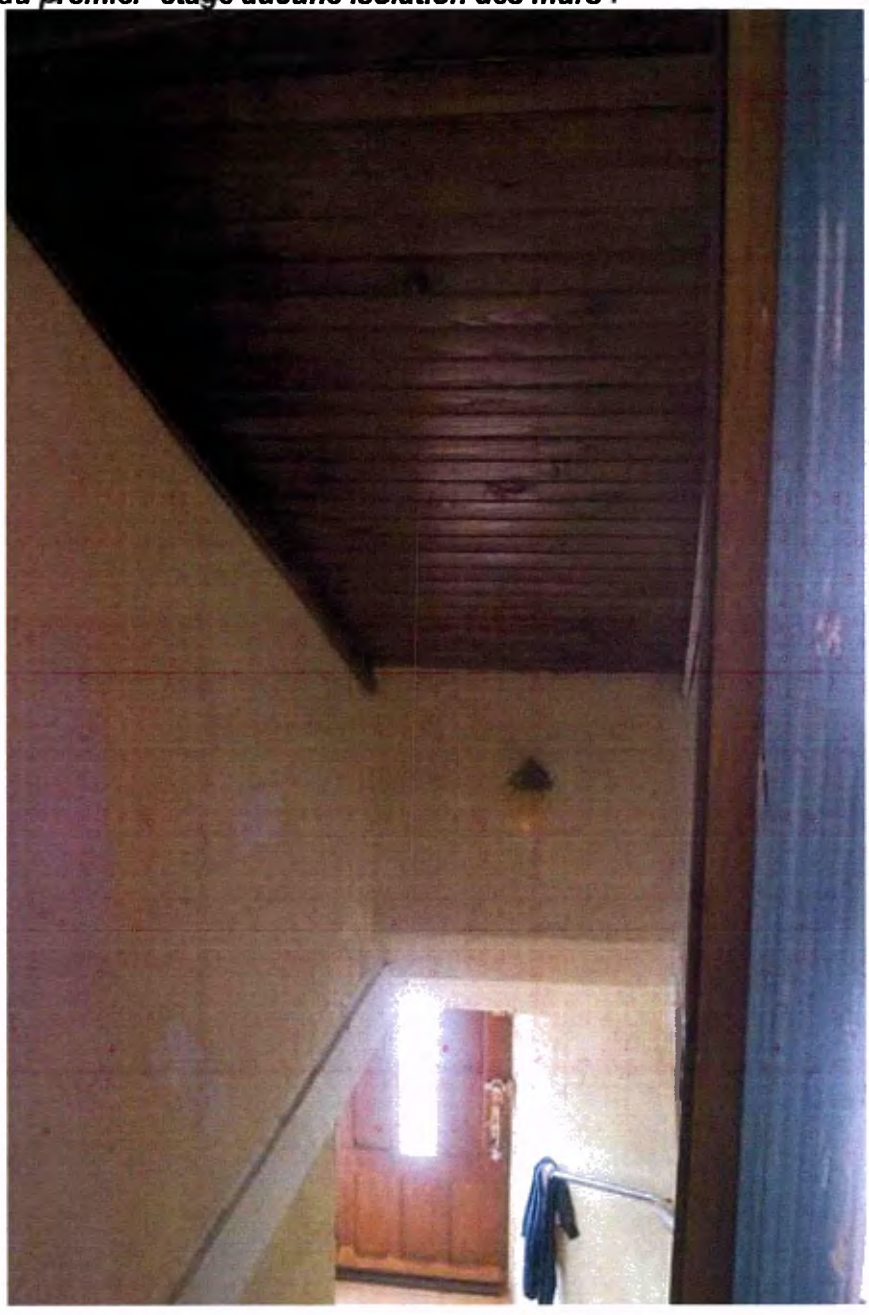
Cage d'escalier centrale , escalier sommaire en pin escalier de meunier .



Cage d'escalier amenant au premier .



Cage d'escalier vue du premier étage aucune isolation des murs .



Salon 18.53 m2 plancher pin en mauvais état
une cloison a été enlevée , en travaux ,
mur Nord revêtue de placoplâtre sur rail acier et laine de roche





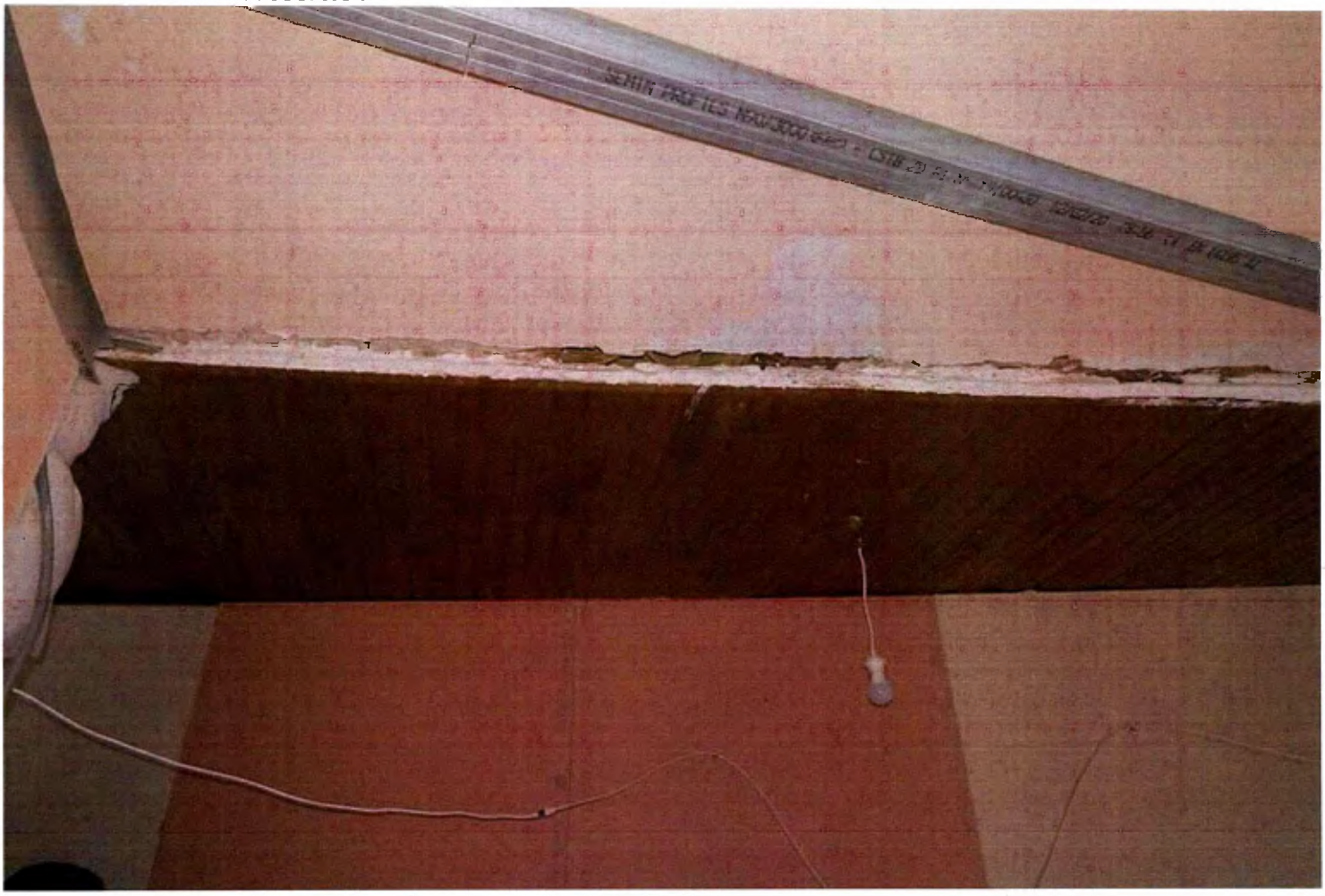
Huisserie bois double vitrage années 1990 .



Mur OUEST placo posé ainsi que sur le plafond en partie .



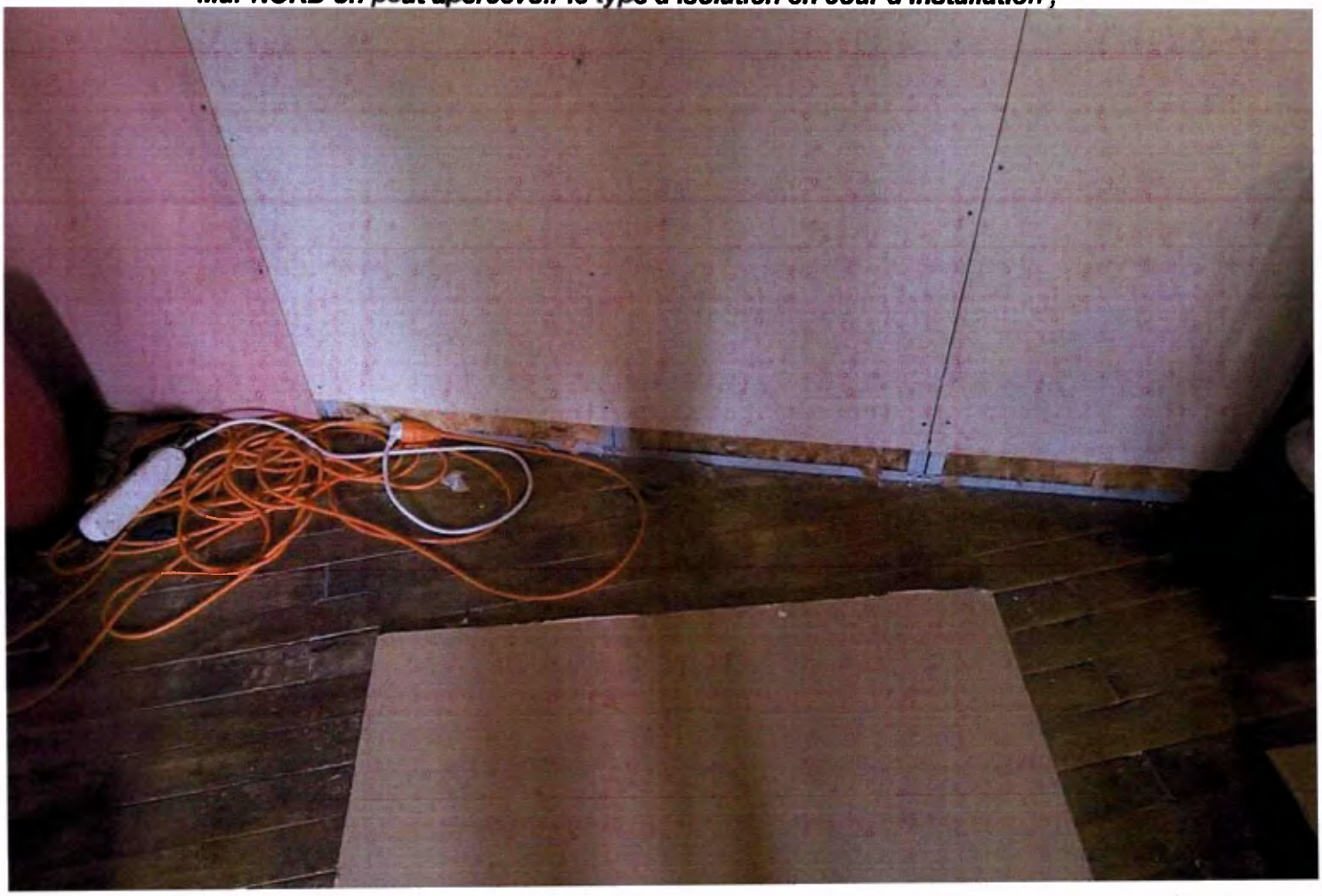
Plafond en partie en lambris sur ossature supérieure bois formant le plancher des combles inaccessible .



Electrification vétuste et sommaire, des rails on été posés au plafond pour installer une cloison séparative en placo plâtre .

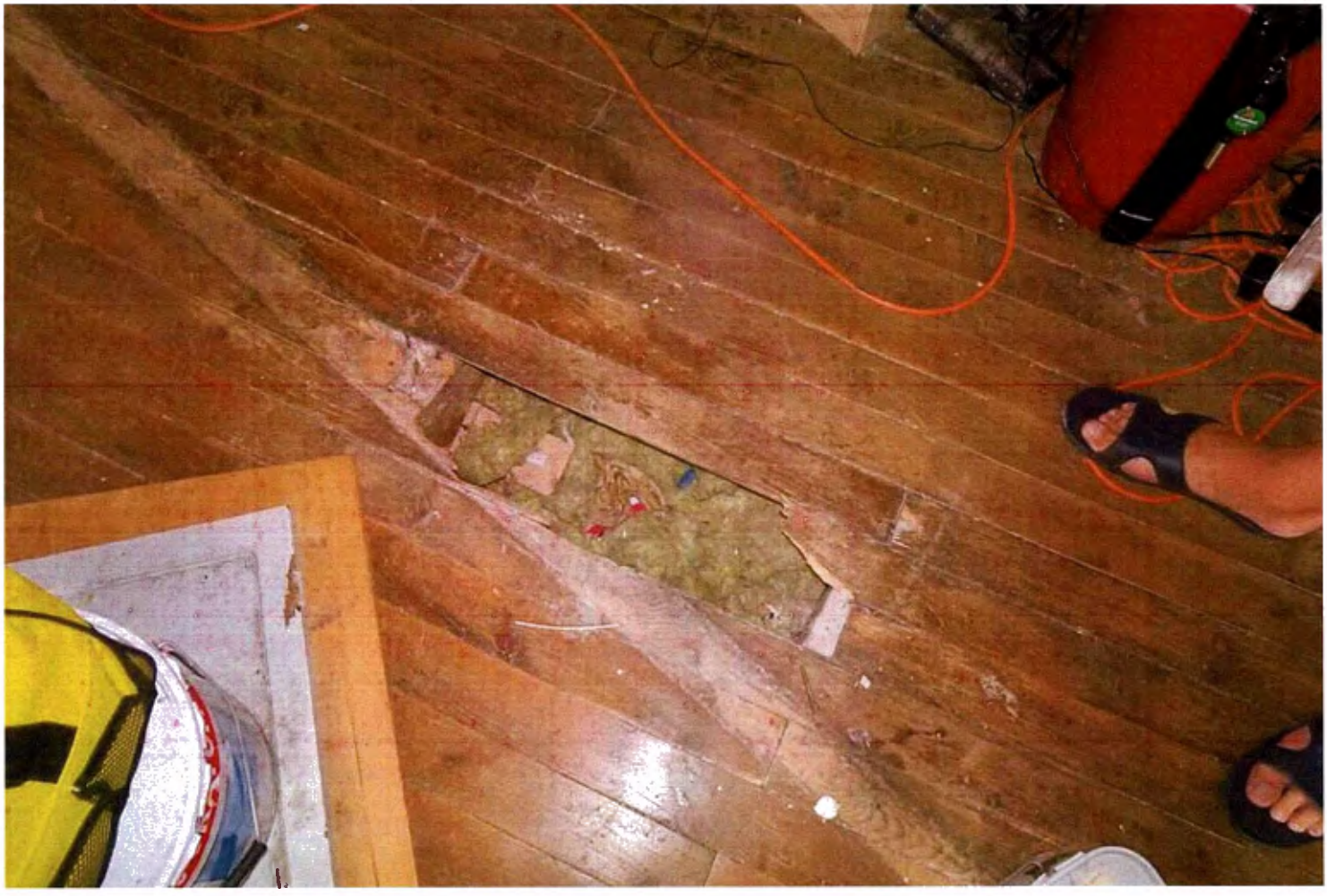


Mur NORD on peut apercevoir le type d'isolation en cour d'installation ,



Le plancher montre une isolation légère faite de laine de roche ancienne entre le plafond du garage et le plancher du premier

Le plancher est trés fin . il ploie .



Mur séparatif de la cage d'escalier en zone EST , briquettes enduites pas d'isolation .



Electrification en cour



Cuisine : 9.39 m2
occupe le premier étage en EST , porte en pin non isolée .
Sol revêtement sur plancher bois originel .

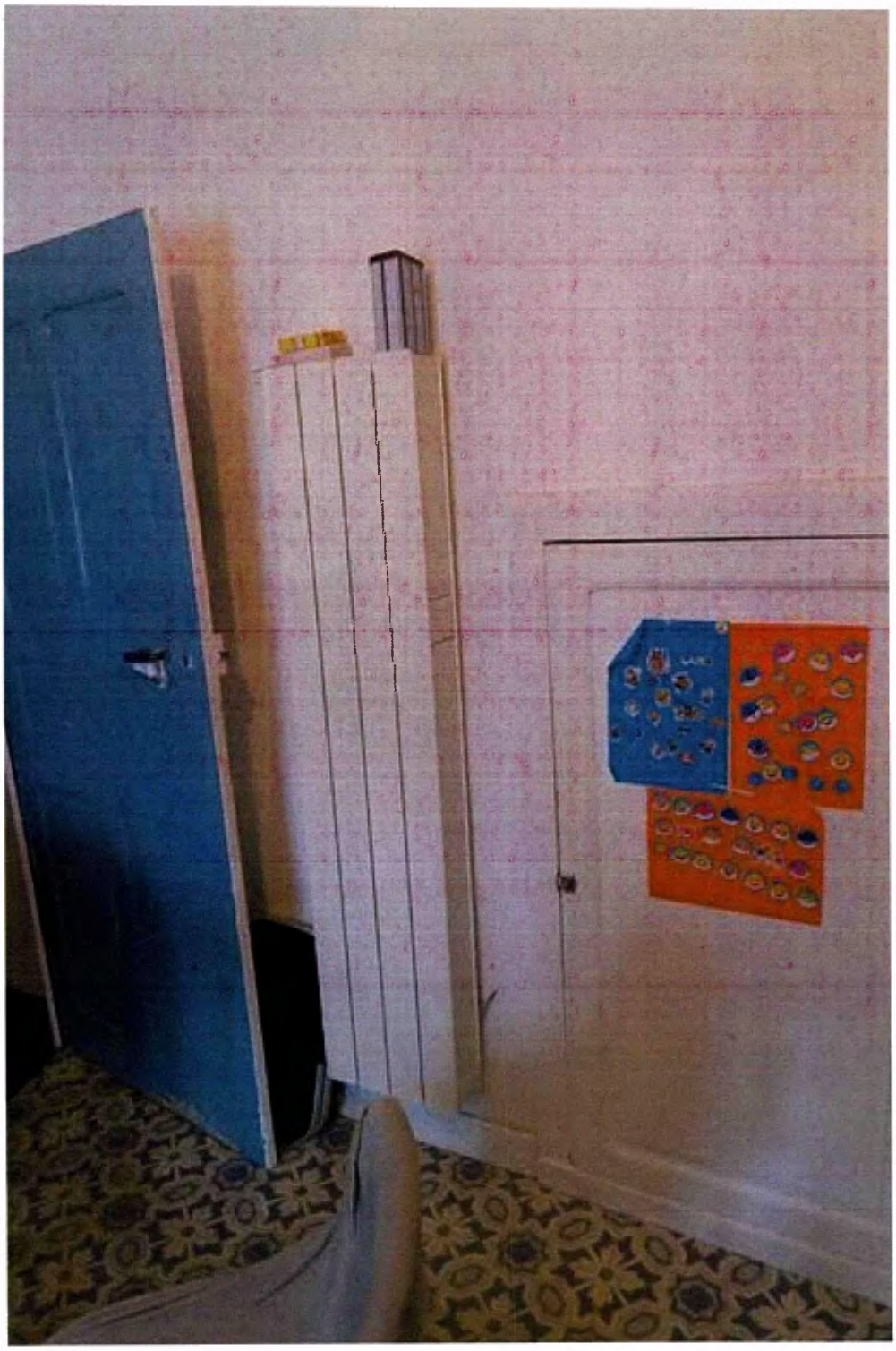




Cuisine intégrée murs non isolés , murs de refend brut revêtu d'enduit.



Chauffage électrique années 90.



Plafond lambrissé .

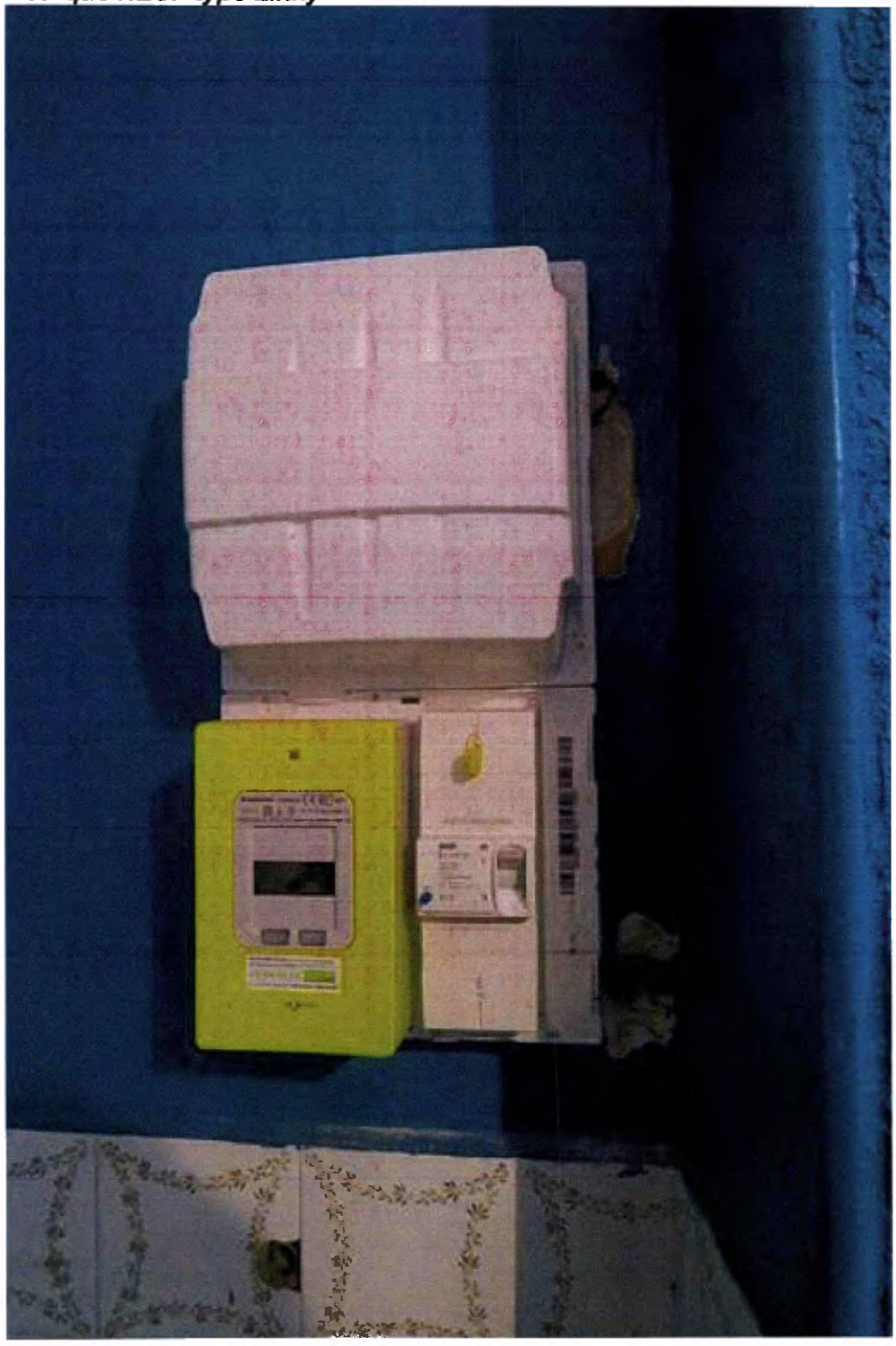




Installation de la cuisine intégrée en cours



Compteur et électrique NEUF type Linky



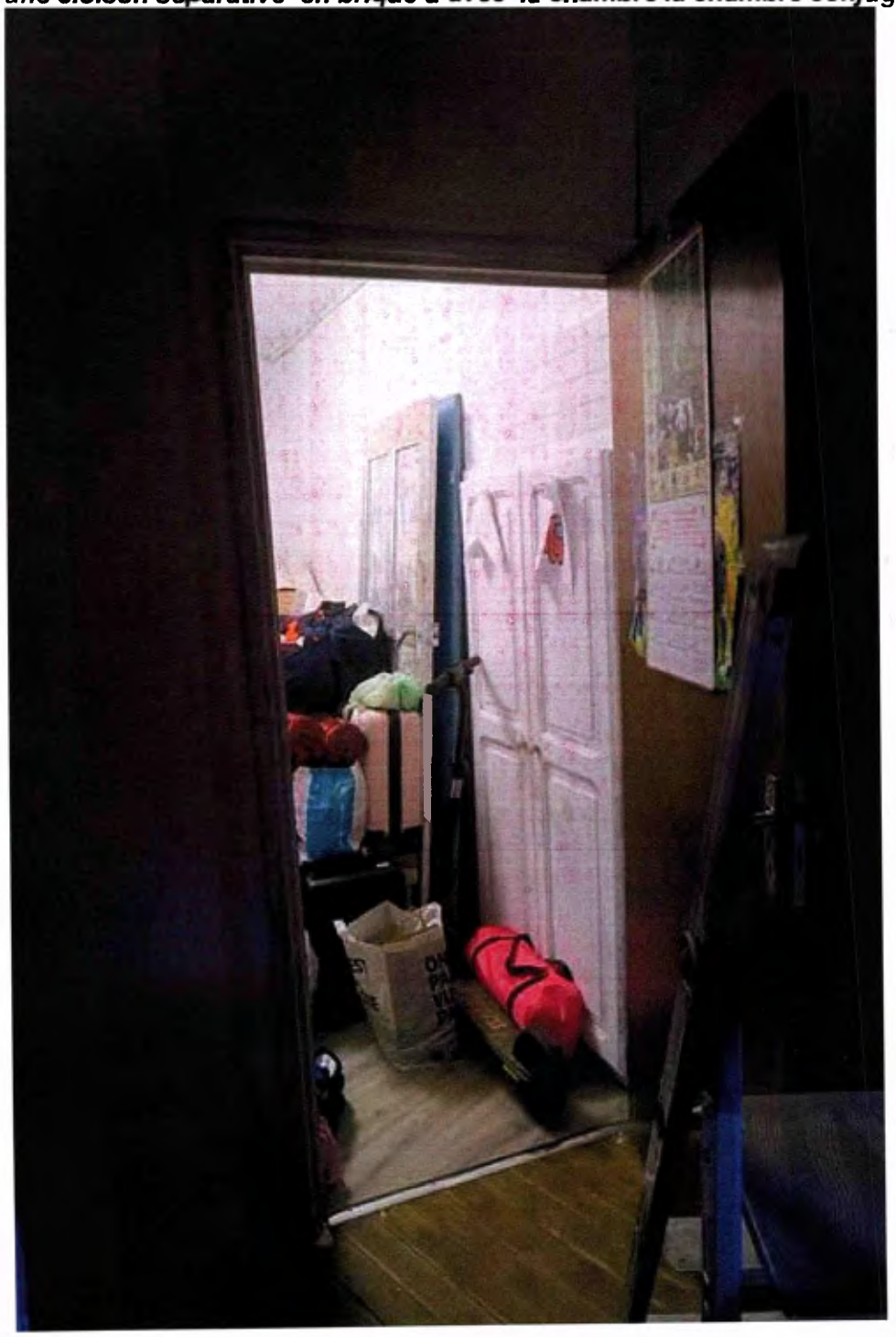
Huisserie cuisine bois et double vitrage .



Vue générale prise de ***la cuisine vers le salon déjà vu.***



Chambre OUEST : 7.11 m2
porte isoplane placard mur dans mur NORD
au sol parquet flottant sur parquet traditionnel pas d'isolation des murs
une cloison séparative en brique d'avec la chambre la chambre conjugale .



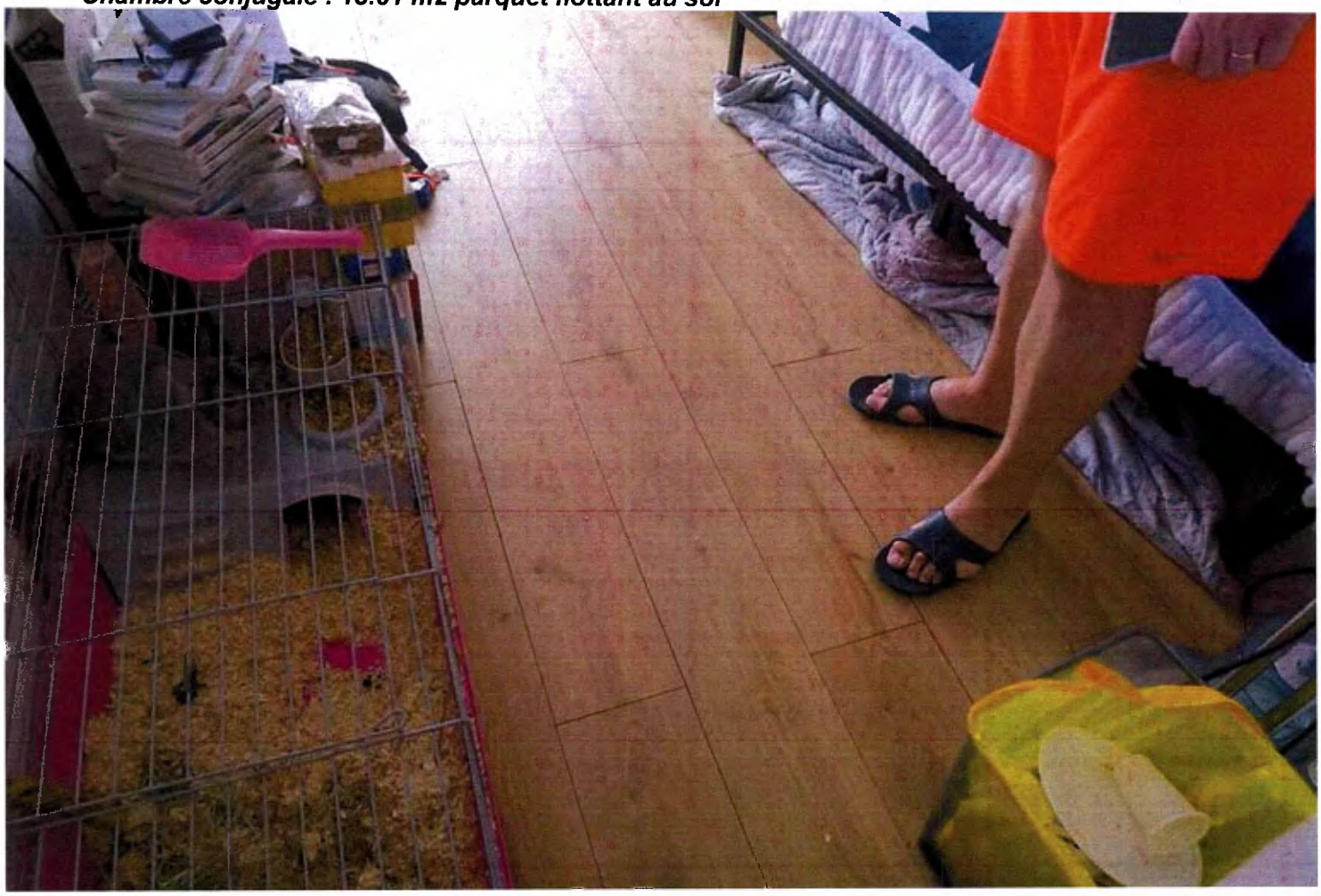


Trappe condamnée amenant aux combles, les combles ont fait l'objet d une isolation à 1 e€
revêtement de laine de roche de 280 mm sur le plancher des combles .

Entrée chambre conjugale ancienne baie vitrée formant le cadre d'une ancienne porte disparue .



Chambre conjugale : 13.61 m2 parquet flottant au sol

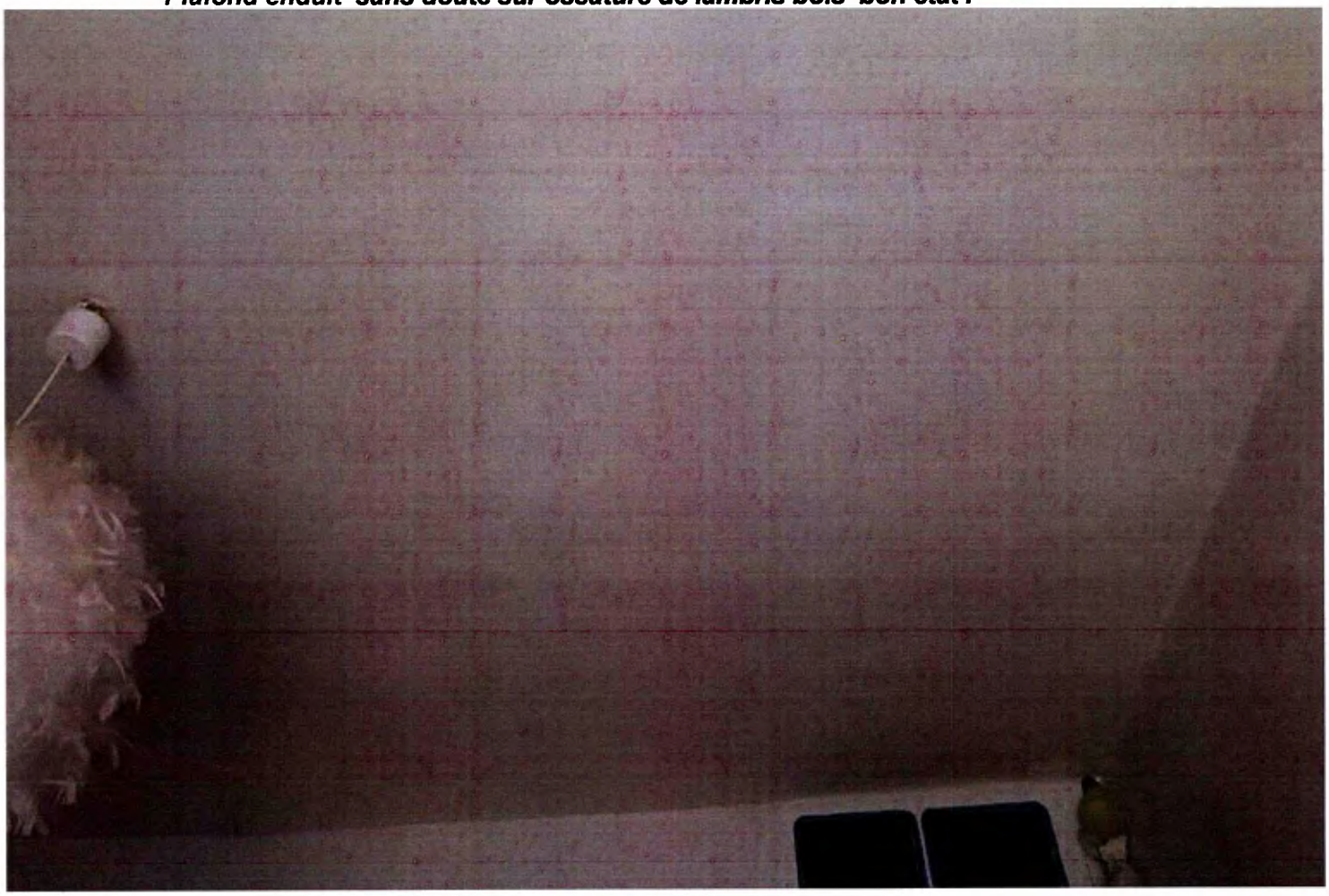


Mur séparatif du salon à gauche en briquette enduite.

Fenêtre SUD

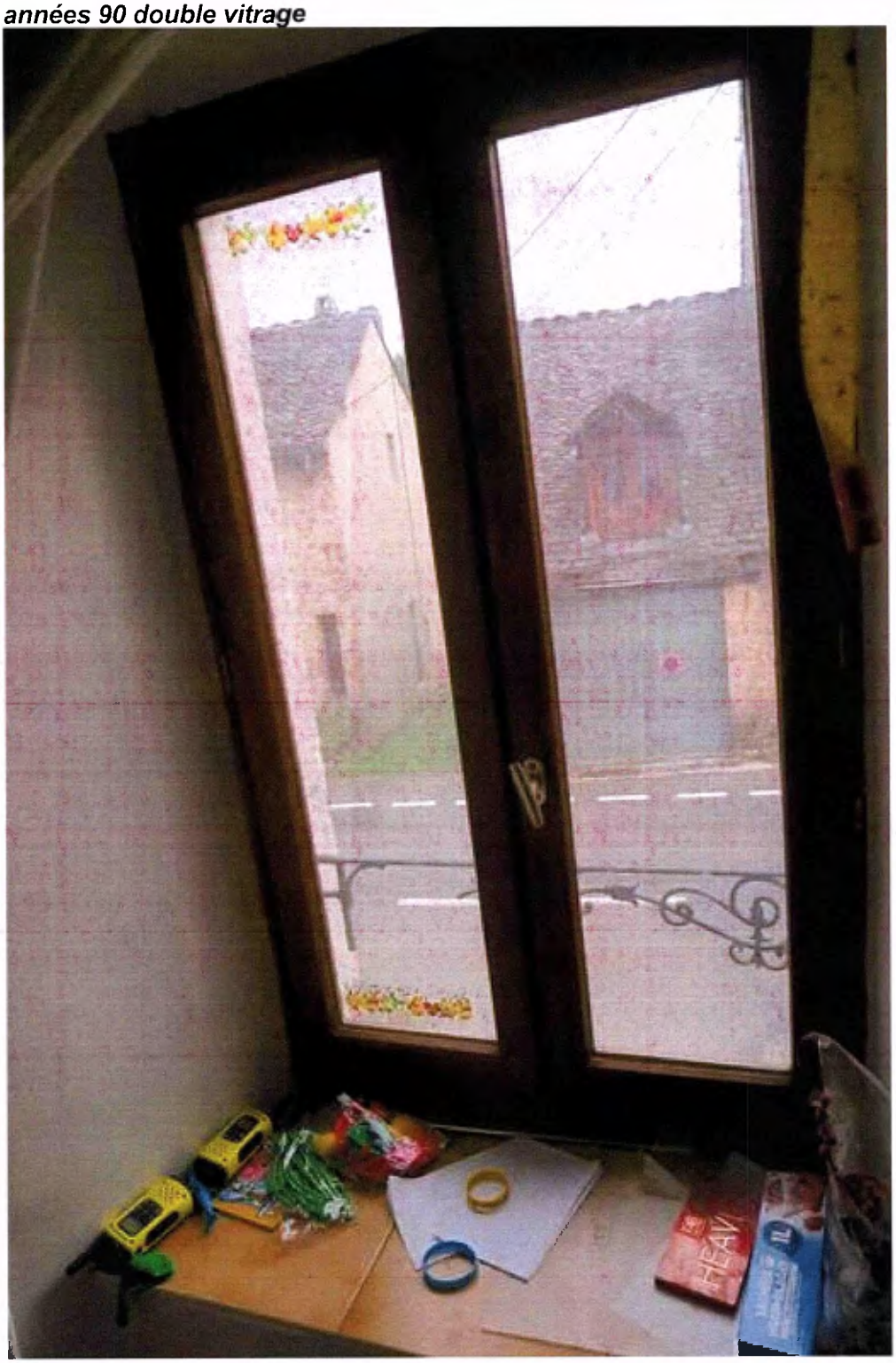


Plafond enduit sans doute sur ossature de lambris bois bon état .





Fenêtre années 90 double vitrage



Chauffage par convecteur , le convecteur est neuf .



SURFACES :

REZ DE CHAUSSEE
BUANDERIE 6.86 M2
SALLE DE BAIN / 2.87 M2
GARAGE 40 M2
TOTAL / 49.73 M2

ETAGE CUISINE 9.39 M2
SALON 18.53 M2
CHAMBRE ENFANT 7.17 M2
CHAMBRE CONJUGALE 13.61 M2
TOTAL : 48.70 m2
Dont acte

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


Maître Philippe AVET
Commissaire de Justice
Tél 04 66 32 10 89
7 Avenue du Chevla - 48100 MARVEJOLS