

Société Civile Professionnelle
Jean Pierre LAMARQUE & Sophie DELPECH & Nicolas SIMON
Commissaires de Justice Associés
1 B rue Antoine Lavoisier
31770 COLOMIERS
Téléphone : 05 61 78 80 90

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

L'an deux mille vingt-six et le trois juin

A LA DEMANDE DE :

©AVOVENTES.FR

Lesquelles élisent domicile et constituent pour avocat, Maître Christophe MORETTO, SELARL ARCANTHE, avocat au barreau de TOULOUSE, domiciliée à (31000) TOULOUSE, 4 Allées Paul Feuga,

Je soussignée Maître Sophie DELPECH, Commissaire de Justice Associée de la Société Civile Professionnelle « Jean Pierre LAMARQUE & Sophie DELPECH & Nicolas SIMON », titulaire d'un Office de Commissaires de Justice à la résidence de COLOMIERS (Haute-Garonne), y domiciliée en cette qualité, 1 B rue Antoine Lavoisier,

EN VERTU :

- D'un jugement contradictoire en premier ressort rendu par le Tribunal de Grande Instance de Toulouse en date du 08/02/2019, signifié à avocat le 10/05/2019, portant au greffe le numéro RG 17/24862, signifié le 27/06/2019,
- D'un arrêt contradictoire en dernier ressort rendu par la Cour d'Appel de Toulouse en date du 20/09/2022, signifié à avocat le 27/09/2022, portant au greffe le numéro 22/526, préalablement signifié le 29/04/2026,
- D'une ordonnance rendue sur requête par le Juge de l'Exécution du Tribunal judiciaire de Toulouse en date du 07/05/2026 portant au greffe le numéro RG 26/81, préalablement signifiée,

REQUIS à l'effet de dresser Procès-Verbal de Description du bien immobilier
sis à :

(31130) FLOURENS, Lieu-dit « Le Pigeonnier », 2 Chemin de Lancefoc, dont la référence cadastrale est la suivante : section ZA Numéro 39.

Ledit bien avec toutes les appartenances et dépendances qui y sont rattachées tant par nature que par destination, sans aucune exception ni réserve, appartenant à :

©AVOVENTES.FR

Et,

©AVOVENTES.FR

Dont les requérantes poursuivent la licitation,

Déférant à cette réquisition, je me suis rendue ce jour, à (31130) FLOURENS,
Lieu-dit « Le Pigeonnier », 2 Chemin de Lancefoc,

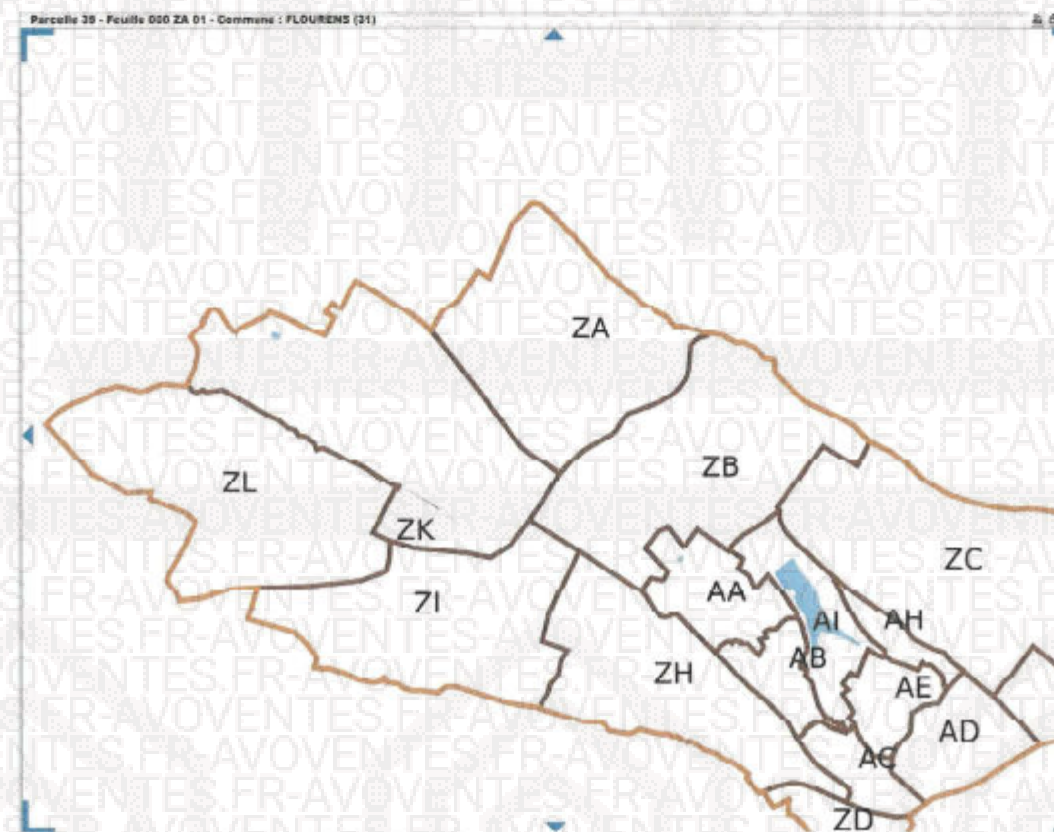
Au-devant de l'ensemble immobilier figurant au cadastre de ladite commune comme ci-dessus indiqué, à l'effet de procéder à la description exacte et détaillée des biens et droits immobiliers qui y sont situés :

En présence de :

- Monsieur ©AVOVENTES.FR Diagnostiqueur,
Société DIAGNOSTICS EXPERTISES missionnée pour mesurer la superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot, afin de se conformer aux dispositions de l'article R 322-2 1° et R 322-3 du code de procédure civile d'exécution,
Requis de signer : A satisfait sur l'Original
- Monsieur ©AVOVENTES.FR ainsi déclaré,
- Monsieur ©AVOVENTES.FR serrurier, société LA BONNE CLE 31,
Requis de signer : A satisfait sur l'Original
- Monsieur ©AVOVENTES.FR adjudant, gendarmerie,
Requis de signer : A satisfait sur l'Original

I – DESCRIPTION DES LIEUX, COMPOSITION, SUPERFICIE :

Ci-dessous reproduit le plan cadastral de la parcelle ci-dessus énoncée, extrait du site CADASTRE.GOUV.



Ci-dessous reportée, une image extraite du site GOOGLE EARTH :



L'immeuble est situé sur la commune de (31130) FLOURENS, dans le département de la Haute-Garonne, en région Occitanie, à environ 11 kilomètres à l'est de TOULOUSE.

EXTERIEUR

Il s'agit d'une parcelle en herbe non entretenue recouverte d'herbes folles, de ronces et d'arbres non taillés.

Au fond de la parcelle, se trouve une bâtisse divisée en trois parties.

La façade avant est recouverte d'un enduit crépi partiellement manquant notamment en partie basse, laissant apparaître les matériaux de construction, à savoir les briques foraines.

La toiture est en partie détruite.

Il existe en partie centrale un pigeonnier.

Le requis indique que : « Le pigeonnier est classé ».

Photographies 35, 40 à 44, 86 à 102.

MAISON D'HABITATION

Observations générales pour l'ensemble de la bâtisse

Les portes d'entrée et les menuiseries sont fracturées et hors d'usage.

L'ensemble des pièces du bâtiment est souillé et en très mauvais état.

Le bâtiment présente un état d'encombrement très important en raison d'une accumulation massive de nombreux objets divers, de végétation morte, de meubles et de déchets.

Certaines pièces sont difficilement accessibles voire inaccessibles.

Le sol et les plinthes sont en carrelage.

Les revêtements muraux sont en très mauvais état.

Le plafond est en très mauvais état voire détruit.

Les installations électriques sont en en très mauvais état. De nombreux interrupteurs et prises de courant sont arrachées, détériorées ou manquantes, laissant parfois apparaître les conducteurs ou les boîtiers d'encastrement.

De droite à gauche :

Première partie

Entrée / couloir :

On y accède depuis la façade avant par une porte ouvrant sur un couloir desservant les pièces ci-dessous décrites.

Côté gauche, une ancienne ouverture est comblée au moyen d'une maçonnerie.

Côté droit, dans le prolongement de la pièce de vie, il existe un escalier en bois desservant l'étage : en raison de l'état du bâtiment fortement dégradé, nous n'accédons pas à l'étage.

Photographies 1 à 5, 11 à 12.

Séjour (côté droit du couloir) :

On y accède par une porte fracturée.

L'ensemble de la pièce est en très mauvais état.

Les revêtements des murs et du plafond s'effritent et présentent des traces verdâtres caractéristiques d'infiltrations d'eau.

Sur le mur gauche, se trouve une porte fracturée ouvrant sur le couloir.

Il existe :

- Une cheminée avec insert,
- Une porte-fenêtre vitrée donnant sur la façade avant, hors d'usage, agencée de volets pliants métalliques,
- Un radiateur en fonte.

Photographies 6 à 10.

Chambre 1 (côté gauche) :

La toiture est en grande partie détruite.

Il existe :

- Une fenêtre donnant sur la façade arrière, hors d'usage, avec volets pliants métalliques,
- Un placard sur le mur d'entrée,
- Un radiateur en fonte, hors d'usage.

Photographies 13 à 16.

Chambre 2 (côté gauche) :

La toiture est en grande partie détruite.

Il existe :

- Une fenêtre donnant sur la façade arrière, hors d'usage, avec volets pliants métalliques,
- Un placard sur le mur d'entrée.

Absence de radiateur.

Photographies 17 à 20.

WC :

La pièce et les équipements sont souillés.

Il existe :

- Une cuvette souillée,
- Un lavabo sur colonne souillé,
- Un fenestron donnant sur le pignon droit,
- Une douille et une ampoule.

Photographies 21 à 22.

Salle de bains :

La pièce et les équipements sont souillés.

Les murs présentent des traces jaunâtres caractéristiques d'infiltrations d'eau.

Il existe :

- Une vasque avec mélangeur, en mauvais état,
- Un bidet avec mélangeur, en mauvais état,
- Une baignoire avec mélangeur, un flexible et une douchette, l'ensemble en très mauvais état,
- Un radiateur,
- Un fenestron donnant sur le pignon droit.

Photographies 23 à 25.

Cuisine :

Le plafond est en très mauvais état, présentant des traces noirâtres caractéristiques de moisissures.

Il existe :

- Des meubles de cuisine en bois de facture ancienne, en très mauvais état,
- Un chauffe-eau arraché,
- Une fenêtre hors d'usage, équipée de volets pliants métalliques en très mauvais état, ouvrant sur la façade avant,
- Un évier : je note l'absence de plomberie et de tuyauterie.

Photographies 26 à 34

Etage :

Depuis la trémie de l'escalier, il est possible d'observer des éléments de la toiture partiellement détruits et pendants.

Des éléments de type isolant jonchent les marches de l'escalier.

En raison de l'état du bâtiment fortement dégradé, nous n'accédons pas à l'étage.

Extérieur :

Photographie 35.

Deuxième partie

Accès grenier :

On y accède depuis la façade avant par une porte-fenêtre vitrée de facture ancienne, en très mauvais état, ouvrant sur une pièce largement encombrée et souillée.

Sur la partie visible, le sol et les plinthes se composent de carreaux de carrelage.

Les revêtements muraux sont en très mauvais état.

Sur le mur de fond, présence de pavés de verre.

Le plafond est en partie effondré et présente des traces jaunâtres de type traces d'infiltrations d'eau.

Sur le côté gauche, il existe une trémie.

ⓐ indique que : « Cette trémie mène au pigeonnier ».

Photographies 36 à 39.

Extérieur :

Photographie 40 à 41.

Troisième partie

On y accède depuis la façade avant par une porte fracturée, hors d'usage, qui ouvre sur un couloir largement encombré et souillé.

Sur la partie visible, le sol et les plinthes se composent de carreaux de carrelage.

Les revêtements muraux sont en très mauvais état.

Toutes les pièces sont remplies de meubles, objets, déchets et débris rendant les constatations impossibles.

Photographie 47.

Cuisine (côté gauche) :

Le plafond est largement endommagé.

Les constatations sur les sol, murs et plafond sont impossibles.

Il existe une menuiserie ouvrant sur la façade avant.

Photographies 45 à 46.

Salle de bains / WC :

Ces pièces sont inaccessibles.

Photographies 48 à 49.

Pièce 1 (donnant sur la façade arrière) :

Dans cette pièce, la toiture est en grande partie détruite et effondrée.

Les constatations sur les sol, murs et plafond sont impossibles.

Il subsiste une menuiserie ouvrant sur la façade arrière.

Photographies 50 à 51.

Chambre (donnant sur la façade arrière) :

Le plafond est largement endommagé.

Les constatations sur les sol, murs et plafond sont impossibles.

Il existe une menuiserie ouvrant sur la façade arrière.

Photographies 52 à 53.

Chambre 2 (en face de la chambre précitée et donnant sur la façade avant) :

Le plafond est largement endommagé.

Les constatations sur les sol, murs et plafond sont impossibles.

Il existe une menuiserie ouvrant sur la façade avant.

Photographies 54 à 55.

Séjour / Pièce traversante :

Le plafond est en très mauvais état, en partie effondré, notamment côté façade avant.

Les constatations sur les sol, murs et plafond sont impossibles.

Il existe une menuiserie ouvrant sur la façade avant et une menuiserie ouvrant sur la façade arrière.

Photographies 56 à 63.

Couloir :

Sur le mur de face, une porte ouvre sur second couloir desservant :

- Côté gauche, un placard, une chambre, une cuisine,
- Côté droit, une chambre, un placard, une salle de bains, un WC et une porte d'entrée ouvrant sur la façade avant,
- En face, une pièce donnant sur la façade arrière.

Photographies 64 et 73.

Chambre 3 :

Le plafond est en très mauvais état.

Les constatations sur les sol, murs et plafond sont impossibles.

Il existe une menuiserie ouvrant sur la façade arrière.

Photographies 69 à 70.

Cuisine :

Le plafond est en très mauvais état, en partie effondré.

Les constatations sur les sol, murs et plafond sont impossibles.

Photographies 71 à 72.

Chambre 4 :

Le plafond est en très mauvais état, en partie effondré.

Les constatations sur les sol, murs et plafond sont impossibles.

Une poutre est étayée.

Il existe une menuiserie ouvrant sur la façade avant.

Photographies 65 à 68.

Salle de bains :

La pièce est en très mauvais.

Les murs sont pour partie recouverts d'éléments de carrelage.

Il existe :

- Une vasque ancienne avec mélangeur, souillée,
- Une baignoire ancienne avec mitigeur en très mauvais état, souillée,
- Un placard sur le mur du fond,
- Des pavés de verres sur le mur gauche.

Photographies 74 à 76.

WC :

La pièce est en très mauvais état et souillée.

Il existe une cuvette souillée.

La pièce est éclairée par une menuiserie en partie haute, donnant sur la façade avant.

Photographie 85.

Séjour 2 / Pièce au fond du couloir (donnant sur la façade arrière) :

Le plafond est en très mauvais état.

Les constatations sur les sol, murs et plafond sont impossibles.

Présence de pavés de verre sur le mur droit.

Il existe une menuiserie ouvrant sur la façade arrière.

Photographies 77 à 84.

Ci-dessous reproduite l'attestation établie par la société **DIAGNOSTICS EXPERTISES** comportant la mention de la superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot, afin de se conformer aux dispositions de l'article R 322-2 1° et R 322-3 du code de procédure civile d'exécution :



Attestation de surface habitable

Numéro de dossier : 2602_31130_2300
Date du repérage : 03/06/2026
Heure d'arrivée : 10 h 00
Durée du repérage : 02 h 30

La présente mission consiste à établir une attestation relative à la surface habitable des biens ci-dessous désignés, afin de satisfaire aux dispositions de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, n° 2009-323 du 25 mars 2009 au regard du code de la construction et de l'habitation et conformément à l'article 1 de la loi n° 89-462 DU 6 Juillet 1989 et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, en vue de reporter leur superficie dans le bail d'habitation d'un logement vide en résidence principale et le décret n° 2021-872 du 30 juin 2021 recueillant le texte réglementaire du livre Ier du code de la construction et de l'habitation.

Décret n° 2021-872 du 30 juin 2021 - La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ; le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond.

Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R. 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

Désignation du nu des bâtiments Localisation du ou des bâtiments : Département : Haute-Garonne Adresse : 2 Chemin de Lancefac Commune : 31130 Flourens (France) Section cadastrale ZA, Parcelle(s) n° 39 Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : Maison individuelle	Désignation du propriétaire Désignation du : Nom et prénom : Adresse :
Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) Nom et prénom : SELARI ARCANTHE Adresse : 4 ALLEE PAUL FEUGA 31000 TOULOUSE	Repérage Périmètre de repérage : Ensemble des parties privatives accessibles sans démontage ni destruction
Désignation de l'opérateur de diagnostic Nom et prénom : Raison sociale et nom de l'entreprise : Diagnostics Conseils Adresse : 34 rue noguier 31400 Toulouse Numéro SIRET : 981977648 Désignation de la compagnie d'assurance : Klarity Numéro de police et date de validité : CD1AGK000871 - 01/02/2027	

Surface habitable en m² du ou des lot(s) Surface habitable totale : 323,85 m² (trois cent vingt-trois mètres carrés quatre vingt cinq) Surface au sol totale : 323,85 m² (trois cent vingt-trois mètres carrés quatre-vingt-cinq)
--

Résultat du repérage

Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :
Néant

Liste des pièces non visitées :

**Rdc bâtiment gauche - Piece 1 (Inaccessible en raison de l'encombrement),
Pigeonnier (Plancher menaçant de s'effondrer),
Grenier - Grenier (Plancher menaçant de s'effondrer)**

Représentant du propriétaire (accompagnateur) :

ME DELPECH

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie habitable	Surface au sol	Commentaires
Rdc bâtiment droite - Entrée	19,59	19,59	
Rdc bâtiment droite - Séjour	21,07	21,07	
Rdc bâtiment droite - Chambre	14,6	14,6	
Rdc bâtiment droite - Chambre 2	14,98	14,98	
Rdc bâtiment droite - Wc	2,20	2,20	
Rdc bâtiment droite - Salle de bain	4,19	4,19	
Rdc bâtiment droite - Cuisine	9,99	9,99	
Rdc bâtiment gauche - Entrée	12,14	12,14	
Rdc bâtiment gauche - Cuisine	12,65	12,65	
Rdc bâtiment gauche - Piece 2	17,41	17,41	
Rdc bâtiment gauche - Chambre	18,09	18,09	
Rdc bâtiment gauche - Chambre 2	14,93	14,93	
Rdc bâtiment gauche - Chambre 3	16,48	16,48	
Rdc bâtiment gauche - Chambre 4	20,91	20,91	
Rdc bâtiment gauche - Séjour	35,38	35,38	
Rdc bâtiment gauche - Séjour 2	29,08	29,08	
Rdc bâtiment gauche - Cuisine 2	14,42	14,42	
Rdc bâtiment gauche - Wc	1,92	1,92	
Rdc bâtiment gauche - Salle de bain	6,37	6,37	
Rdc bâtiment gauche - Accès grenier	19,13	19,13	
Rdc Bâtiment gauche - Couloir	19,33	19,33	

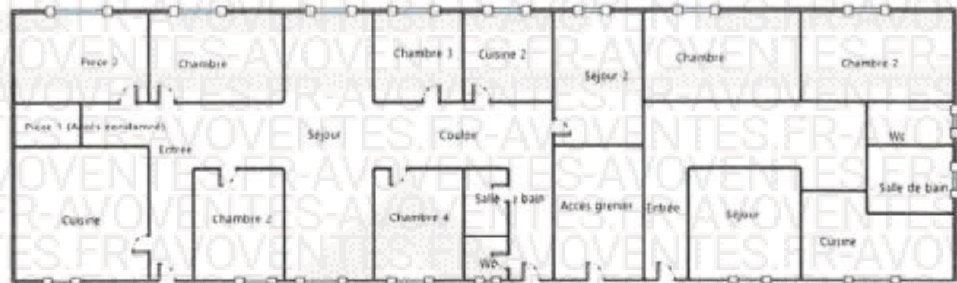
Superficie habitable en m² du ou des lot(s) :

**Surface habitable totale : 323,85 m² (trois cent vingt-trois mètres carrés quatre-vingt-cinq)
Surface au sol totale : 323,85 m² (trois cent vingt-trois mètres carrés quatre-vingt-cinq)**

Fait à Toulouse, le 03/06/2026



Aucun document n'a été mis en annexe



Rez-de-chaussée

II - CONDITIONS D'OCCUPATION, IDENTITE DES OCCUPANTS, MENTION DES DROITS DONT ILS SE PREVALENT, NOM ET ADRESSE DU SYNDIC DE COPROPRIETE

La maison d'habitation est occupée par propriétaire co-indivis.

III – AUTRES RENSEIGNEMENTS

oOo

Des opérations de constatations ci-dessus, j'ai réalisé 102 clichés photographiques, annexés au présent procès-verbal. J'atteste que ces clichés n'ont pas été modifiés par un quelconque procédé technique.

Et de ce qui précède, j'ai dressé le présent procès-verbal pour servir et valoir ce que de droit rédigé sur sept feuilles de format A4, numérotées de 1 à 14.

En vertu des dispositions de l'article A444-18 de l'arrêté du 26 février 2016 fixant les tarifs réglementés des huissiers de justice, il est indiqué que la prestation objet du présent acte, a débuté le 03 juin 2026 à 10 heures pour se terminer le 03 juin 2026 à 12 heures 05 minutes, soit pour une durée totale de 02 heures 05 minutes.

Maitre Sophie DELPECH

Coût :

Emolument (Art.444-3 C.Com)	221,36€
Emolument complémentaire (Art.444-18 C.Com)	225,45€
Frais de déplacement	9,40€
Montant HT	450,21€
TVA 20%	91,24€
Montant TTC	541,45€



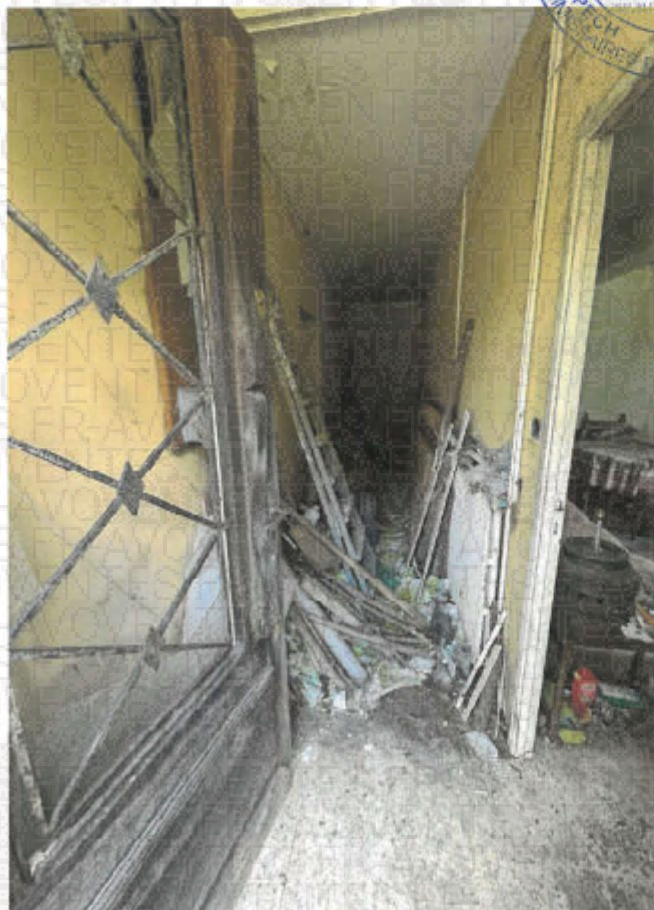
Sophie
DELPECH



photographie (1)



photographie (2)



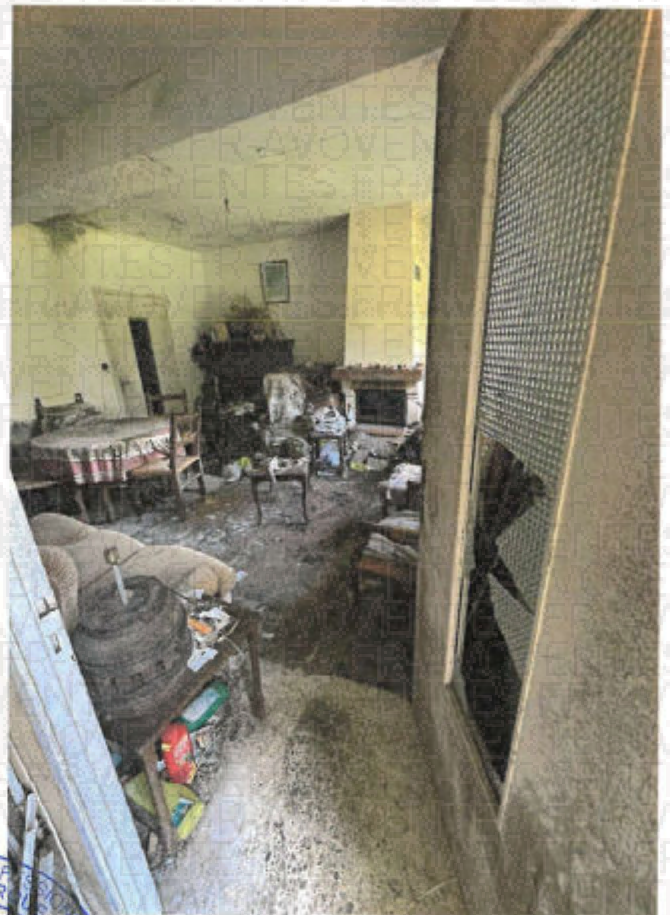
photographie (3)



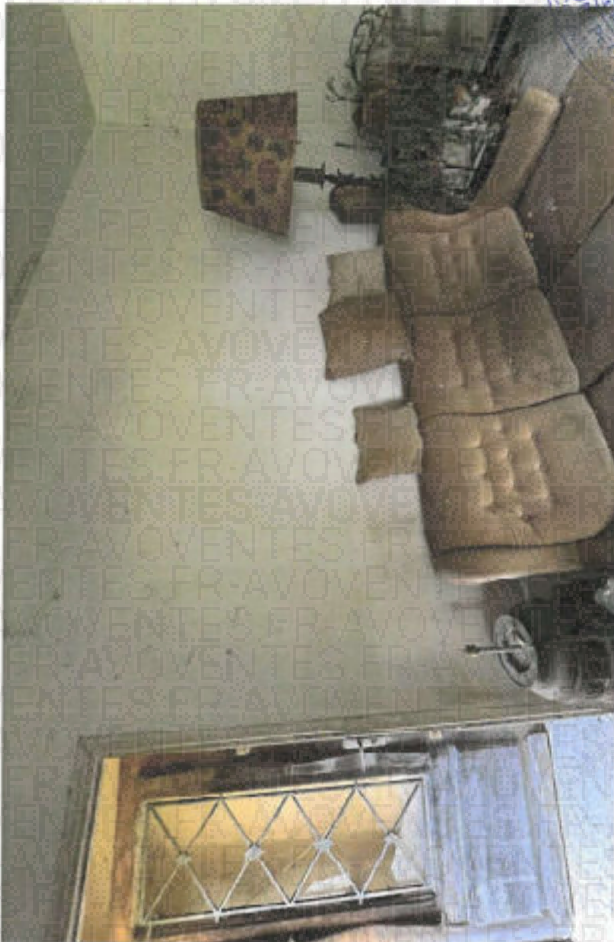
photographie (4)



photographie (5)



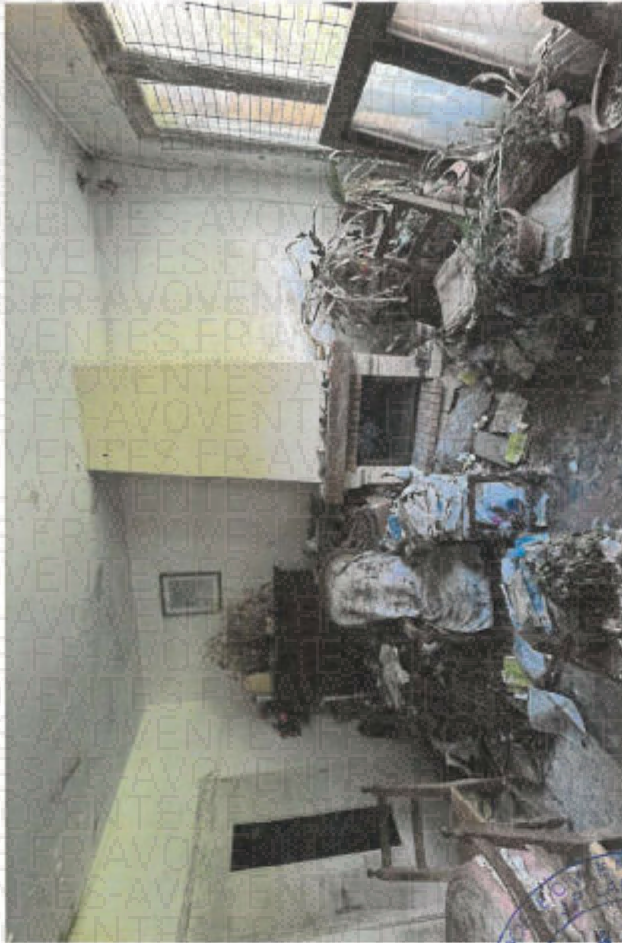
photographie (6)



photographie (7)



photographie (8)



photographie (9)



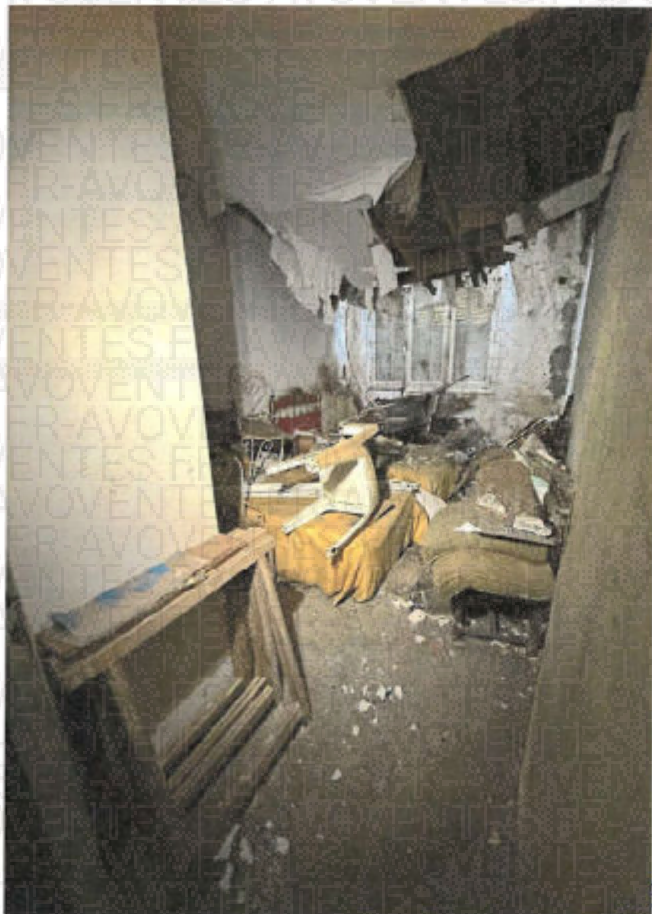
photographie (10)



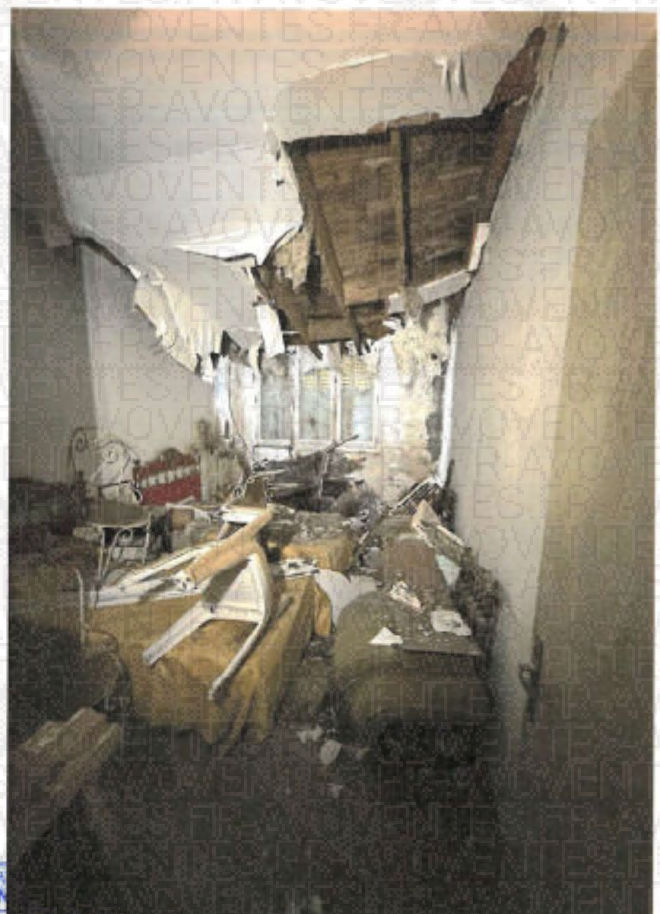
photographie (11)



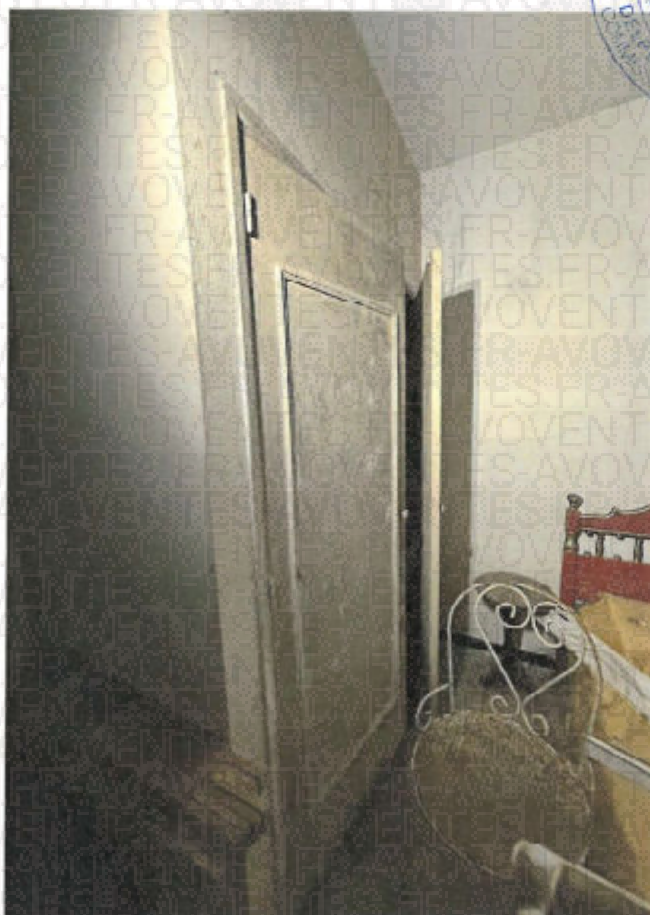
photographie (12)



photographie (13)



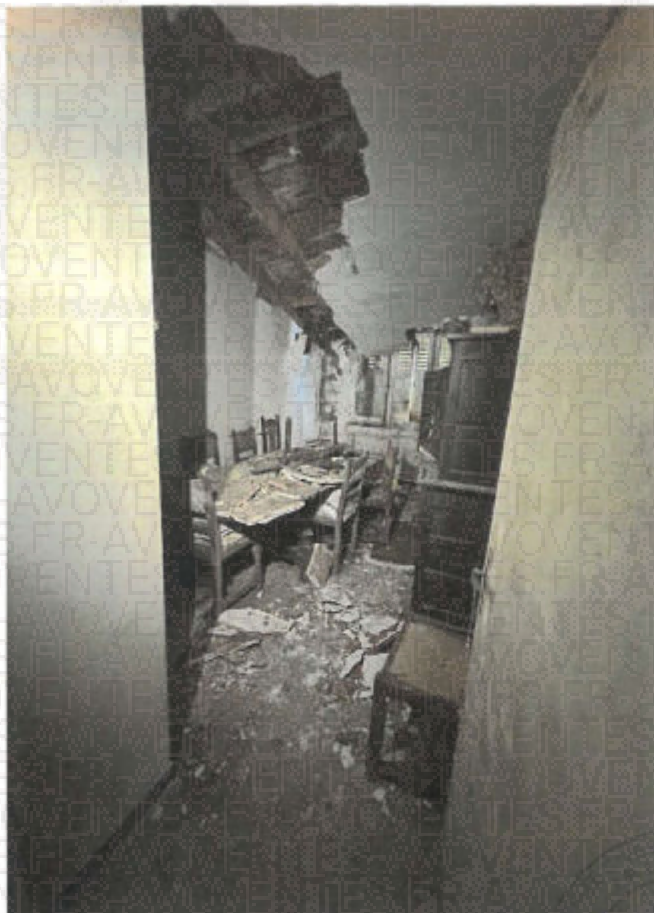
photographie (14)



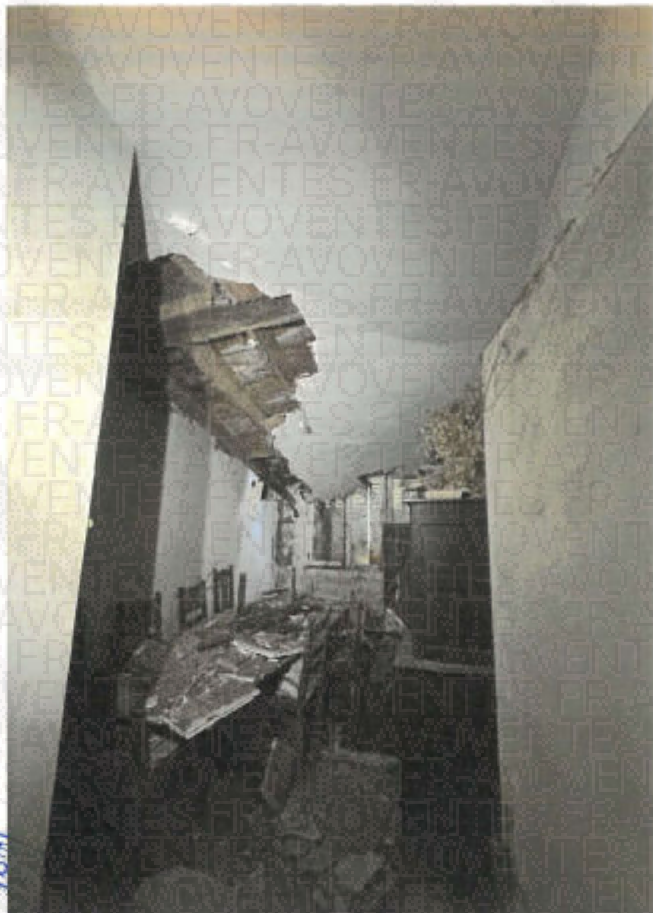
photographie (15)



photographie (16)



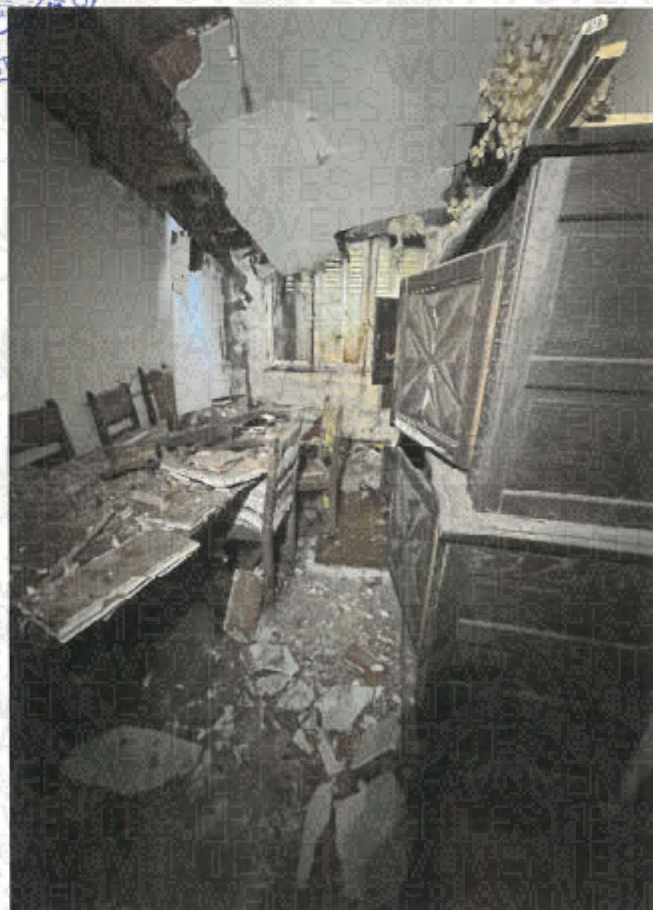
photographie (17)



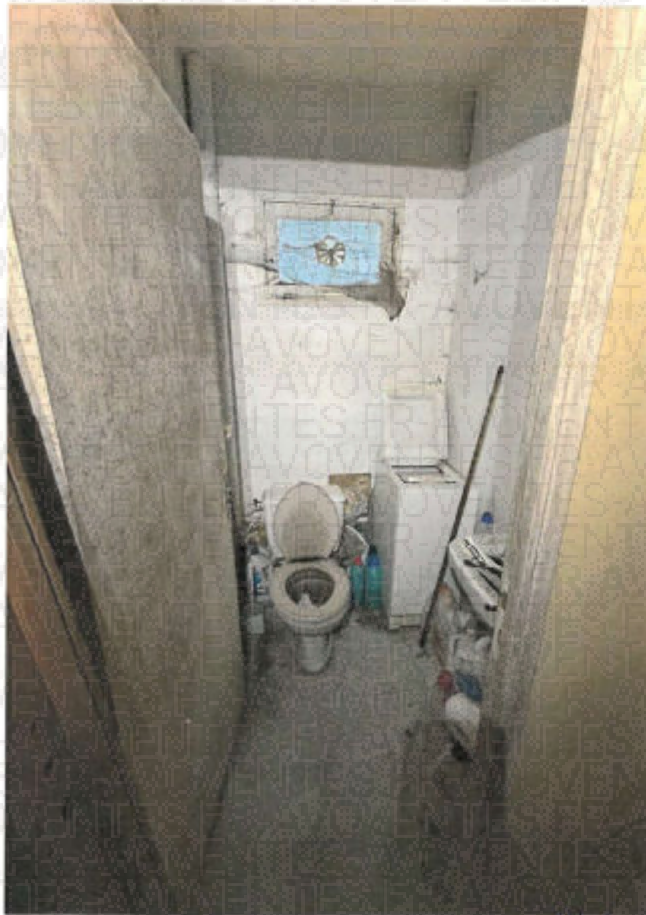
photographie (18)



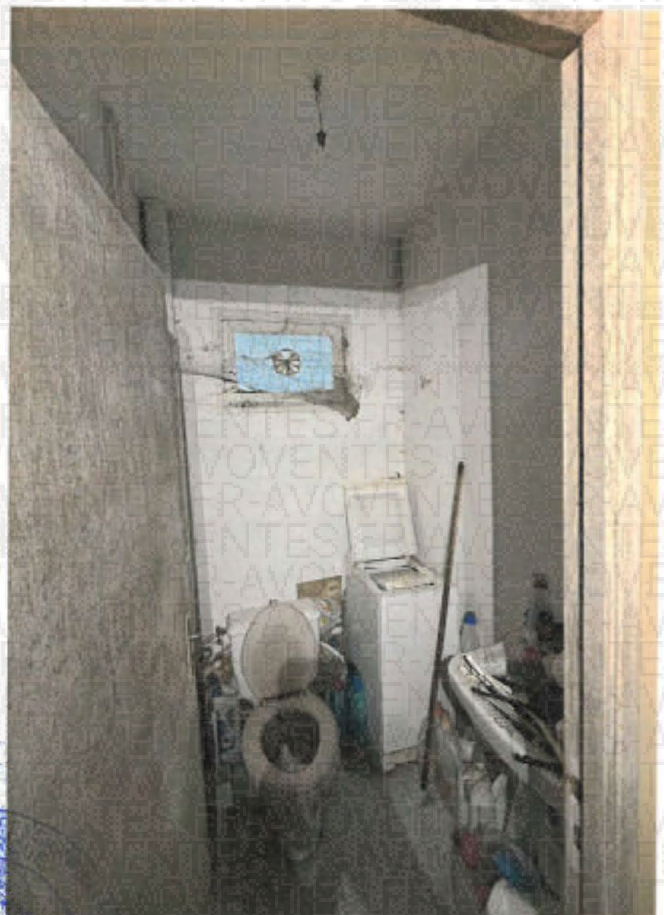
photographie (19)



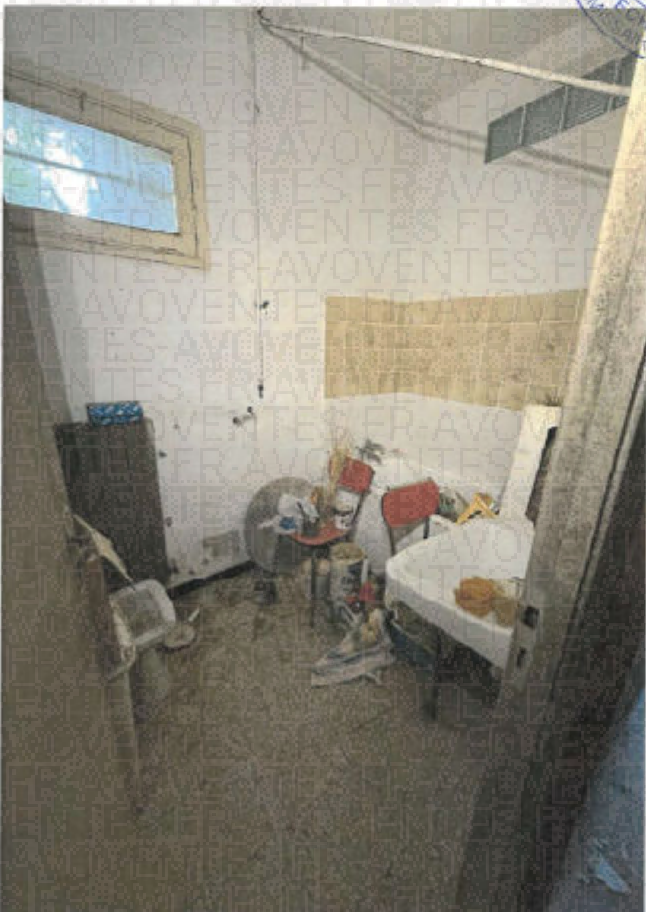
photographie (20)



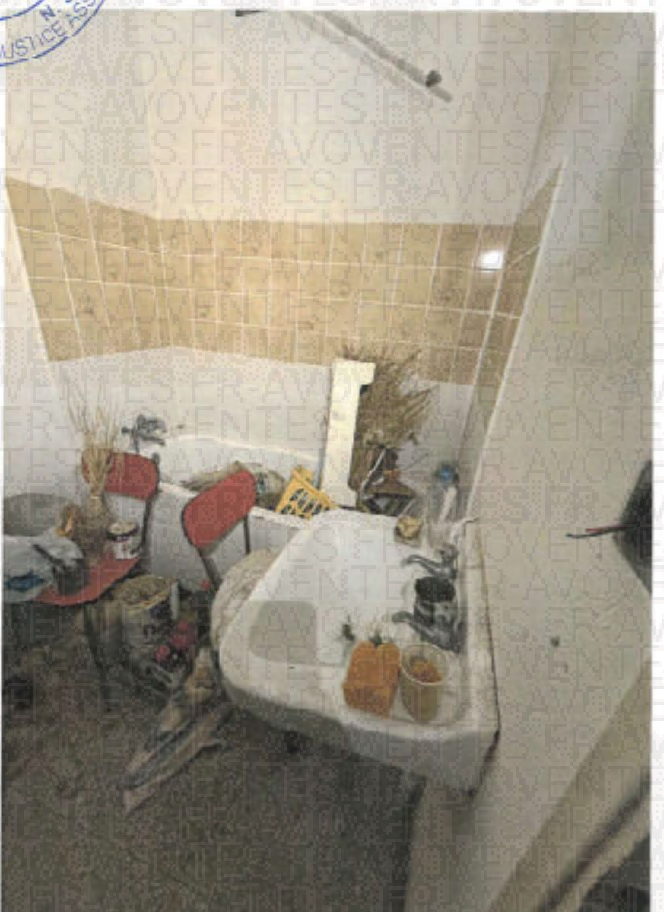
photographie (21)



photographie (22)

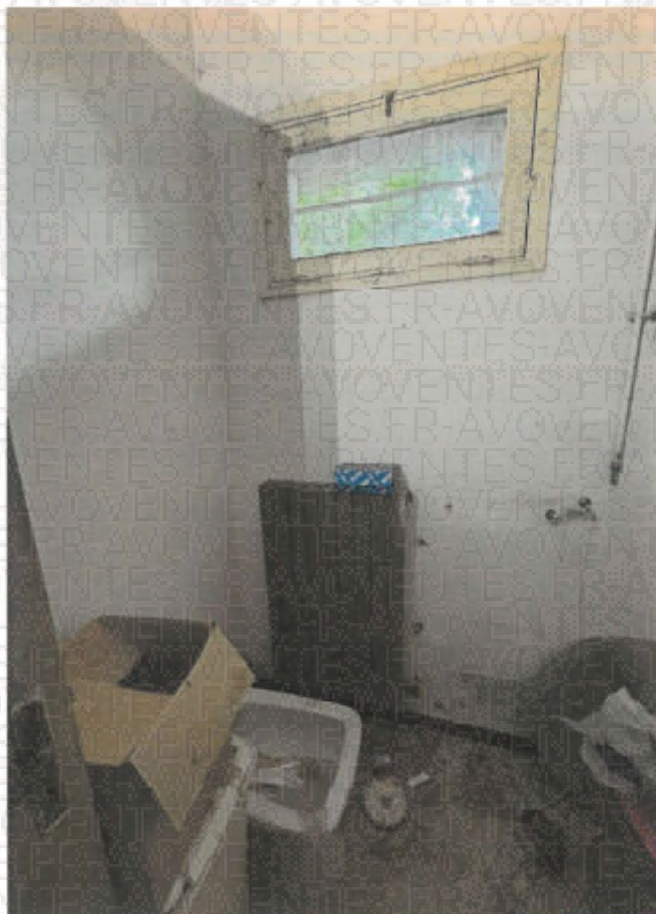


photographie (23)

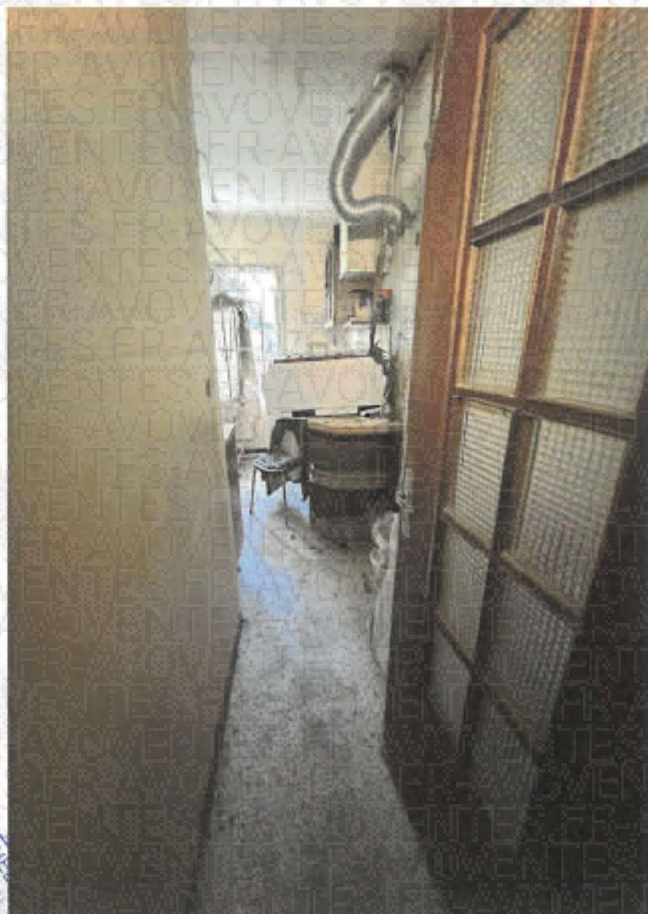


photographie (24)





photographie (25)



photographie (26)



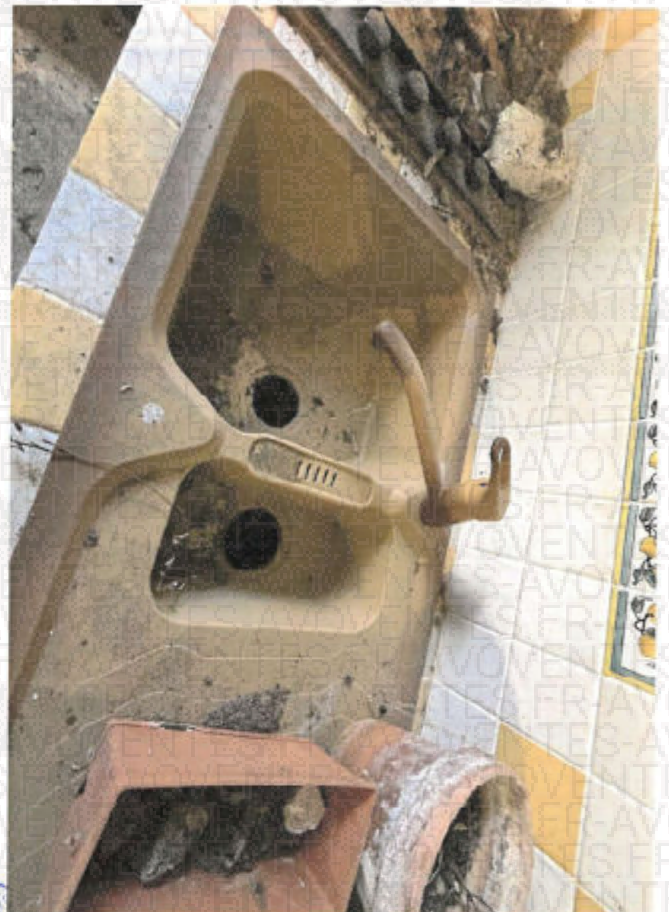
photographie (27)



photographie (28)



photographie (29)



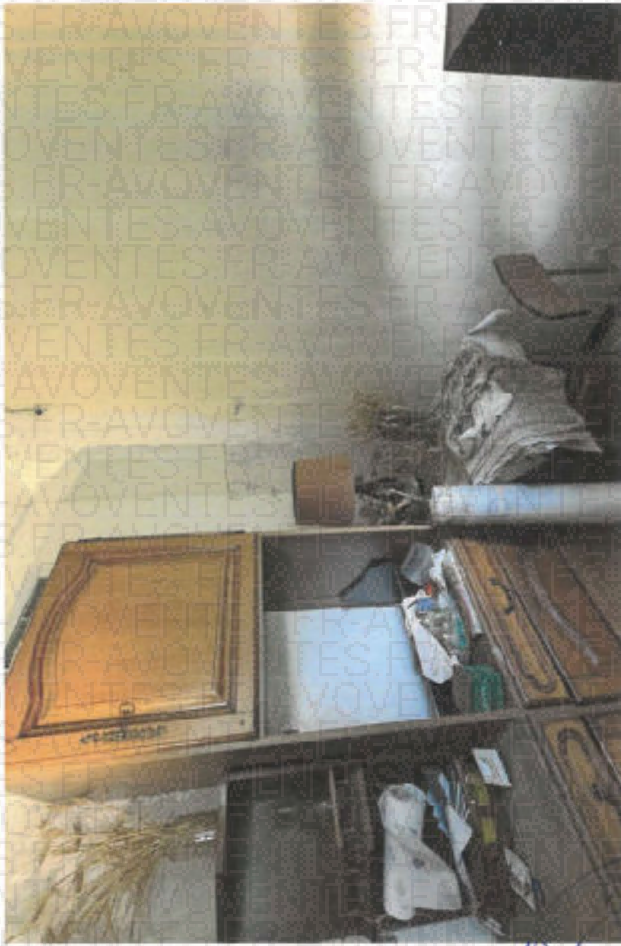
photographie (30)



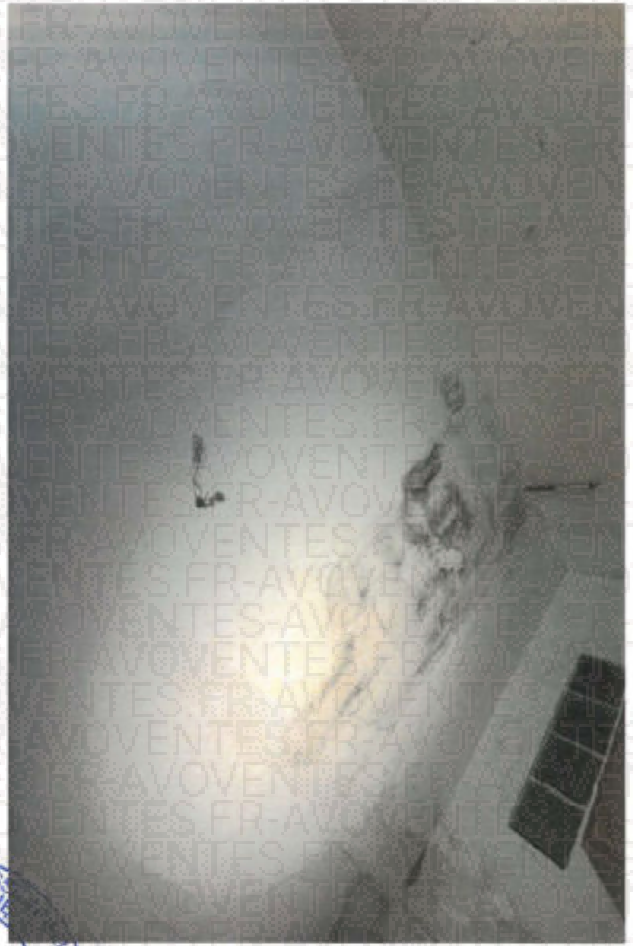
photographie (31)



photographie (32)



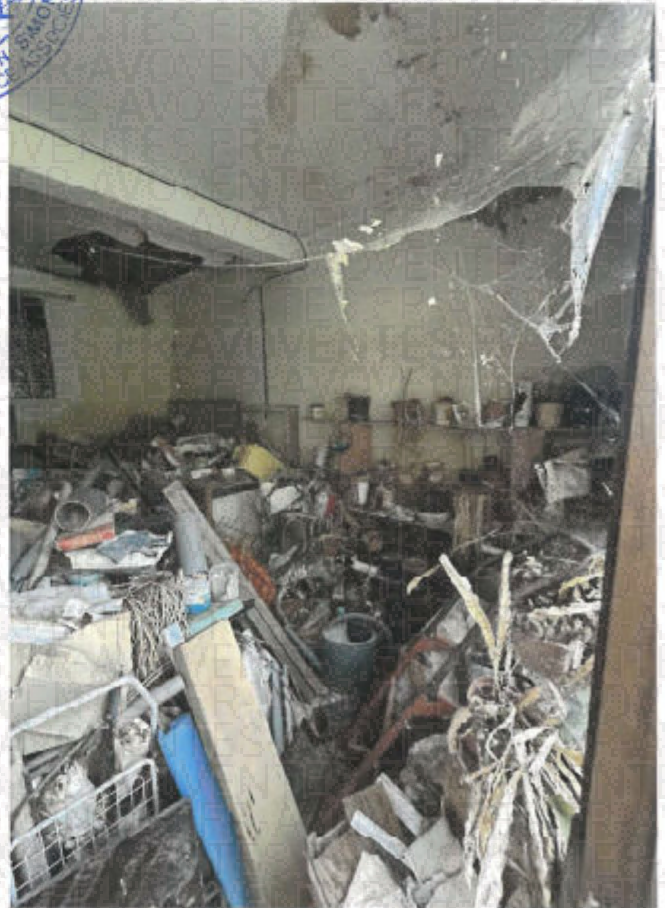
photographie (33)



photographie (34)



photographie (35)



photographie (36)

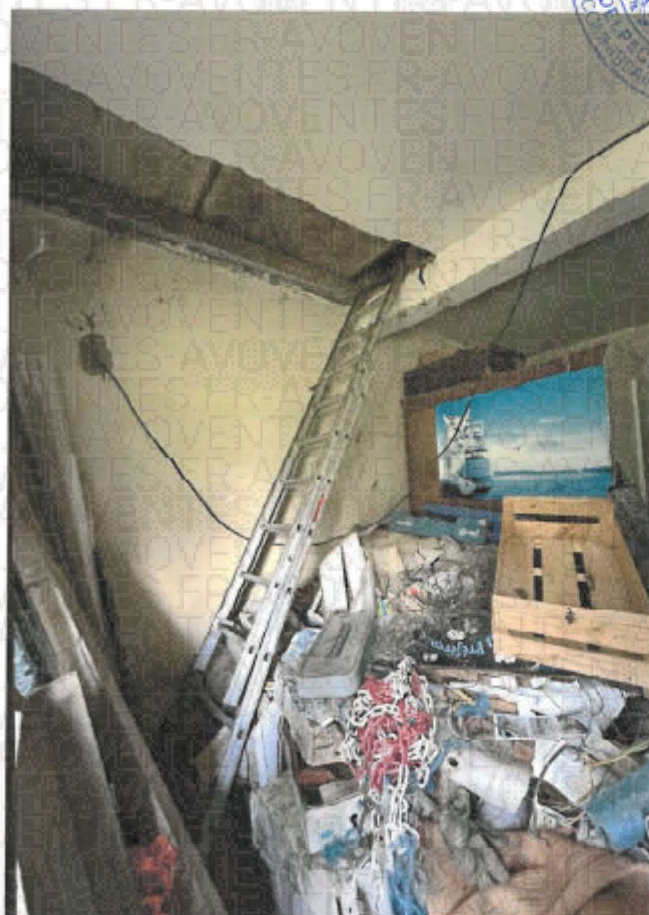




photographie (37)



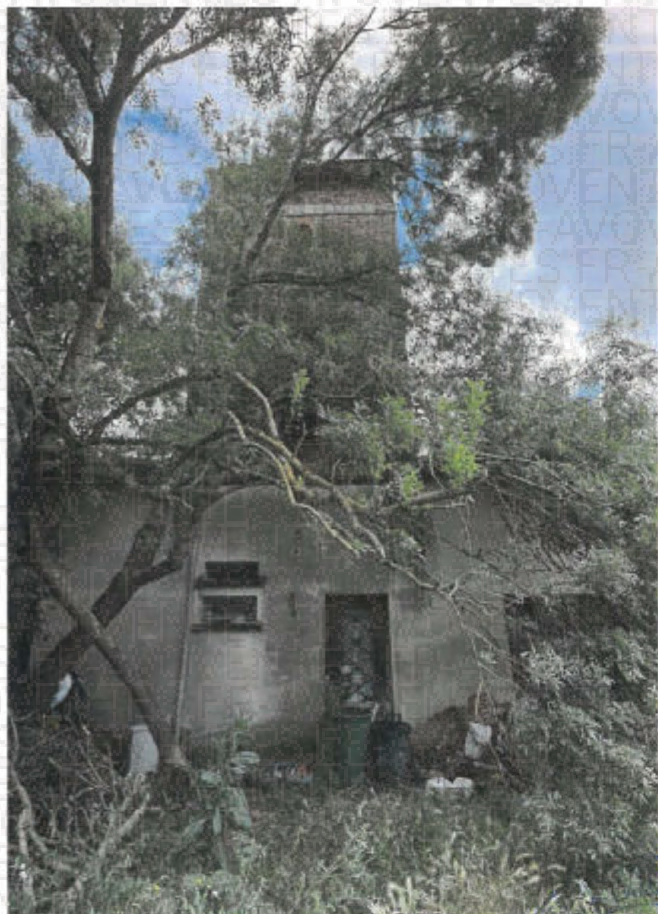
photographie (38)



photographie (39)



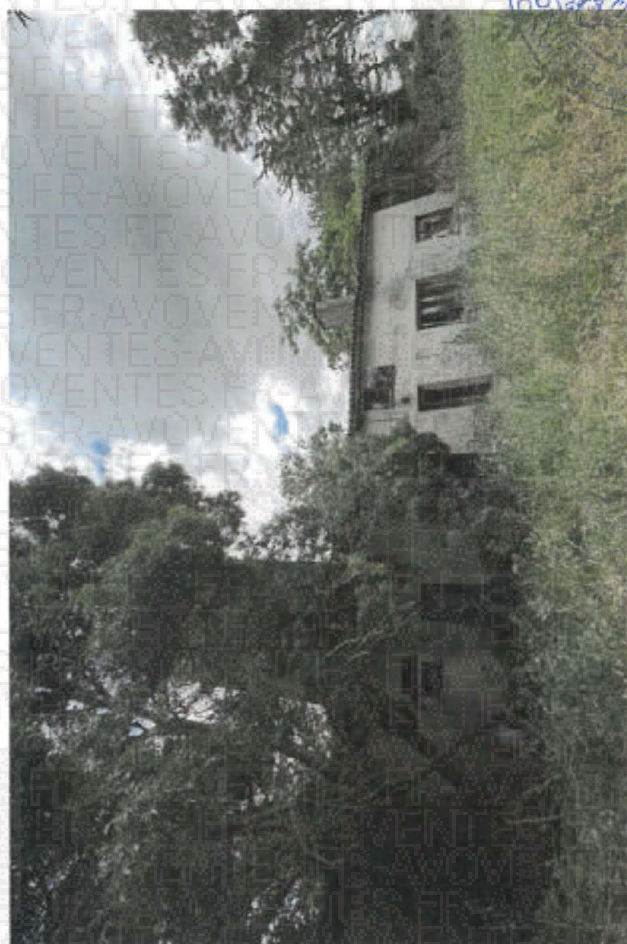
photographie (40)



photographie (41)



photographie (42)

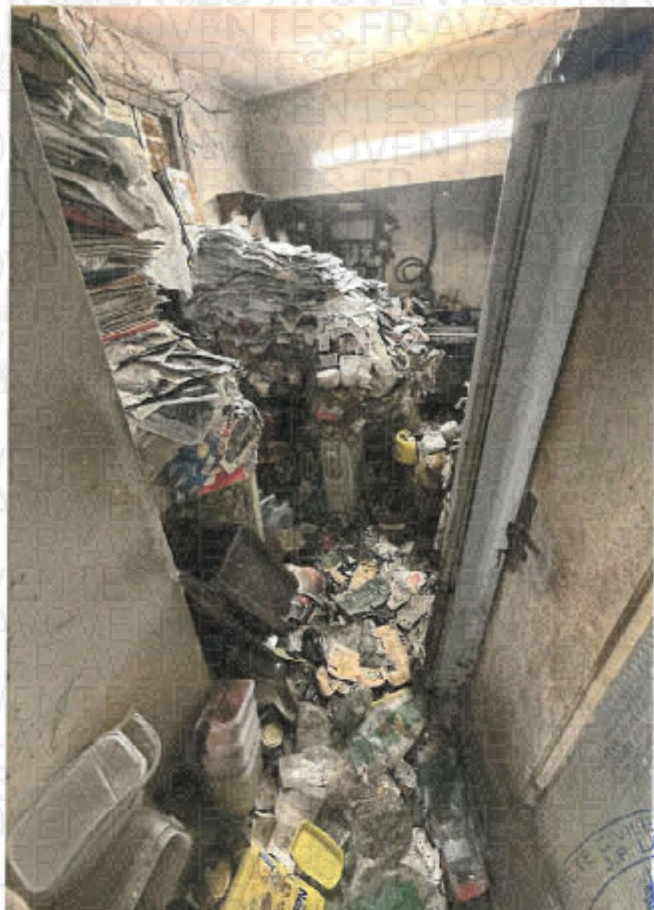


photographie (43)

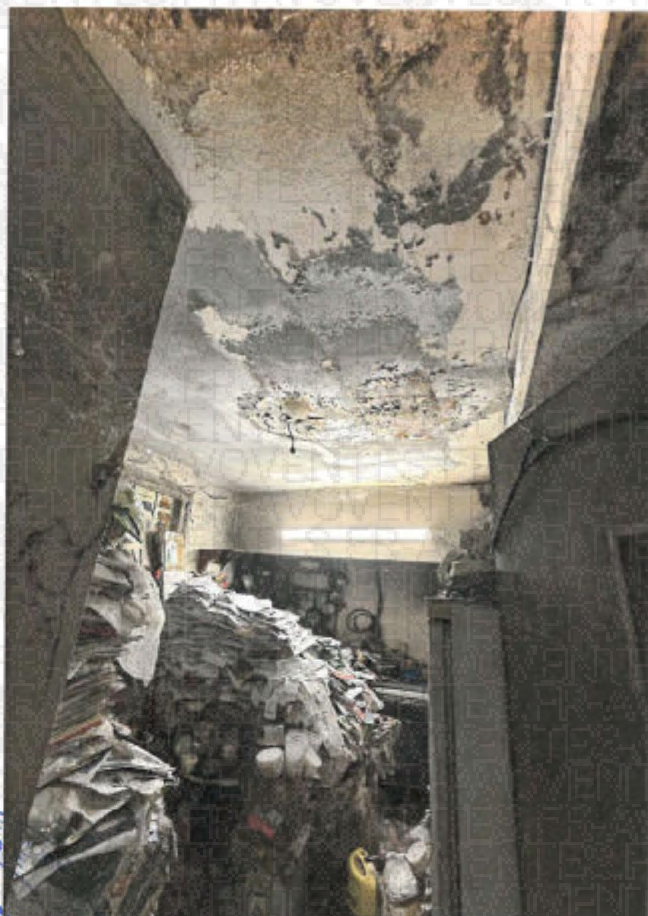


photographie (44)





photographie (45)



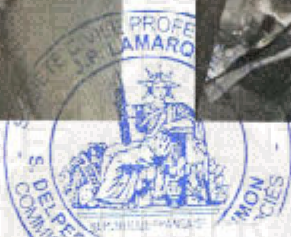
photographie (46)



photographie (47)

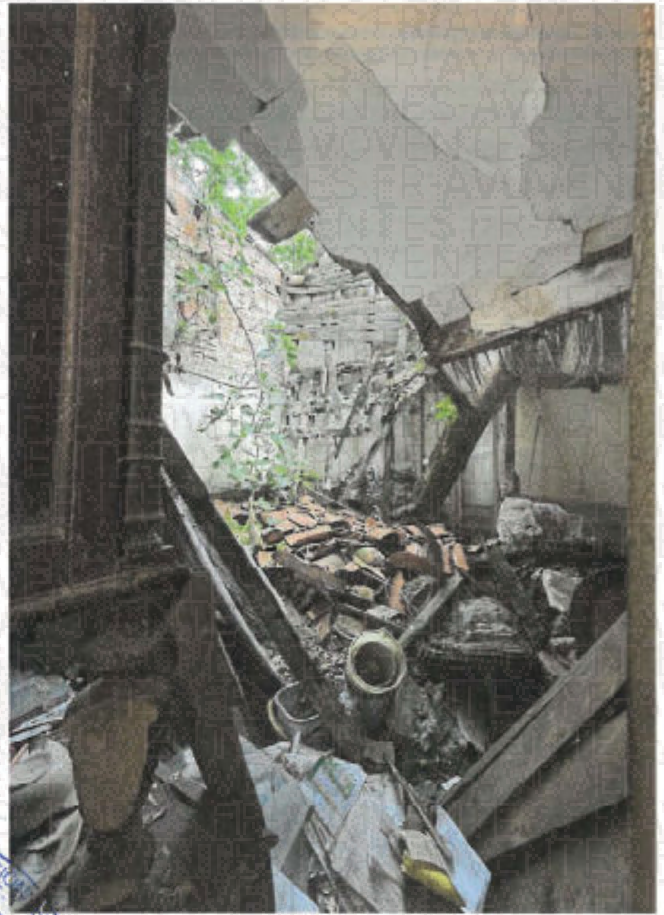


photographie (48)

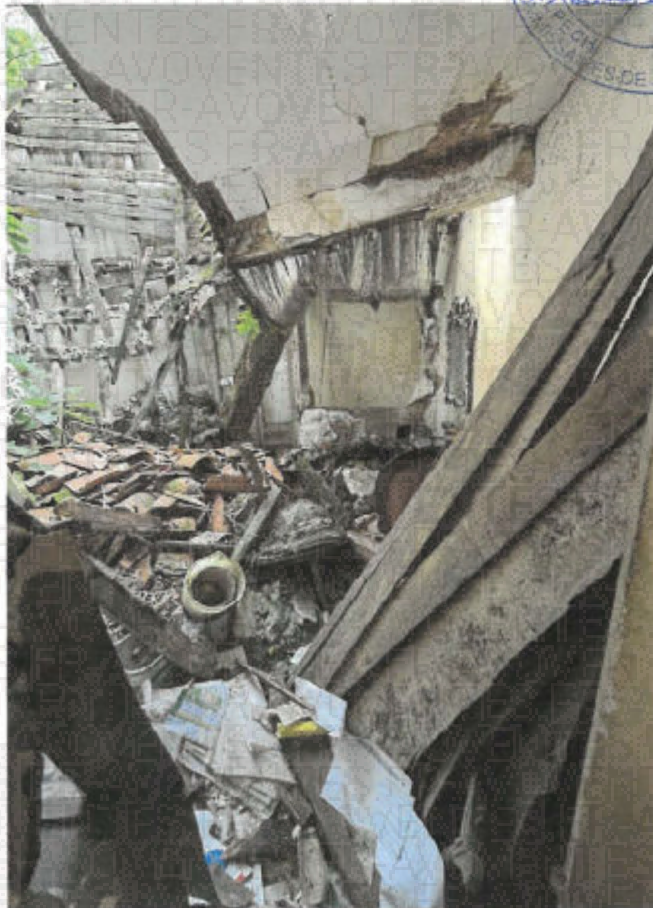




photographic (49)



photographic (50)



photographie (51)



photographie (52)



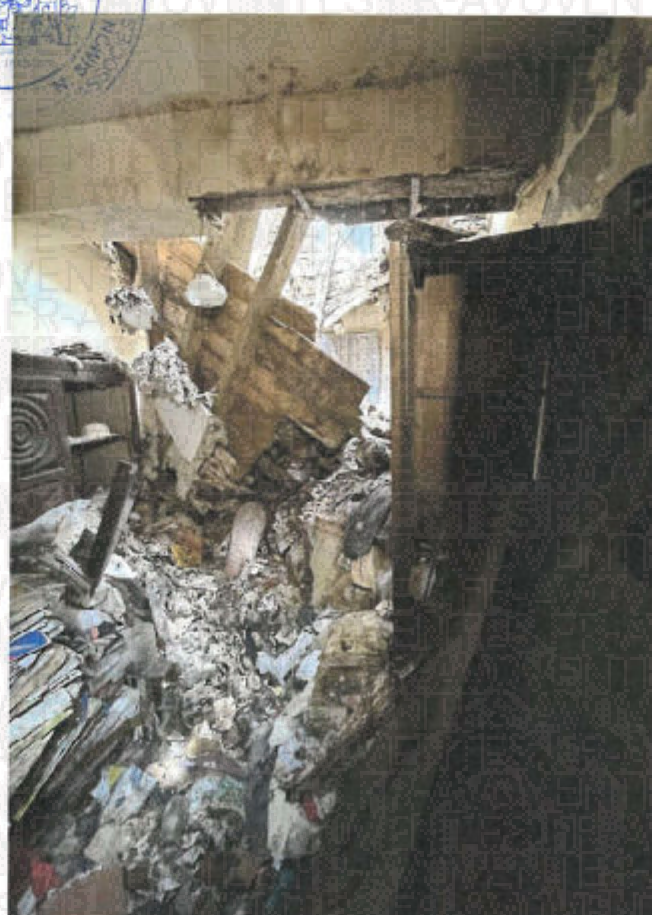
photographie (53)



photographie (54)



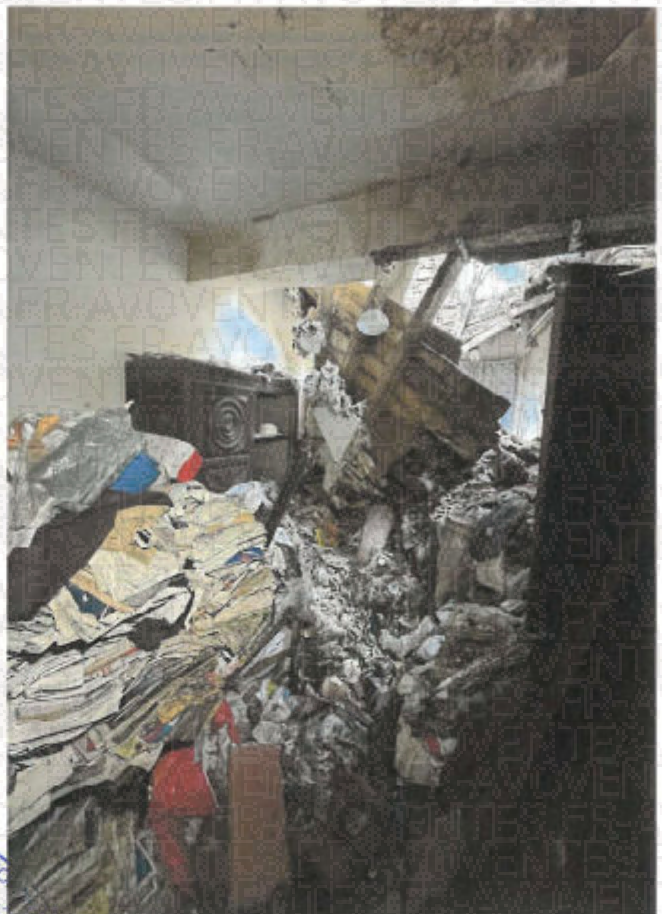
photographie (55)



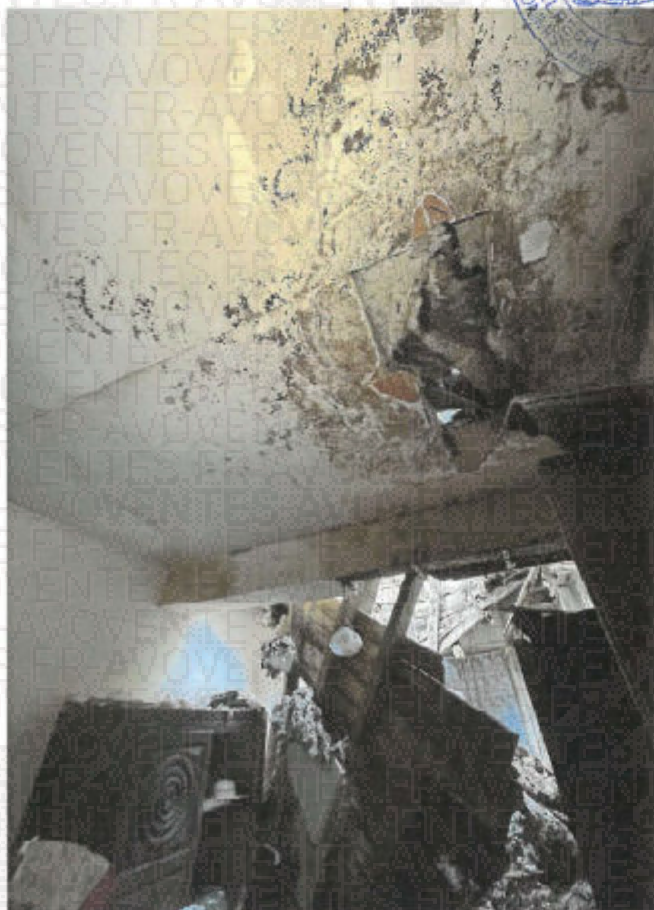
photographie (56)



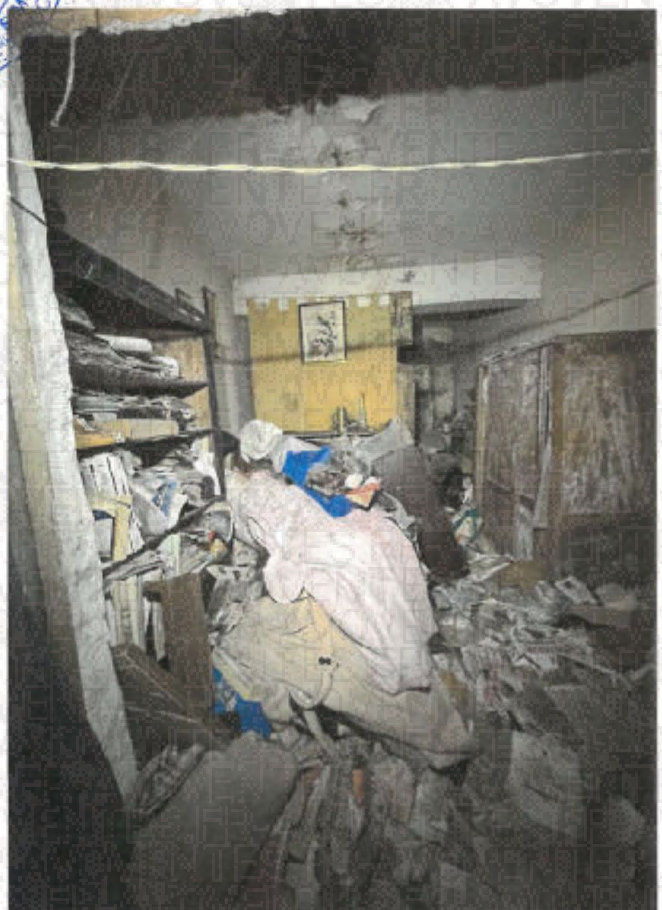
photographie (57)



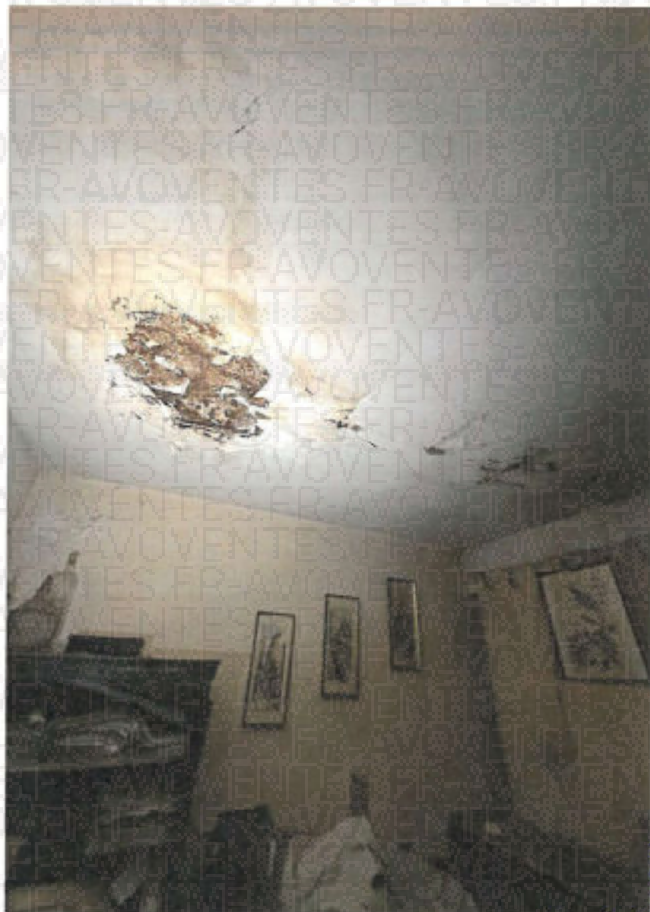
photographie (58)



photographie (59)



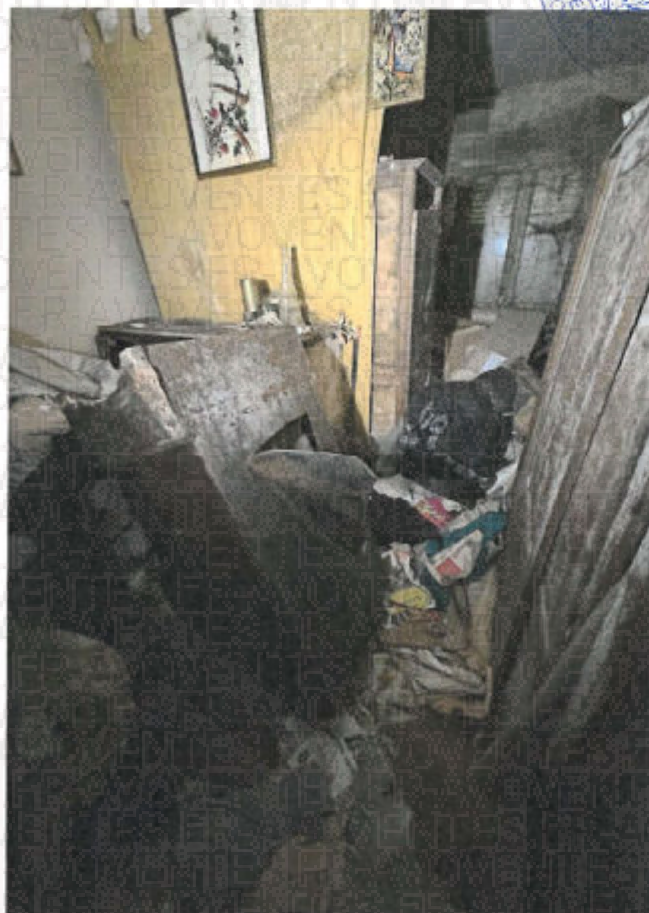
photographie (60)



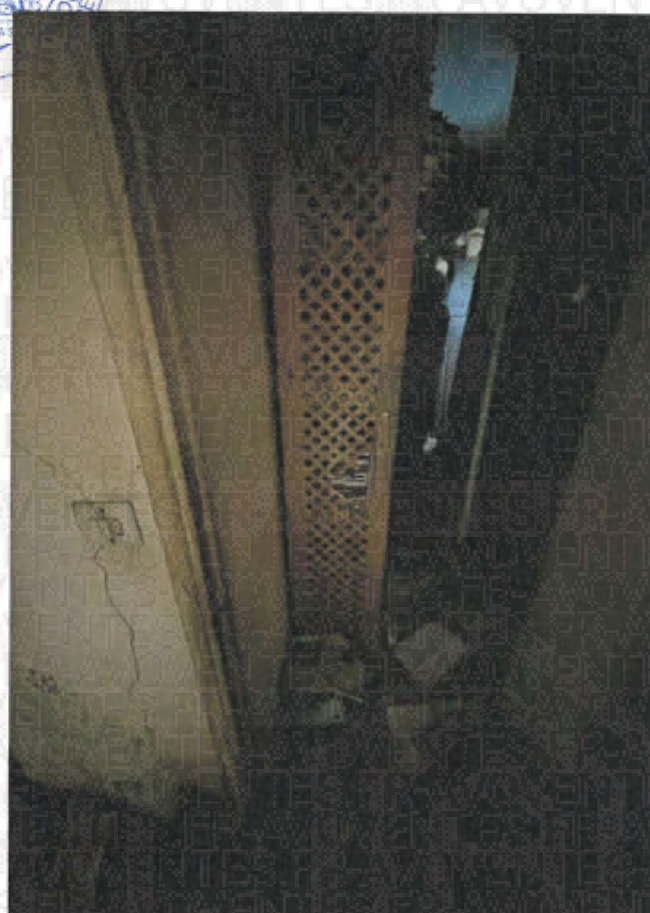
photographie (61)



photographie (62)



photographie (63)



photographie (64)



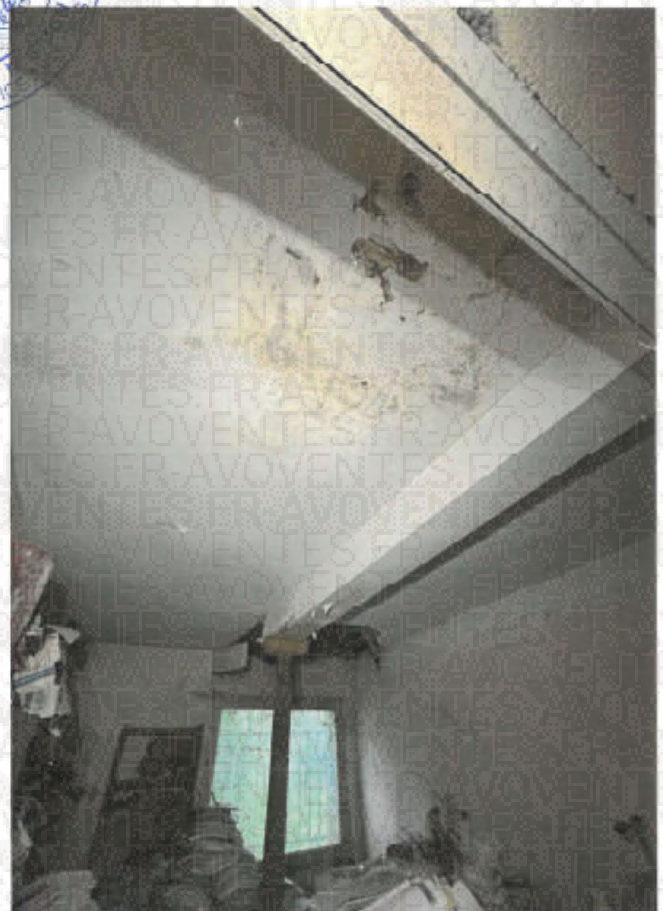
photographie (65)



photographie (66)

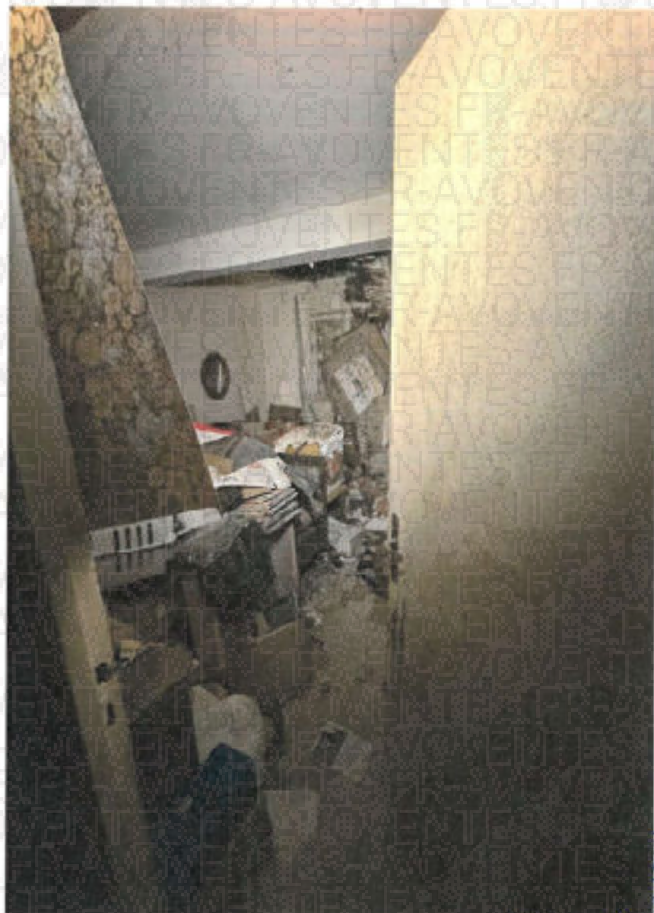


photographie (67)

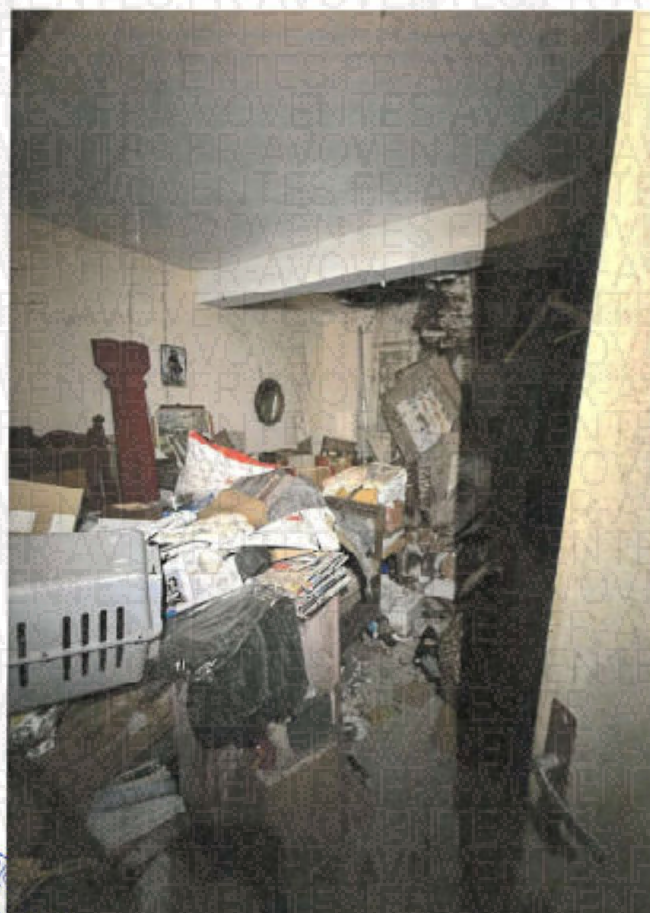


photographie (68)





photographie (69)



photographie (70)



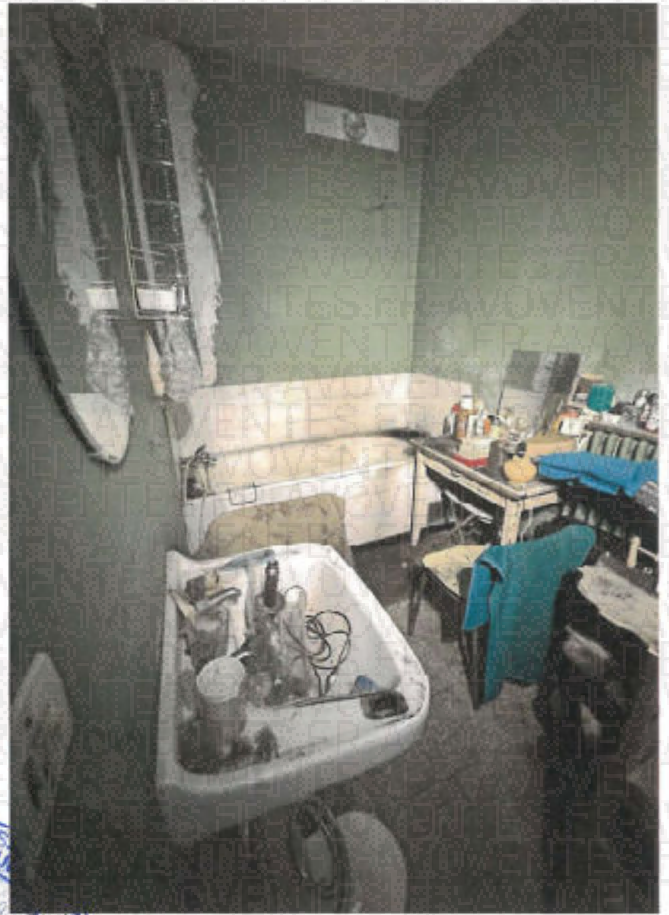
photographie (71)



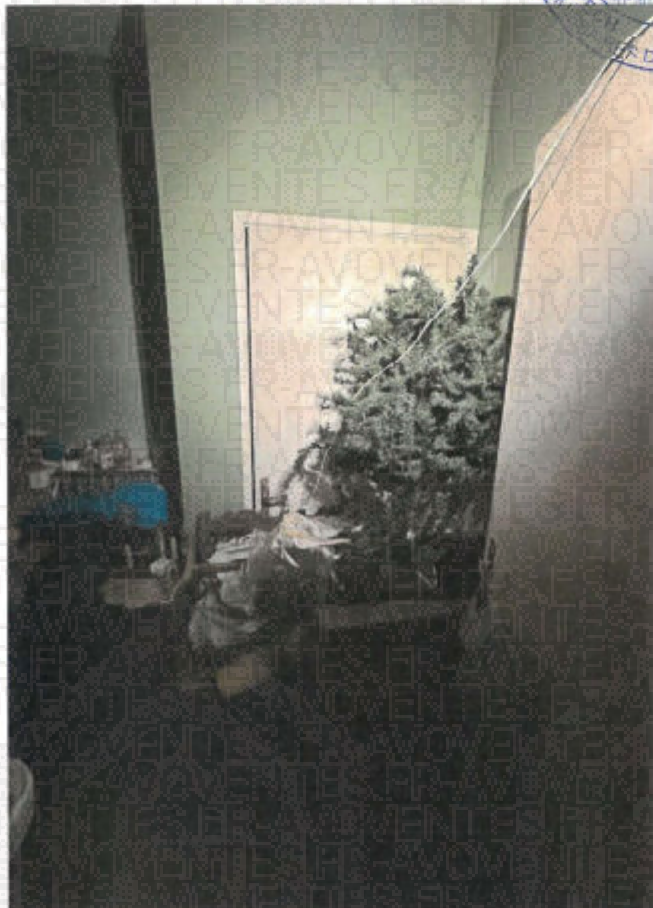
photographie (72)



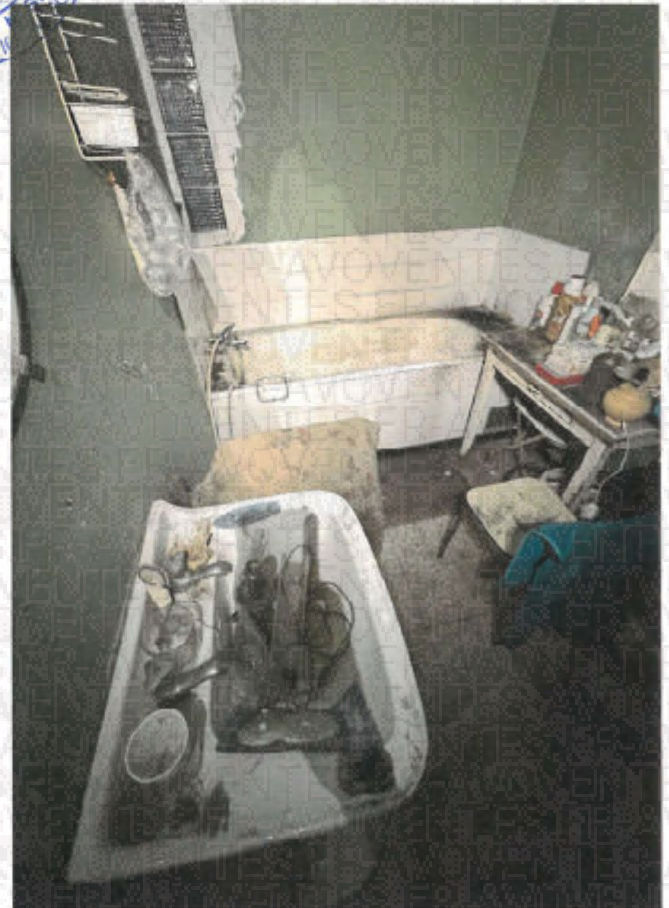
photographie (73)



photographie (74)



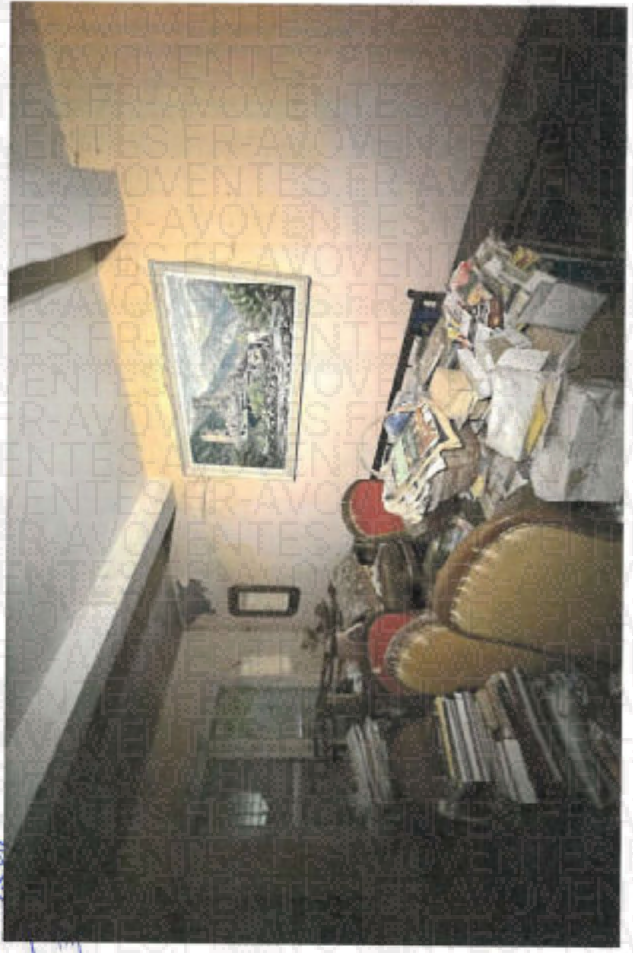
photographie (75)



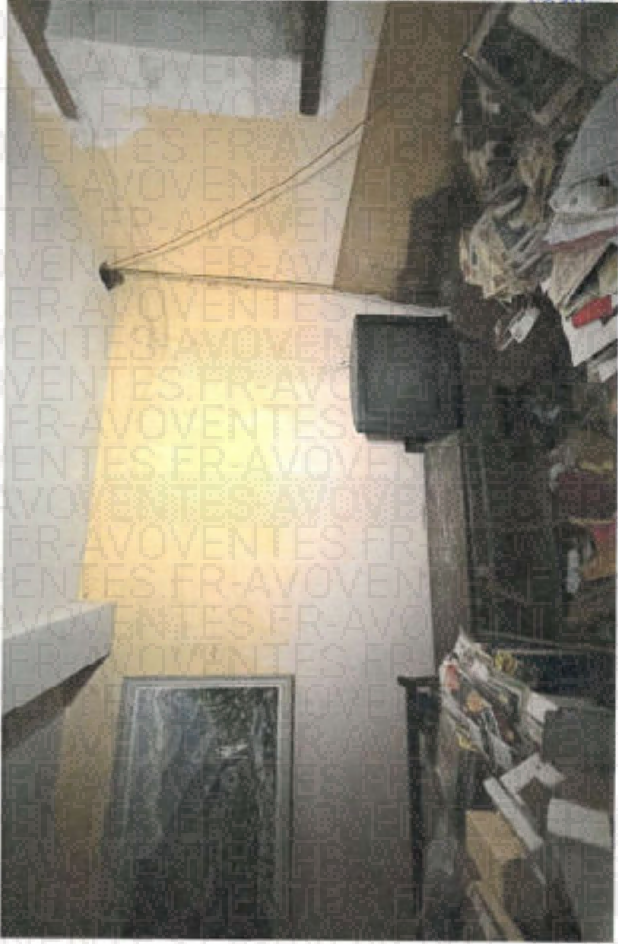
photographie (76)



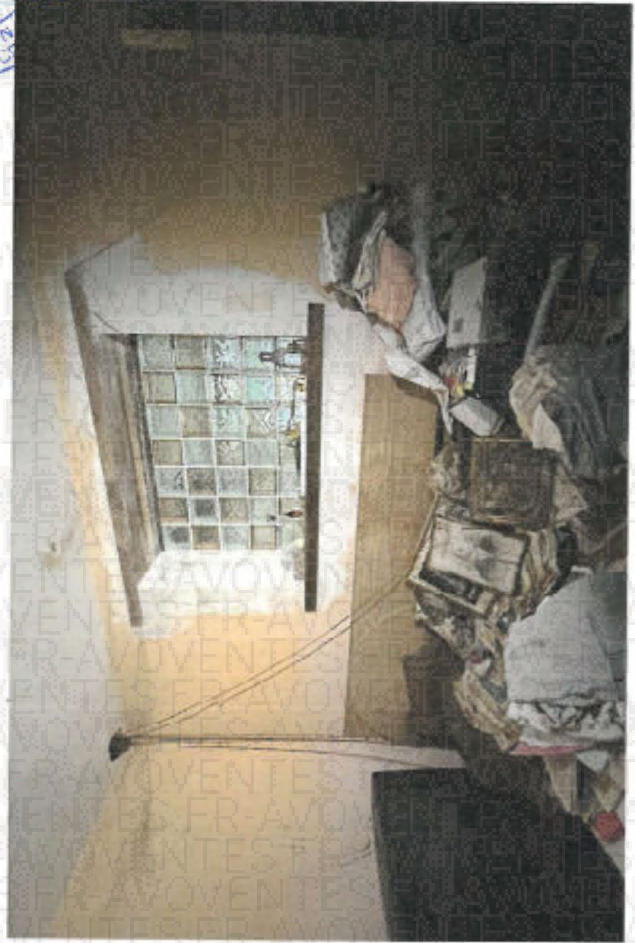
photographie (77)



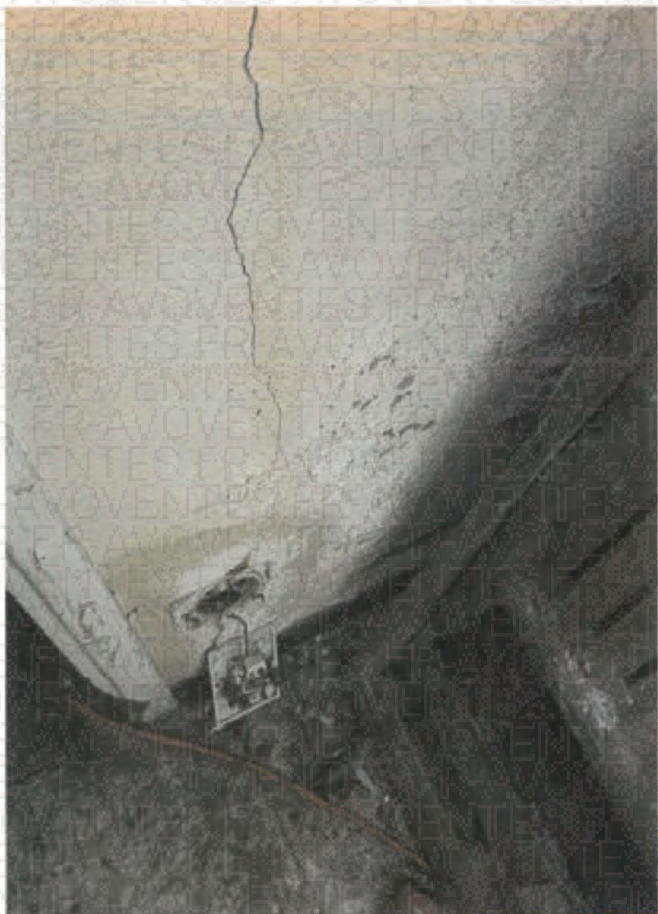
photographie (78)



photographie (79)



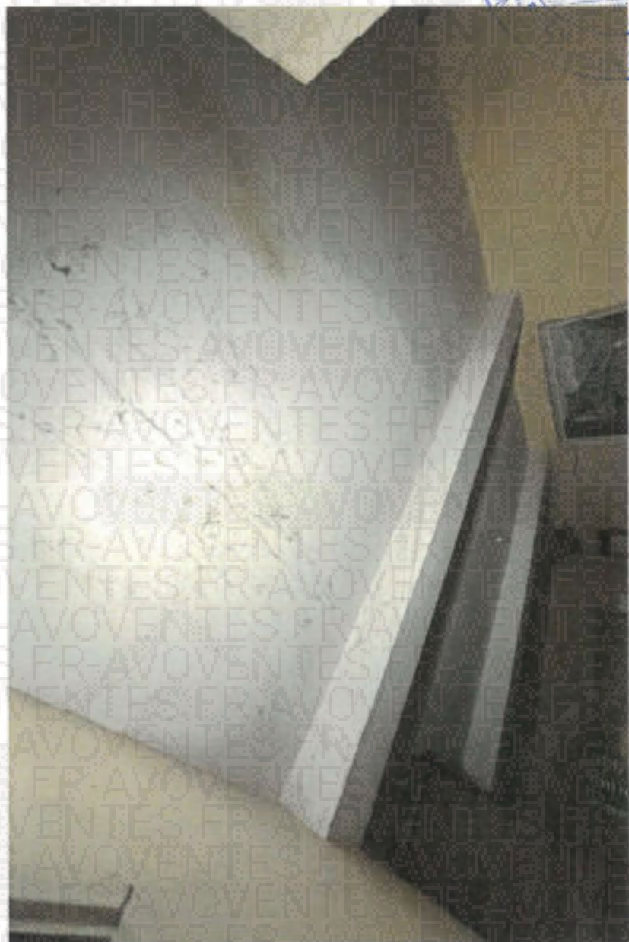
photographie (80)



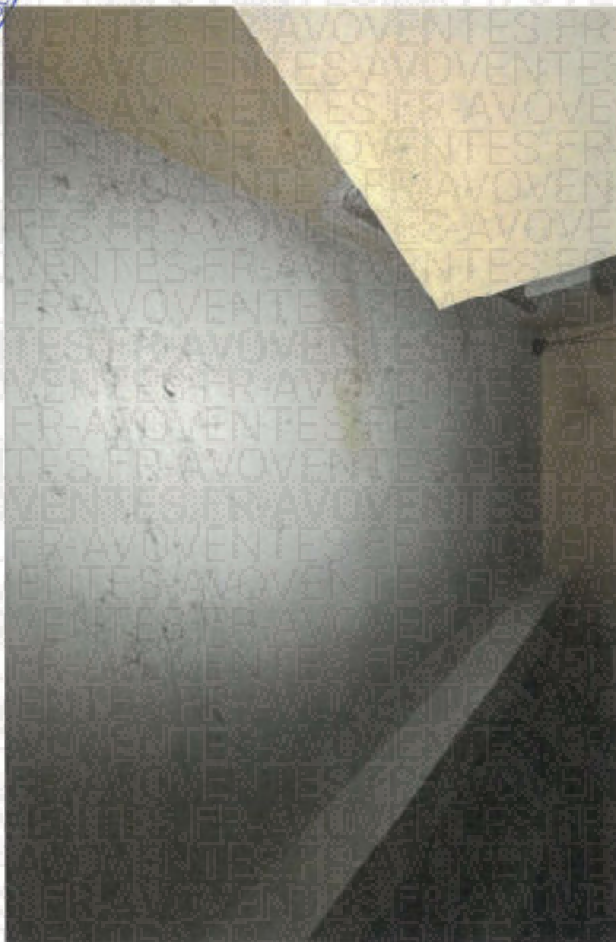
photographie (01)



photographie (82)



photographie (83)



photographie (84)





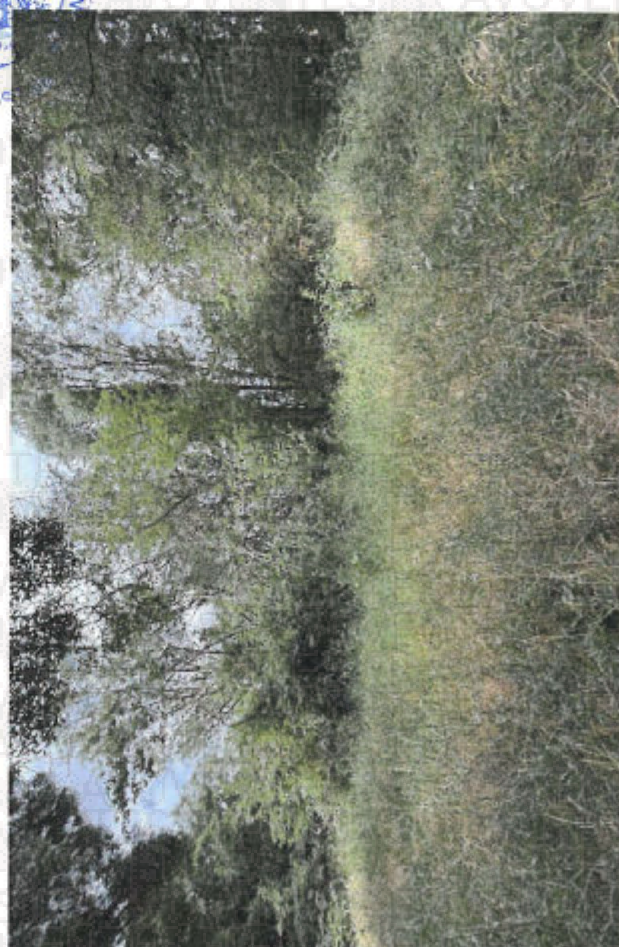
photographie (85)



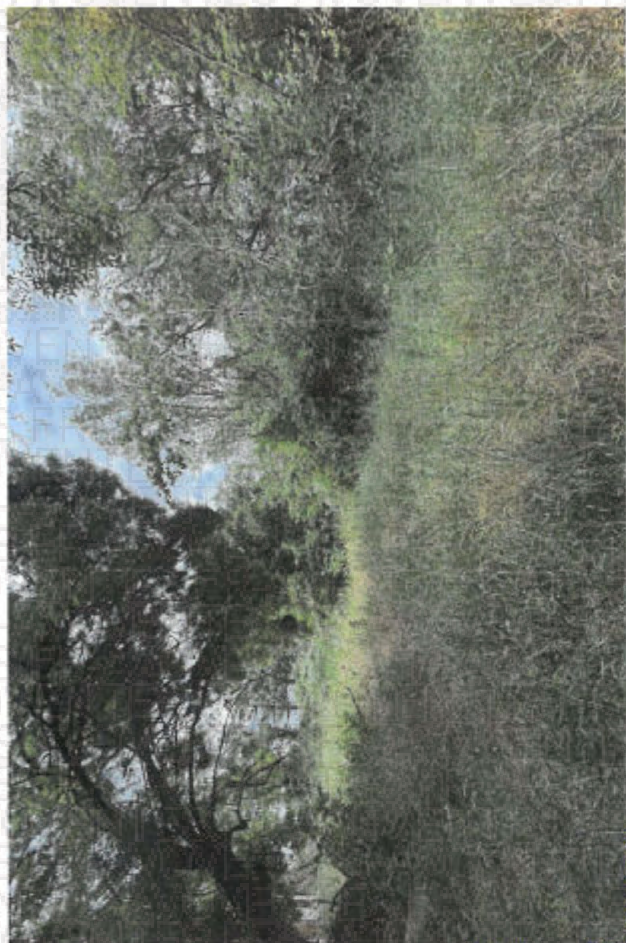
photographie (86)



photographie (87)



photographie (88)



photographie (89)



photographie (90)

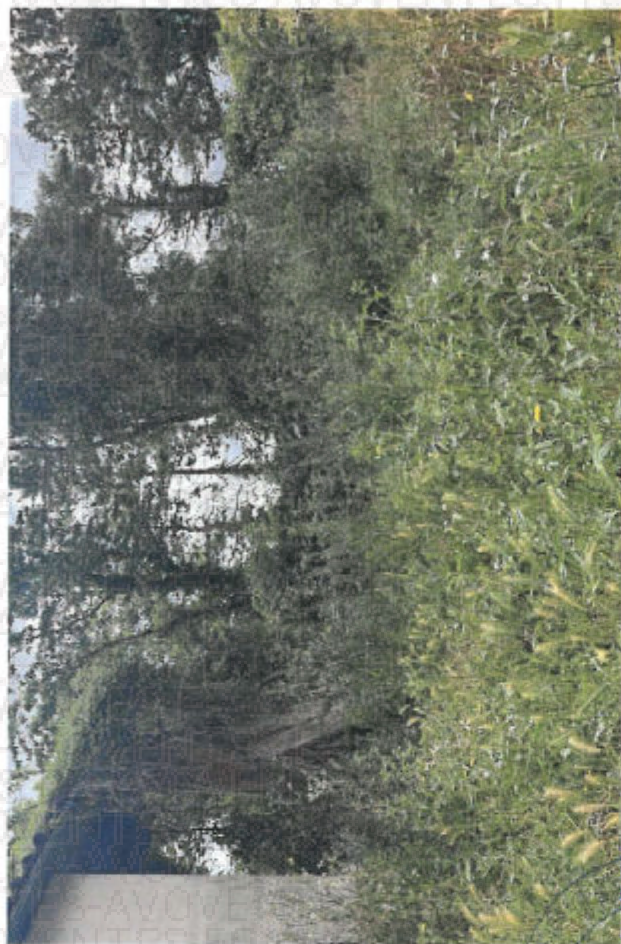


photographie (91)



photographie (92)





photographie (93)



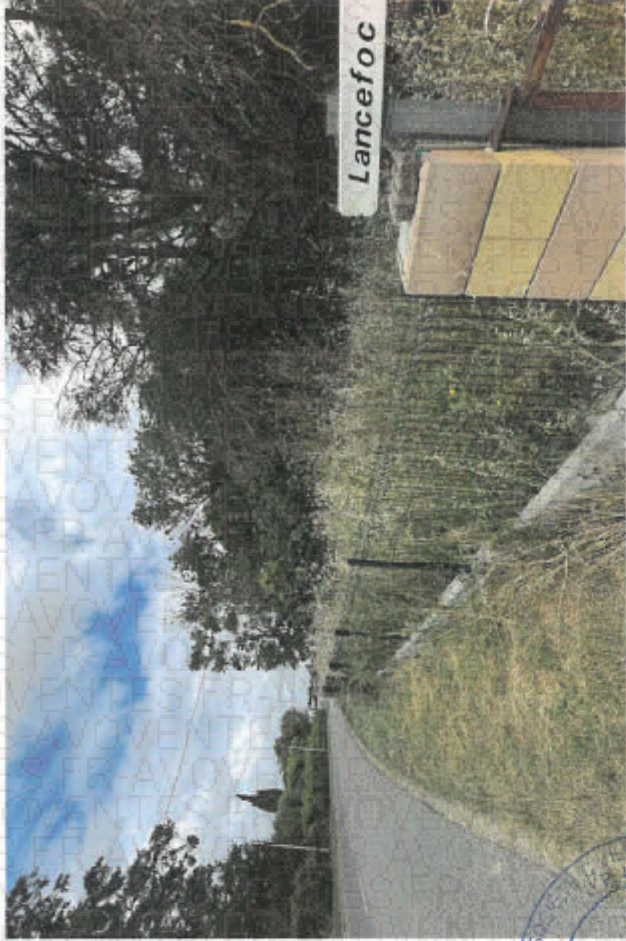
photographie (94)



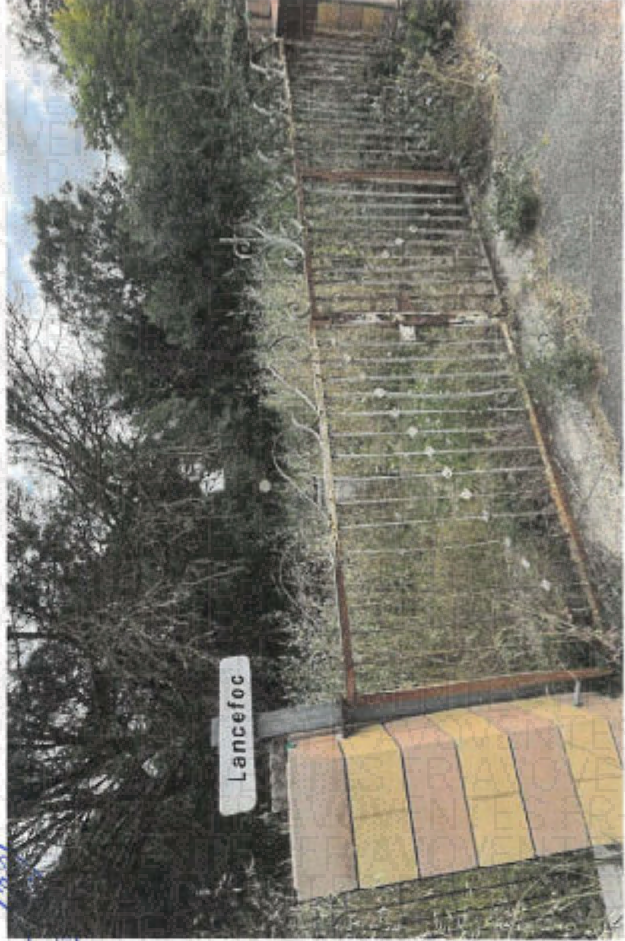
photographie (95)



photographie (96)



photographie (97)



photographie (98)



photographie (99)



photographie (100)





photographie (101)



photographie (102)