

SOCIETE CIVILE PROFESSIONNELLE
THOMAS IACONO DI CACITO
BENJAMIN MARTY
BERTRAND BELARGE
COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES
22 rue Croix-Baragnon
31000 TOULOUSE
Téléphone : 0561625959
Télécopie : 0561637345
CCP 3929 54 R TOULOUSE

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

LE JEUDI VINGT ET UN AOÛT
DEUX MILLE VINGT CINQ
à 10 heures 00.

A LA REQUETE DE :

La **COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS (CEGC)**, société anonyme au capital de 160 995 996 euros, dont le siège social est 16 rue Hoche, Tour Kupka, B Puteaux 92919 PARIS LA DEFENSE Cedex, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le numéro 382 506 079, agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice domicilié en cette qualité audit siège, élisant domicile au Cabinet CAMILLE AVOCATS, société civile professionnelle d'avocats inscrite au barreau de TOULOUSE, dont le siège social est 42 rue des Filatiers à TOULOUSE 31000, représentée par Maître Emmanuel REY-SALETES, avocat associé, lequel se constitue sur les présentes et leurs suites, et au cabinet duquel pourront être notifiées toutes offres et significations relatives à la présente procédure.

M'AYANT EXPOSE :

Qu'un commandement de payer valant saisie immobilière a été délivré le 22 juillet 2025 par acte du ministère de Maître Dorine LOUVEAU commissaire de Justice associée, en vertu d'un jugement rendu par le tribunal judiciaire de Paris en date du 15 Juillet 2022, précédemment signifié à Monsieur

Que les causes du commandement demeurent impayées.

Qu'il me requiert, conformément aux articles R322-2 du code de procédure civile d'exécution de dresser le procès-verbal descriptif afin de poursuivre la vente de l'immeuble saisi.

DEFERANT A CETTE REQUISITION :



Je, Thomas IACONO DI CACITO, Représentant la Société Civile Professionnelle Thomas IACONO DI CACITO - Benjamin MARTY - Bertrand BELARGE, Commissaires de Justice associés, à la résidence de TOULOUSE, y demeurant 22 rue Croix-Baragnon

JE ME SUIS RENDU CE JOUR :

2 allée Antoine Osete

31300 TOULOUSE

EN PRÉSENCE DE :

CAVOVENTES.FR
CAVOVENTES.FR

J3 EXPERTISES,
ELITHEA MIDI PYRENEES.

OÙ ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :

SOMMAIRE

[Click here to update the Table of Contents](#)

2 allée Antoine Osete Toulouse 31300	3
Désignation	6
Occupation	6
Syndic	6
Description	7
Entrée	7
Pièce principale	9
Cuisine	11
Balcon	14
Dégagement	15
Salle d'aisance	17
Salle de bains	19
Chambre	21
Parties communes	22
Laverie	22
Salle de conférence	23
Salle de petit déjeuner	24
Accueil	25
Bureau direction	27
Couloir	28
Superficie	30



2 allée Antoine Osete Toulouse 31300

Il s'agit d'un ensemble immobilier à usage d'hôtel composé de deux bâtiment relié par un hall d'accueil commun. Les places de stationnement souterraines et aériennes sont des parties communes.

Nous sommes accueilli par le gérant de la société locataire commercial et avec son autorisation nous réalisons la description du bien saisi.



1.





2.



3.





4.



5.



Désignation

Il s'agit d'un bien situé dans un ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété, sis commune de Toulouse (Haute-Garonne), 2 allée Antoine Osete, cadastré sous la relation suivante

Section	N°	Lieu-dit ou Voie	Contenance
844 AR	64	40 Chemin des Courses	48a 14 ca

Portant sur le lot numéro trente-neuf (39) :

Au premier étage, un appartement comprenant un salon avec cuisine, un balcon avec jouissance exclusive, un dégagement, une chambre, une salle de bains et un WC, et les 61/10.000èmes des parties communes générales.

Le règlement de copropriété prévoit en son article 11 « Les chambres resteront destinées exclusivement à un usage hôtelier ou à une activité directement liée à l'hôtellerie. Aucune activité commerciale même celle directement liée à l'hôtellerie ne pourra être autorisée dans l'immeuble ».

Occupation

L'appartement est loué à bail commercial meublé en date du 30 Juin 2008 avec la société Midi-Pyrénées, et d'un avenant au bail commercial en date du 25 Juillet 2019.

Le montant du loyer annuel est de 3870,53 Euros HT soit un loyer mensuel HT de 322,54 Euros. Étant précisé selon les déclarations de l'exploitant que le taux de TVA est de 10 % et qu'une saisie attribution des loyers pour un autre créancier est en cours depuis 2022.

Le locataire commercial peut être contacté aux coordonnées suivantes :

0531616251

contact@alezan-toulouse.com

www.alezan-toulouse.com

On me remet un bail commercial sur 11 pages et un avenant sur 3 feuilles.

Les meuble meublant sont propriété de la partie saisie.

Syndic

Le syndic de copropriété en exercice est la société SOGEM 44 allée de Barcelone Toulouse 31000.

Le principal de copropriété est

joignable aux coordonnées suivantes

@sogem-immo.fr



Description

Nous nous transportons au premier étage appartement 1106 désigné comme étant le lot trente-neuf.

Entrée

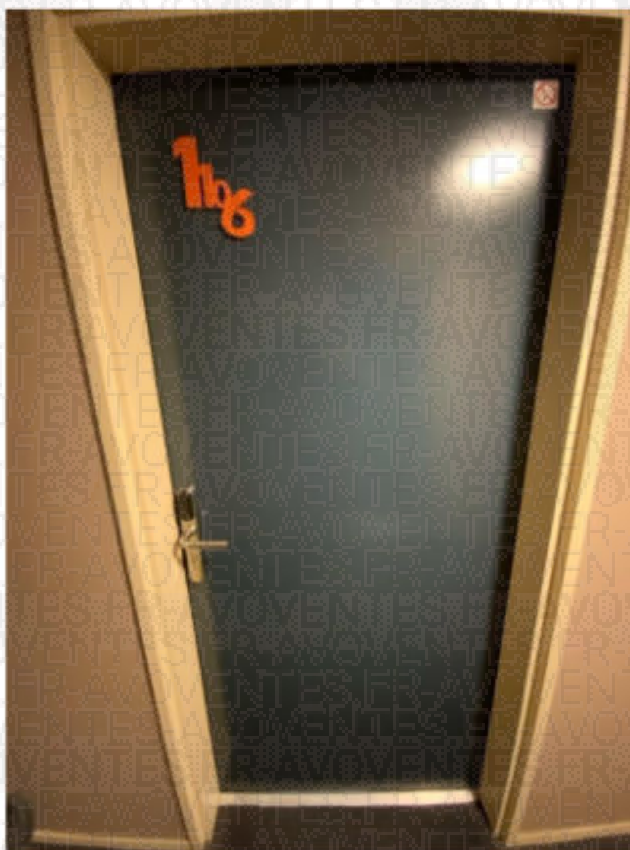
La porte palière s'ouvre et se ferme convenablement.

Le sol est composé d'un parquet type stratifié pose flottante en bon état.

Les plinthes sont en bois peintes en blanc, en bon état. Les murs sont recouverts d'un enduit peint en blanc, en bon état.

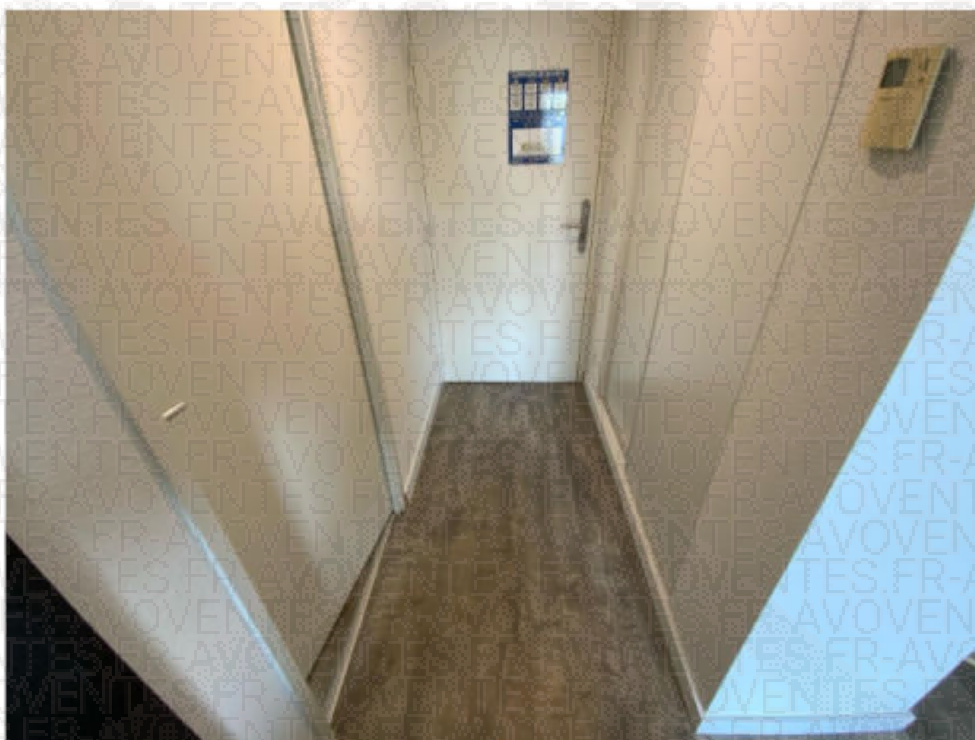
Le faux plafond est composé de plaques montées sur ossature avec cornière de type aluminium, en état d'usage, intégrant des ventelles et équipé d'un spot lumineux en bon état de fonctionnement.

Sur la gauche, se trouve un placard à deux portes coulissantes avec étagères et penderie. L'ensemble est en bon état.



6.





7.



8.

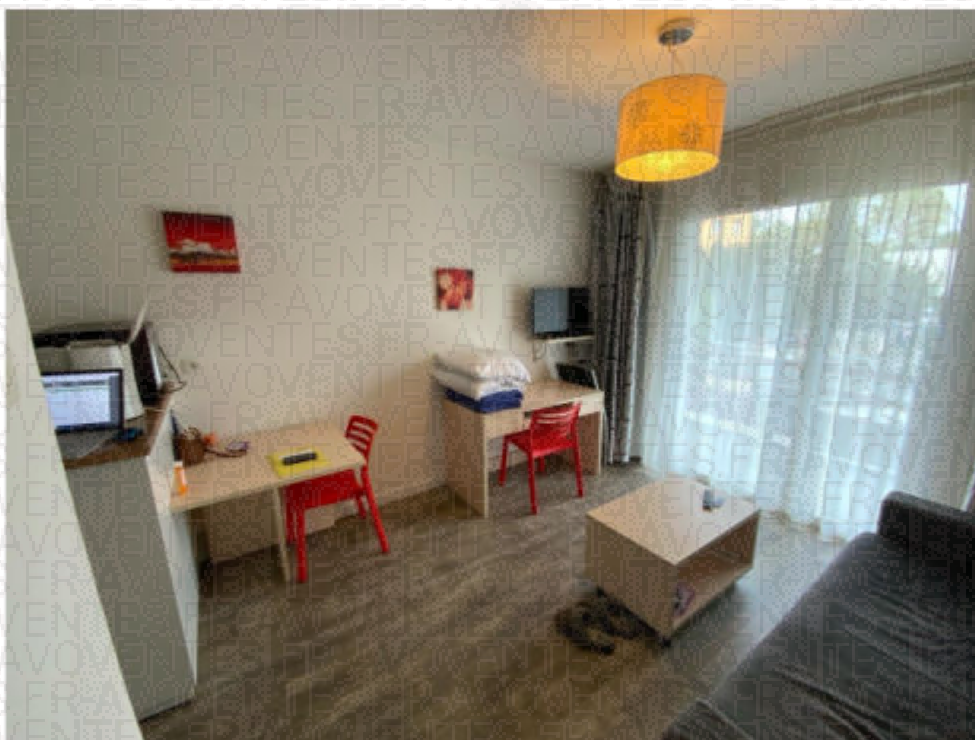


Pièce principale

La pièce principale se situe dans le prolongement de l'entrée.

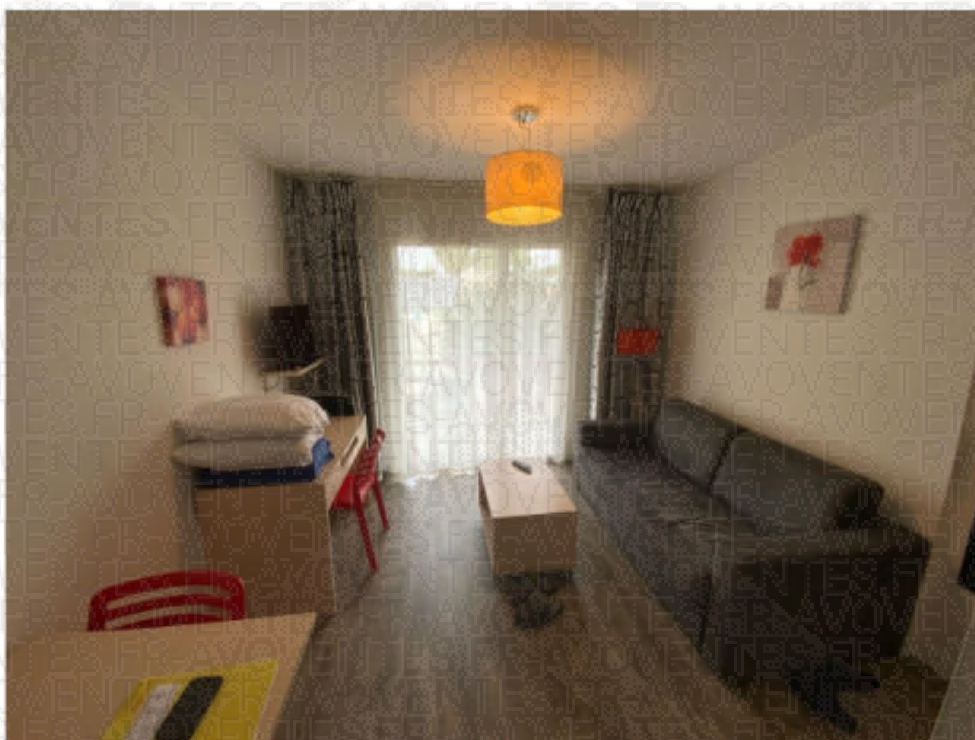
Sol, murs et plafond sont de même constitution, en bon état, éclairés par un point lumineux au plafond.

Cette pièce prend jour par une menuiserie à châssis aluminium en bon état d'ouverture et de fermeture, les vitrages sont intacts. Il y a, sur la gauche de l'entrée en pénétrant dans la pièce, un tableau électrique.

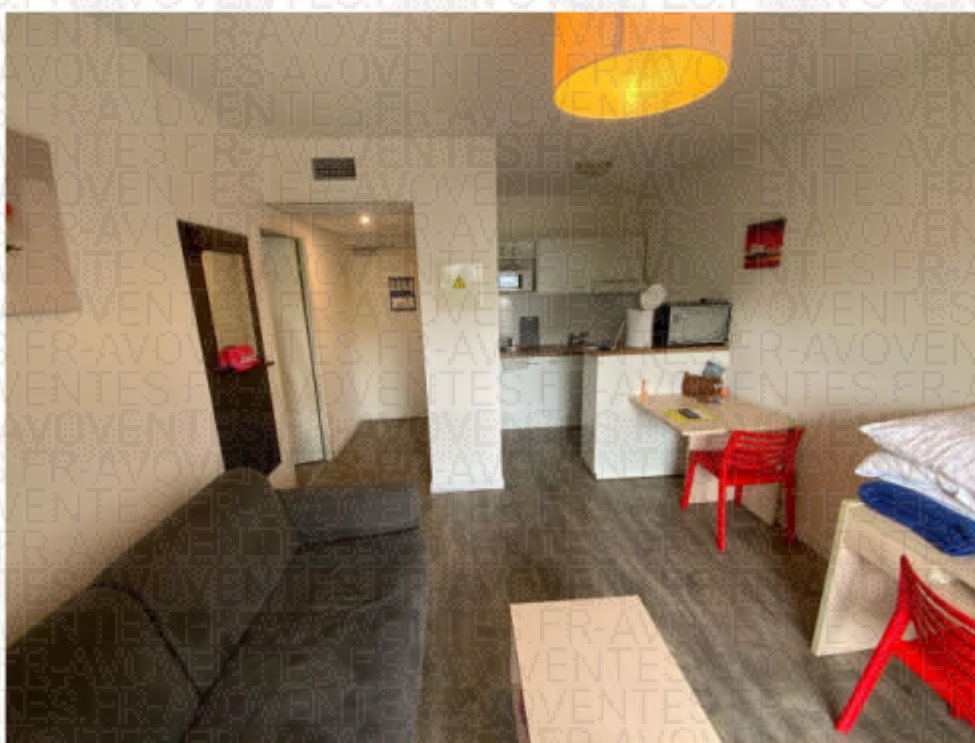


9.



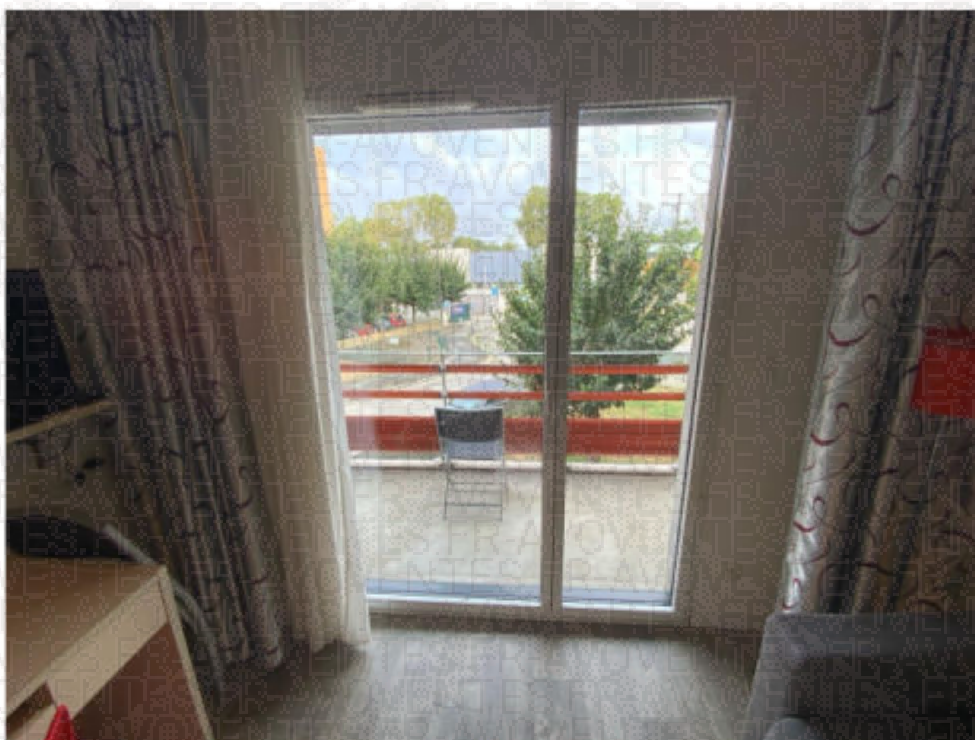


10.



11.





12.

Cuisine

La cuisine est séparée de la pièce principale par un comptoir recouvert d'un plan en bois stratifié.

Sol, mur et plafond sont de même constitution, en bon état.

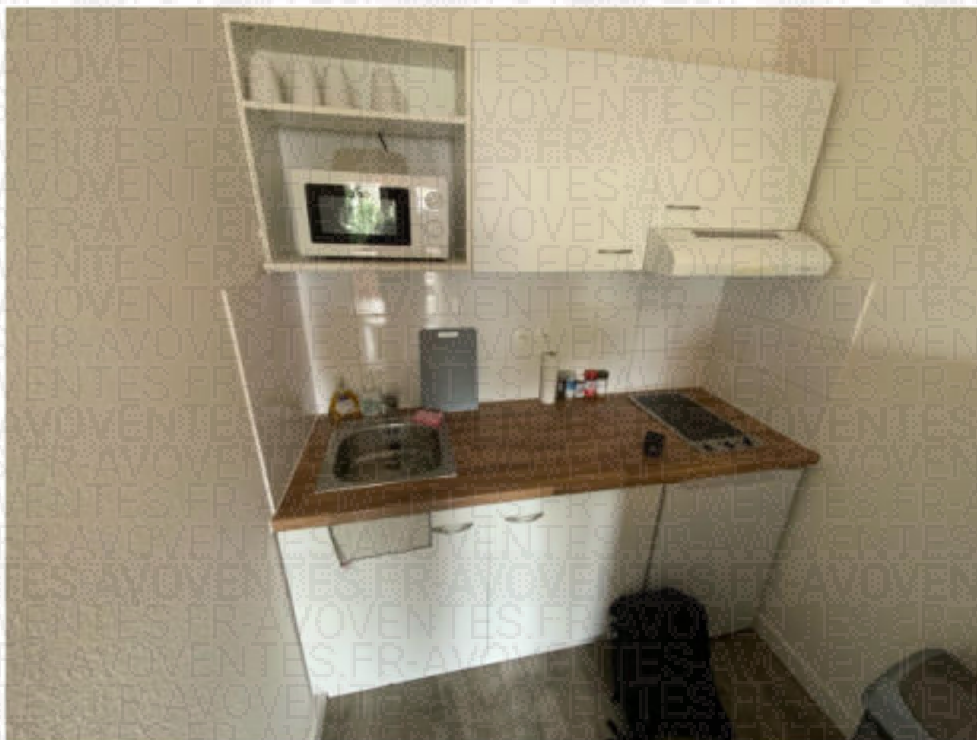
Le coin kitchenette est équipé d'un plan accueillant une vasque style inox, une plaque de cuisson et le mur est décoré de faïences murales formant une crédence sur trois rangées de hauteur.

Il y a du mobilier suspendu et une hotte. Le point lumineux au plafond est en bon état de fonctionnement, présence d'une bouche de VMC.



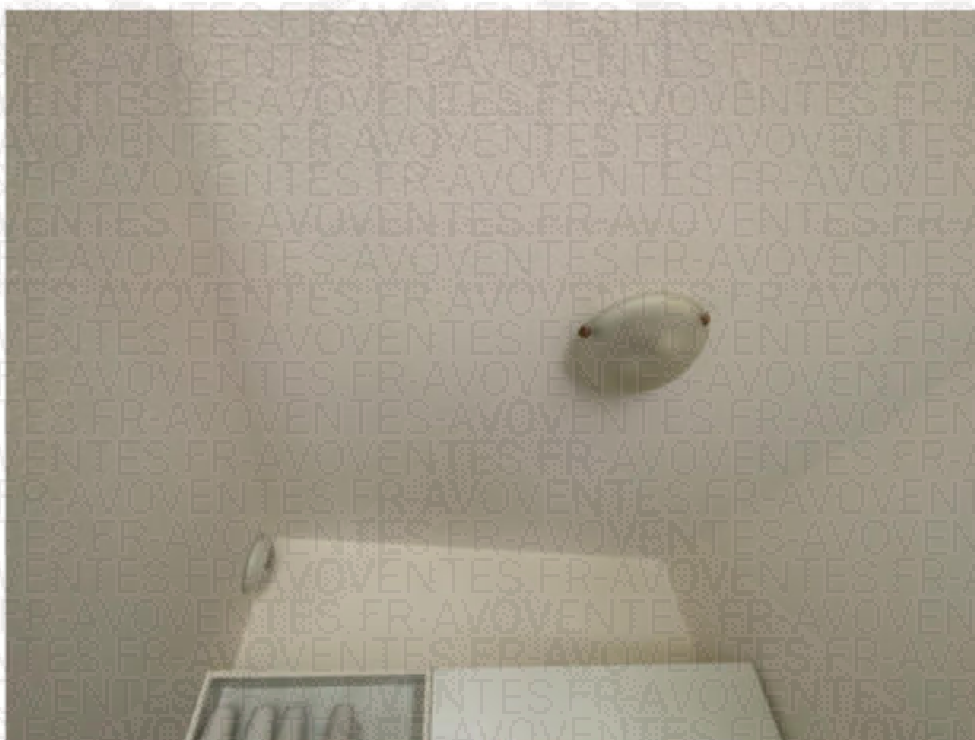


13.

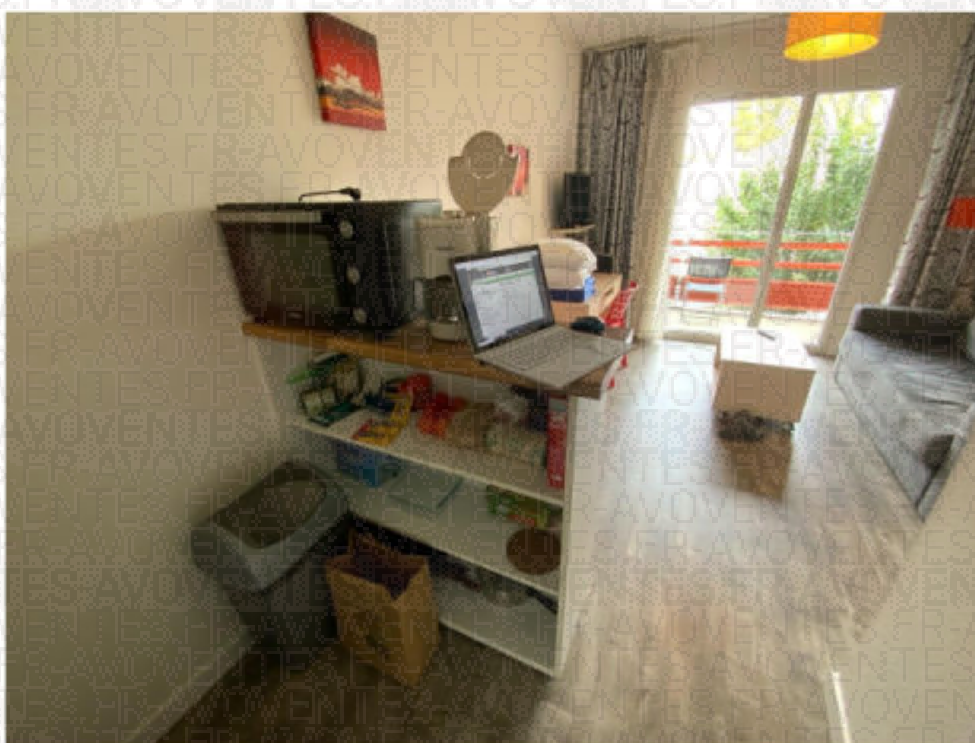


14.





15.

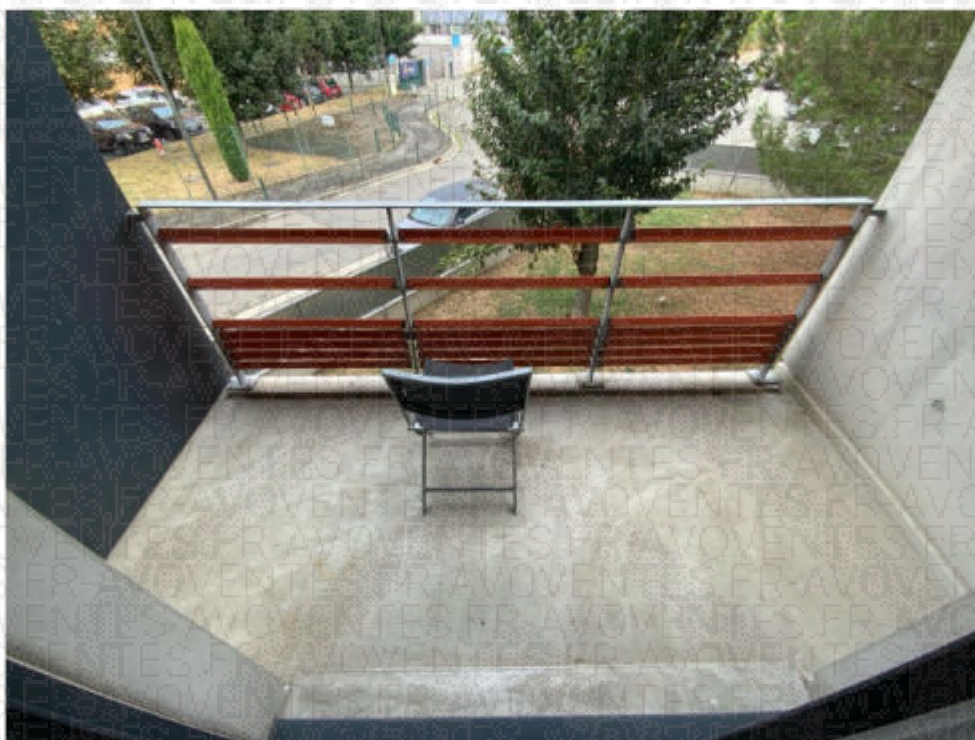


16.

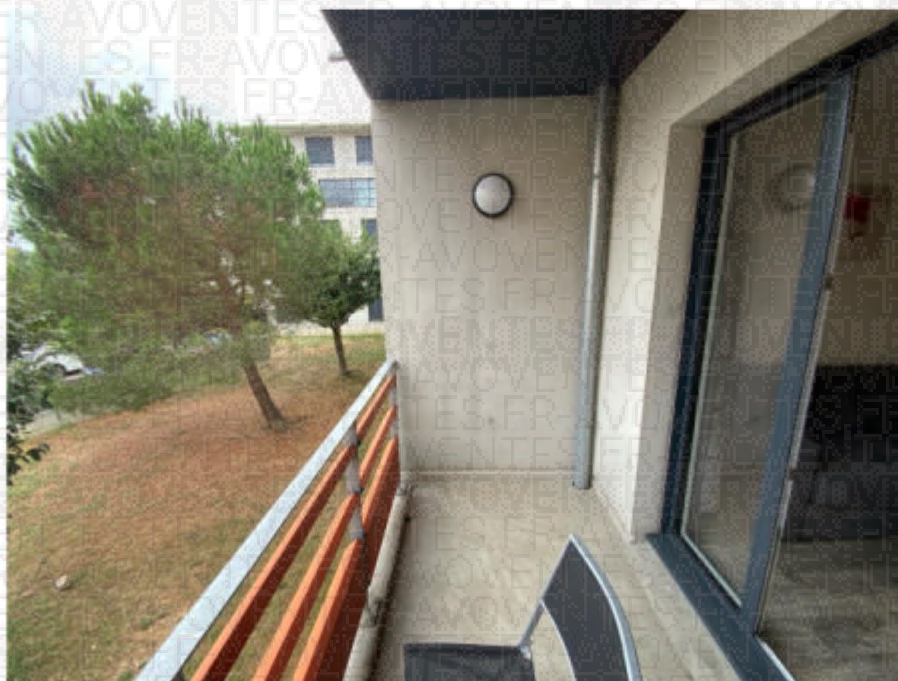


Balcon

Nous poursuivons nos constatations sur un balcon composé d'une dalle béton type bouchardée protégé d'un garde-corps. La façade type béton est en bon état.



17.



18.





19.

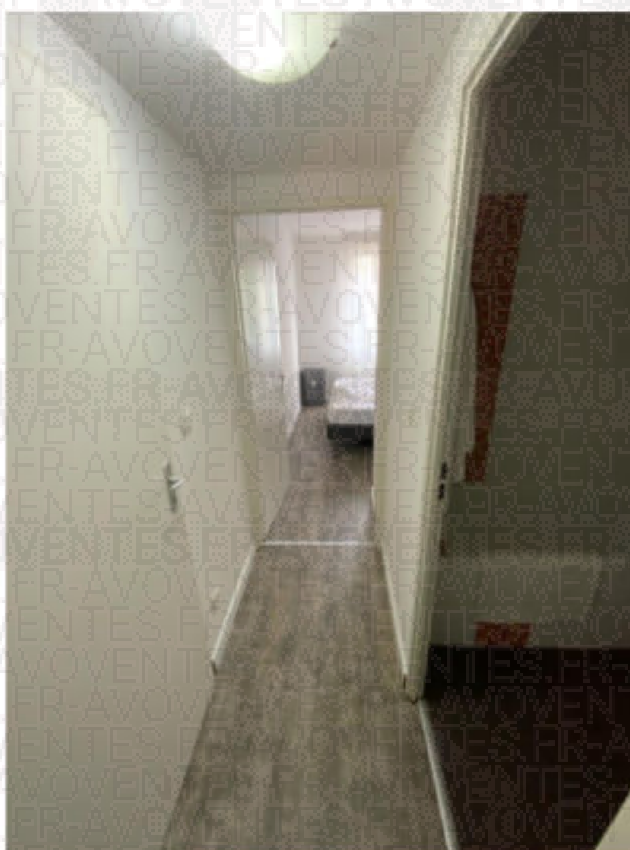
Dégagement

Nos constatations se prolongent dans un dégagement desservant sanitaires et chambre. La porte s'ouvre et se ferme convenablement. Sol, murs et plafond sont de même constitution, en bon état, éclairés par un point lumineux fonctionnel.





20.



21.



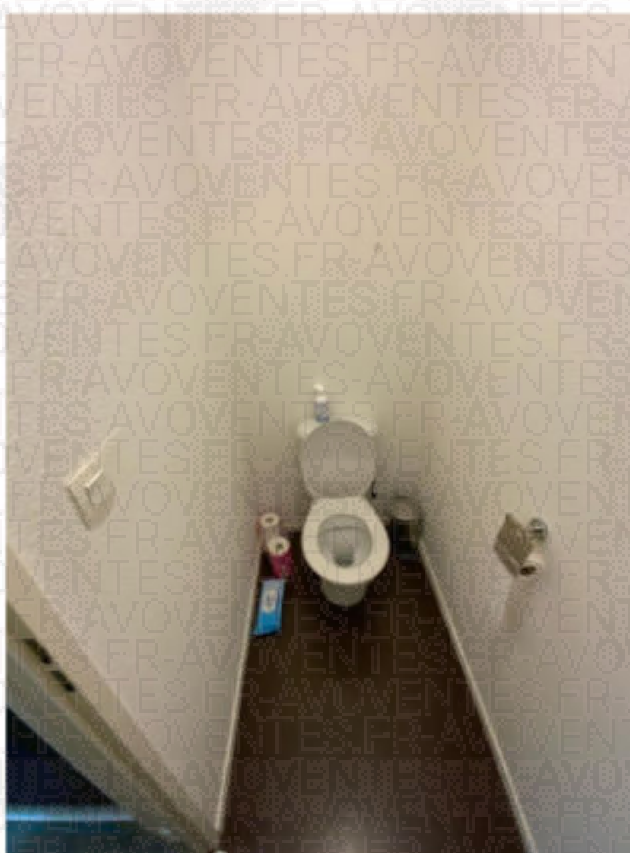
Salle d'aisance

Sur la droite, nous visitons une pièce à usage de salle d'aisance dont la porte s'ouvre et se ferme convenablement. Elle est équipée d'un petit verrou fonctionnel. La baguette de seuil est en bon état.

Le plancher est recouvert d'un sol type PVC en bon état.

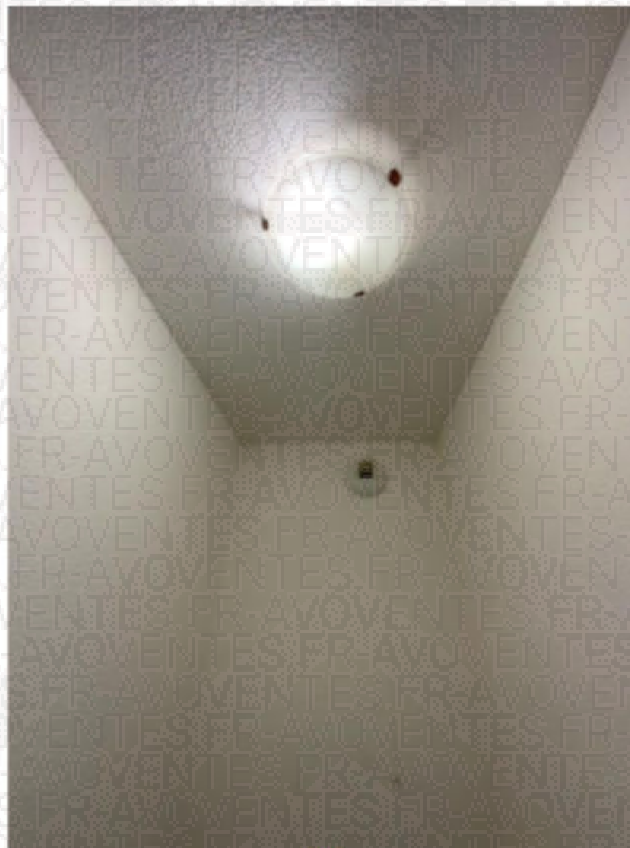
Plinthes, murs et plafonds sont de même constitution que les pièces précédemment visitées, en bon état, éclairés par un point lumineux fonctionnel.

Présence de toilettes avec chasse d'eau double vitesse en bon état de fonctionnement et d'une bouche de VMC déclenchée par une petite ficelle.

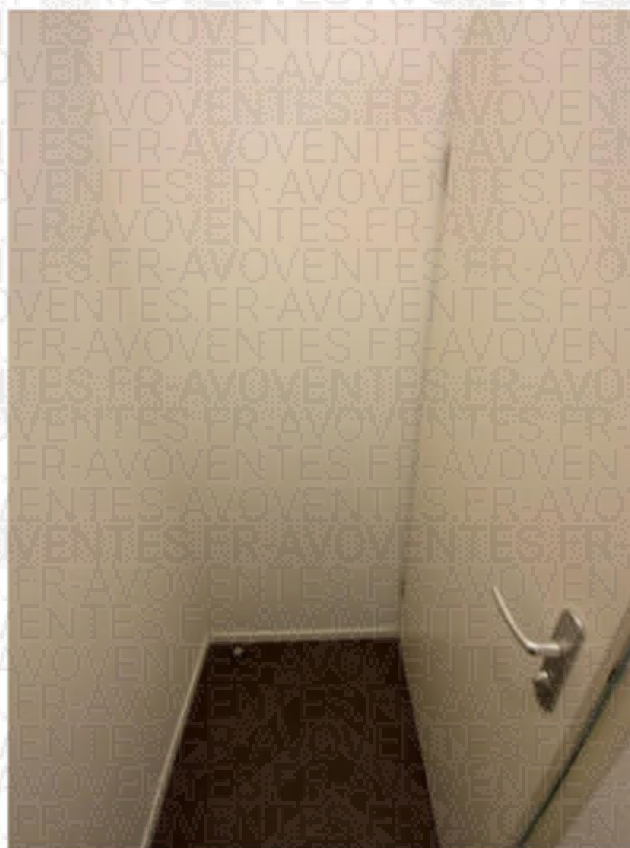


22.





23.



24.



Salle de bains

Nous visitons une salle de bain dont la porte s'ouvre et se ferme convenablement avec un petit bouton verrou intérieur.

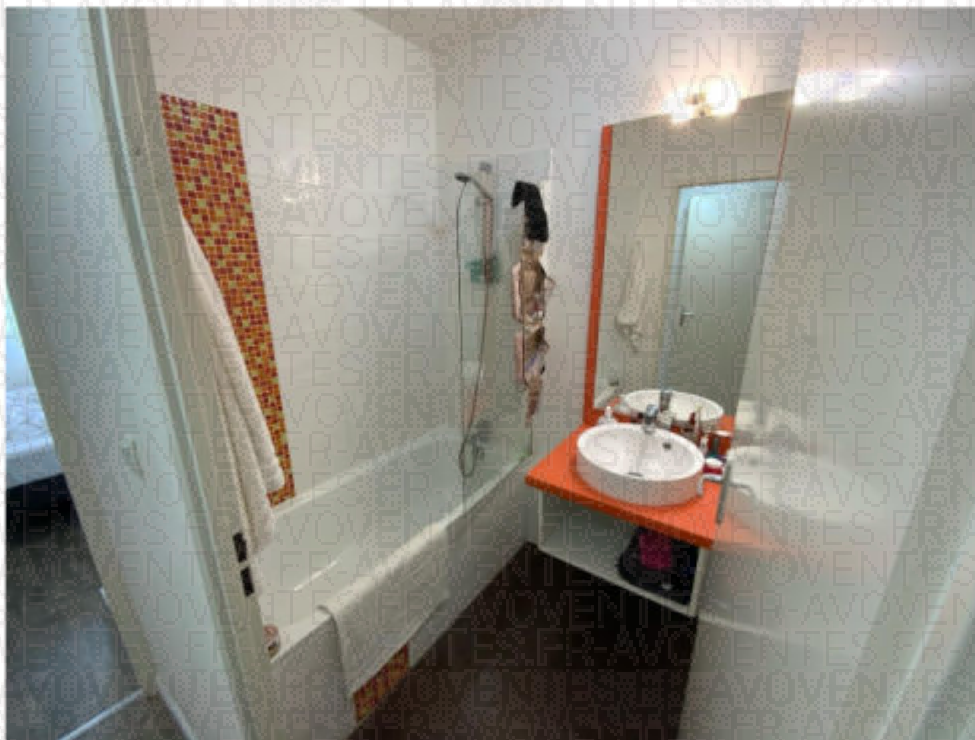
Le sol PVC est en bon état, les murs et le plafond aussi.

On trouve un meuble vasque avec robinet et mitigeur fonctionnel et miroir en bon état de fonctionnement.

Une baignoire avec cloison vitrée pivotante, dont les flexible et inverseur sont en bon état de fonctionnement.

Les faïences murales qui décorent le mur au droit de la baignoire sont en bon état, le tablier aussi.

Les deux points lumineux sont en bon état de fonctionnement.

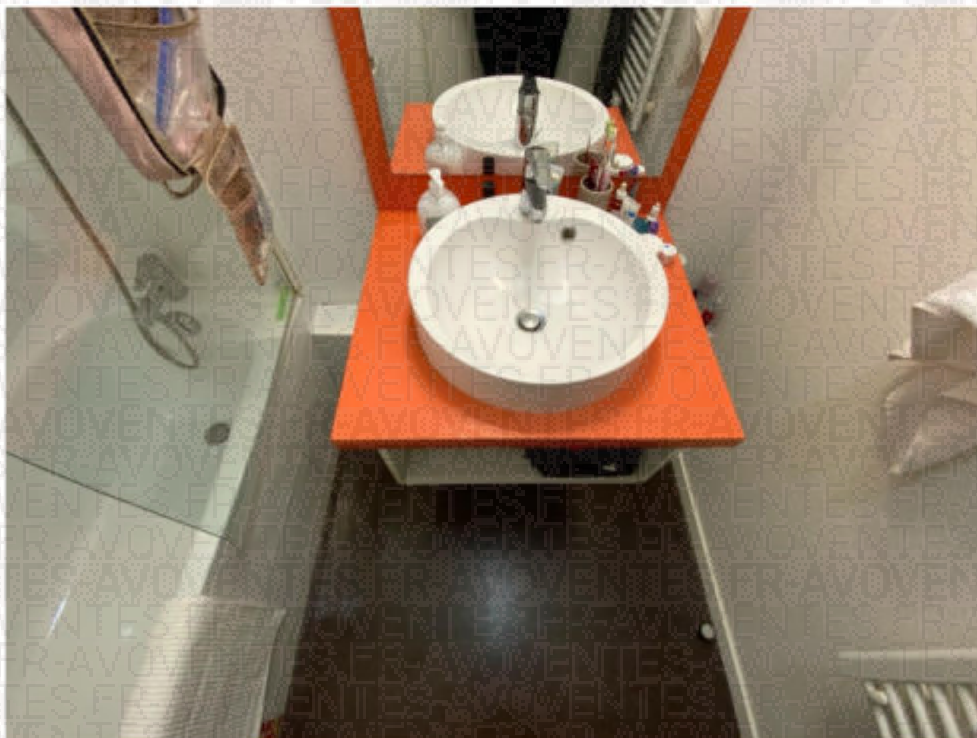


25.





26.



27.



Chambre

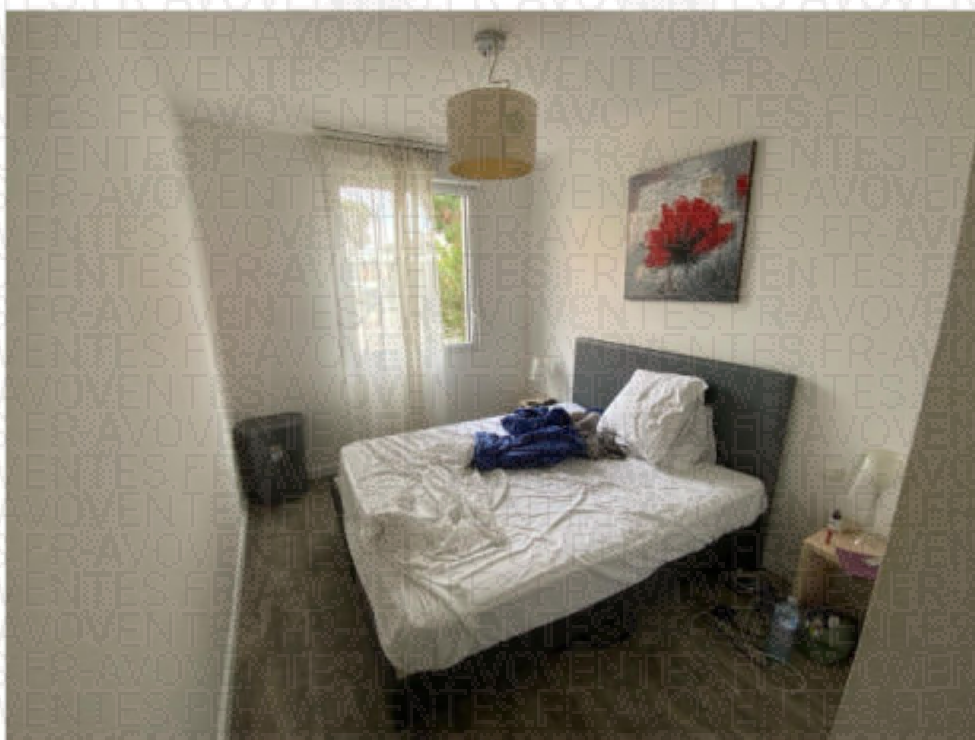
Nous visitons enfin une pièce à usage de chambre dont la porte s'ouvre et se ferme convenablement.

Le sol type parquet stratifié, pose flottante, est en bon état, les murs et le plafond sont de même composition, en bon état.

Le point lumineux est fonctionnel.

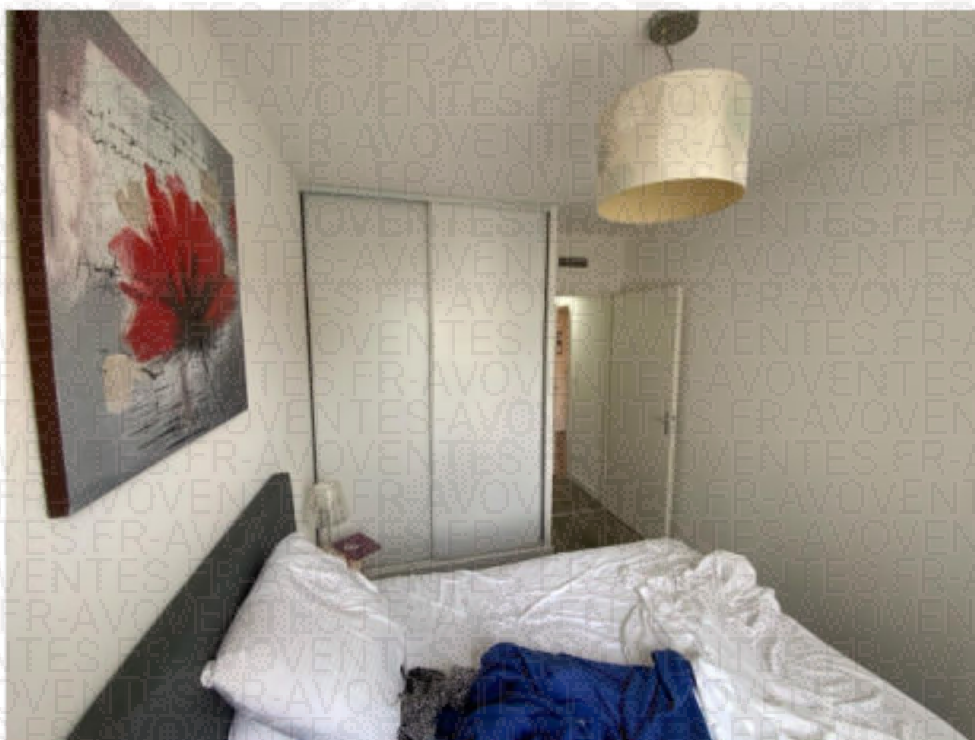
Cette pièce prend jour par une fenêtre à châssis aluminium qui s'ouvre et se ferme convenablement en oscillant et en battant.

La chambre est pourvue d'un placard à porte coulissante, à l'intérieur étagères et coin penderie.



28.

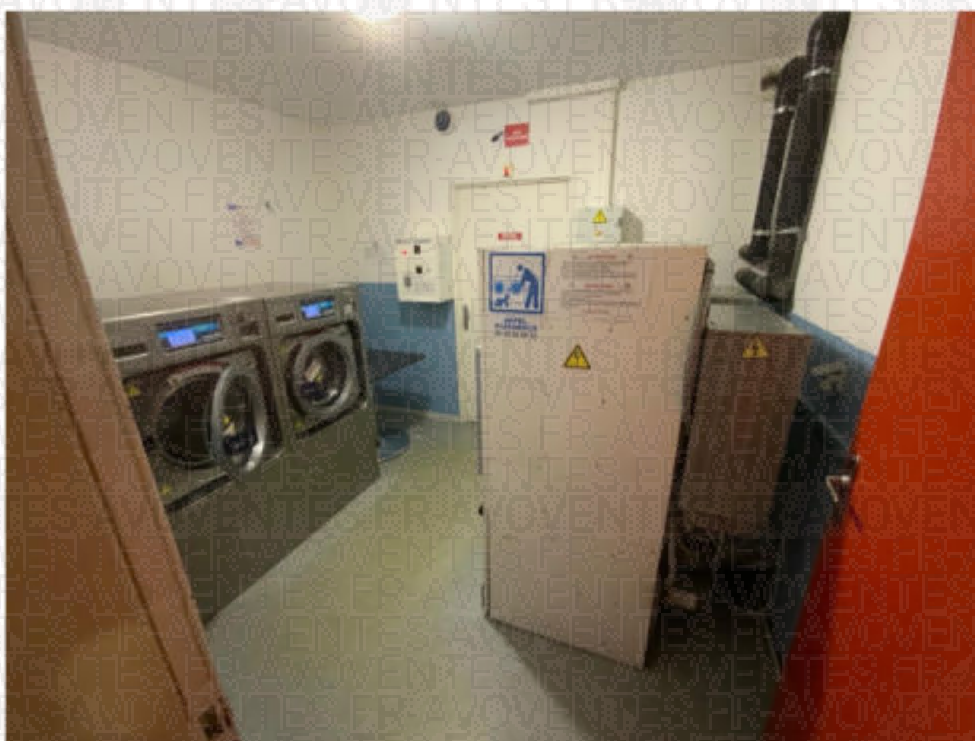




29.

Parties communes

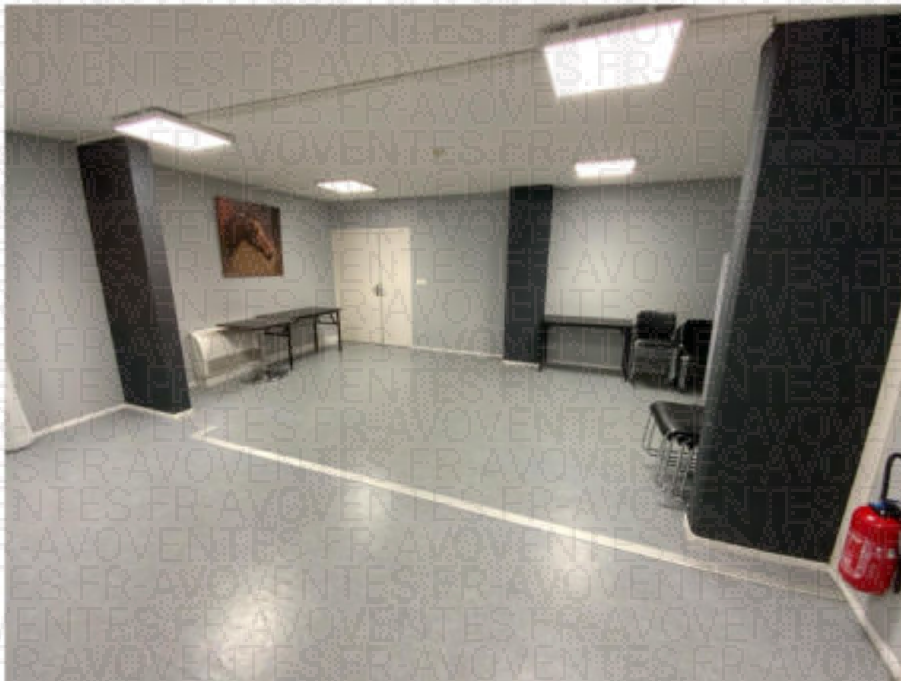
Laverie



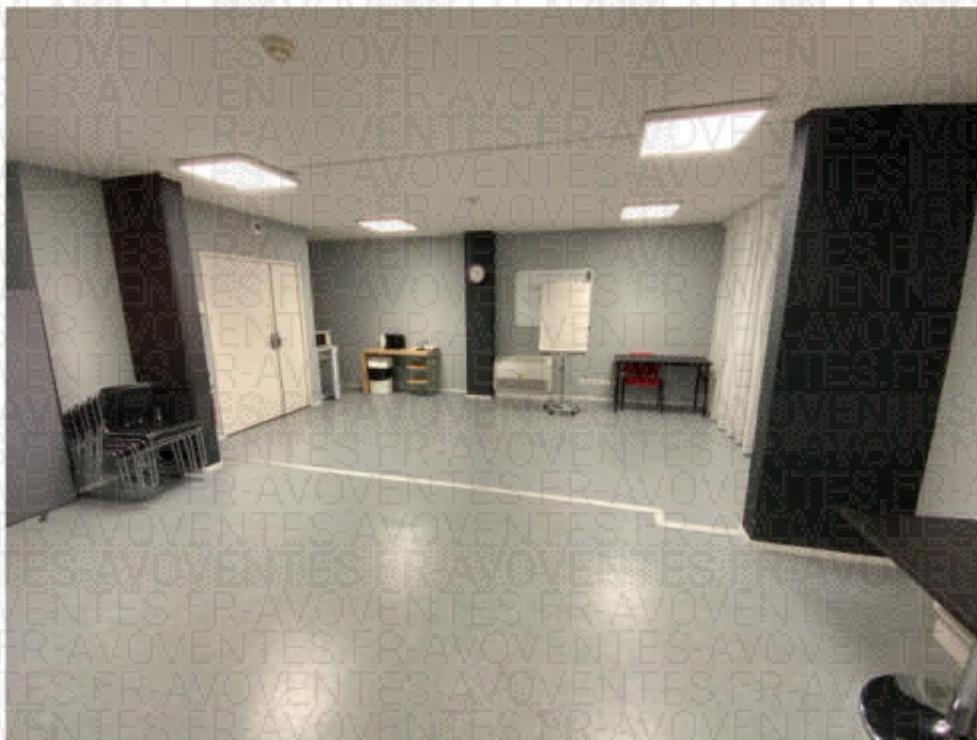
30.



Salle de conférence



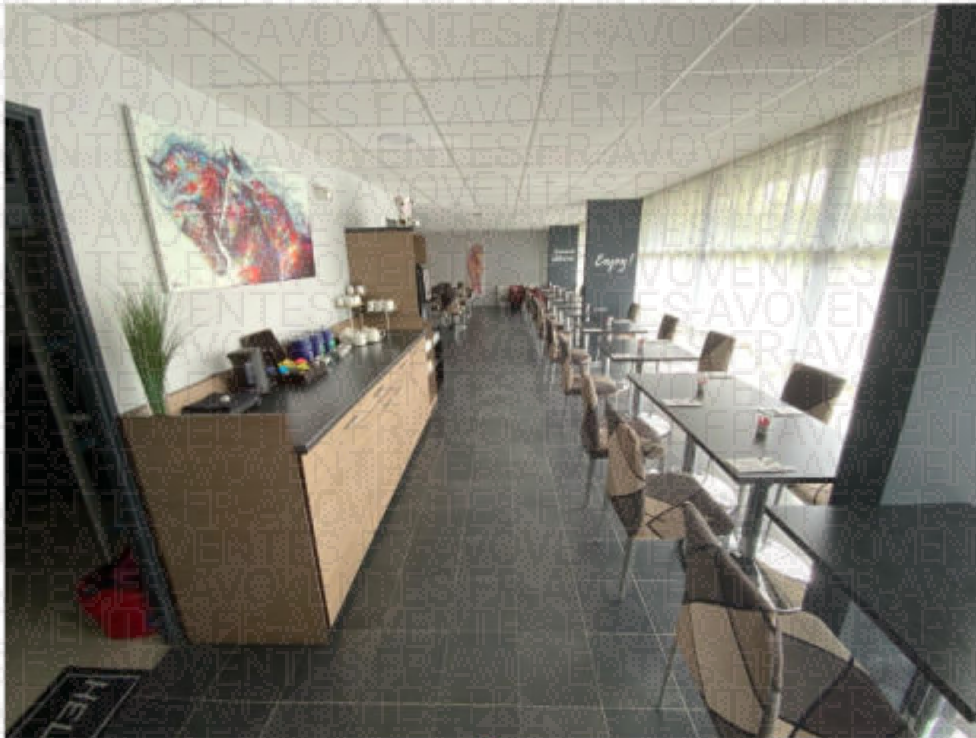
31.



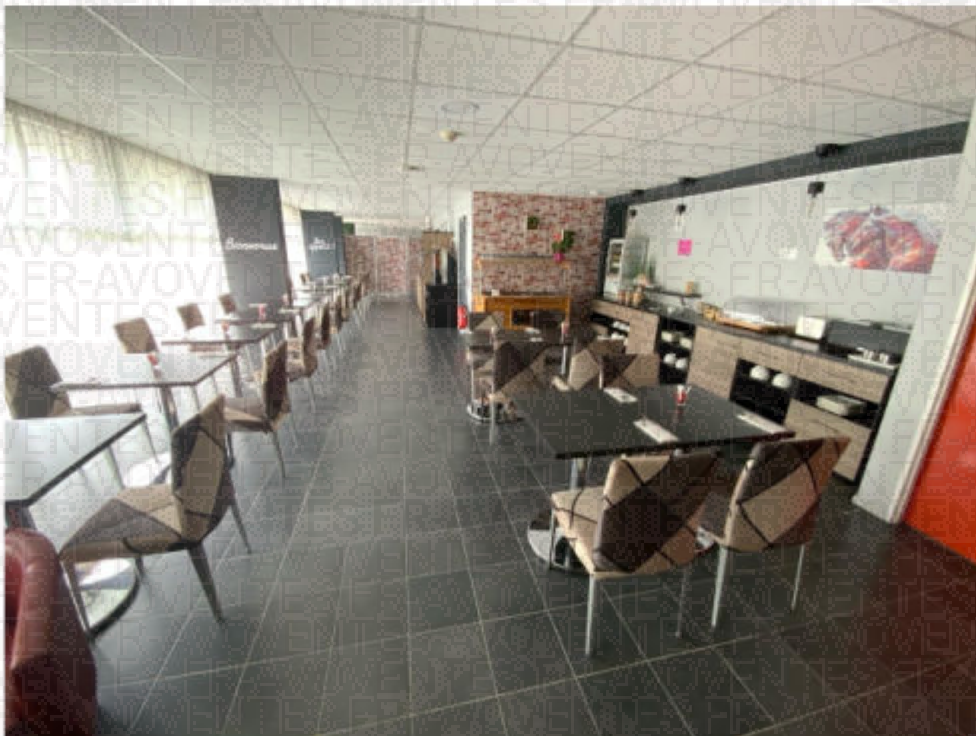
32.



Salle de petit déjeuner



33.



34.





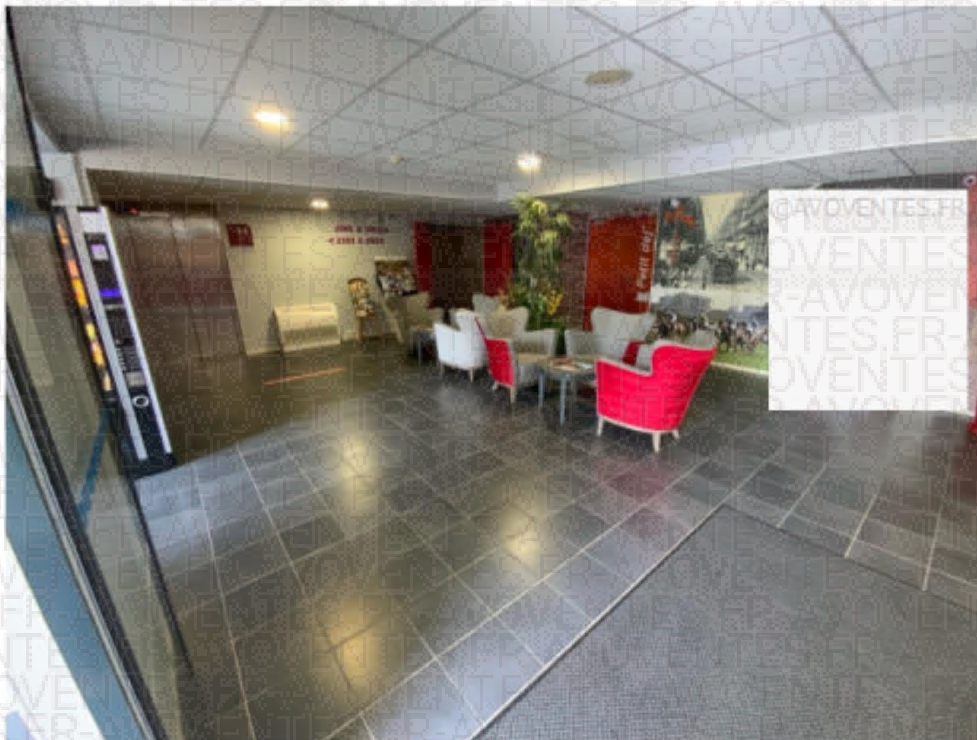
35.

Accueil

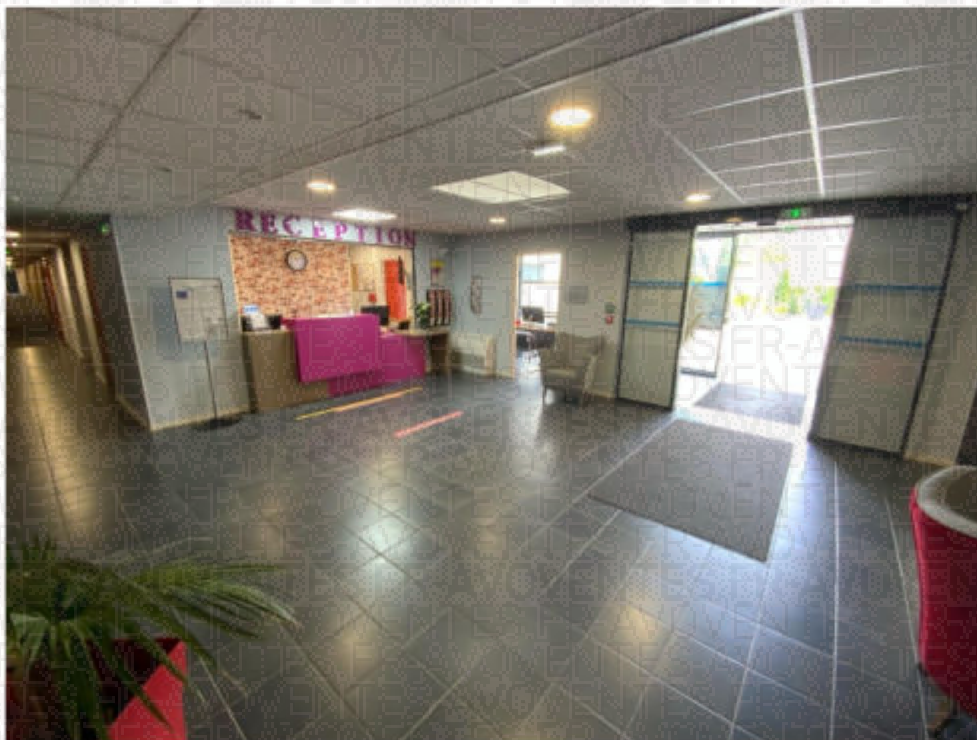


36.





37.



38.



Bureau direction



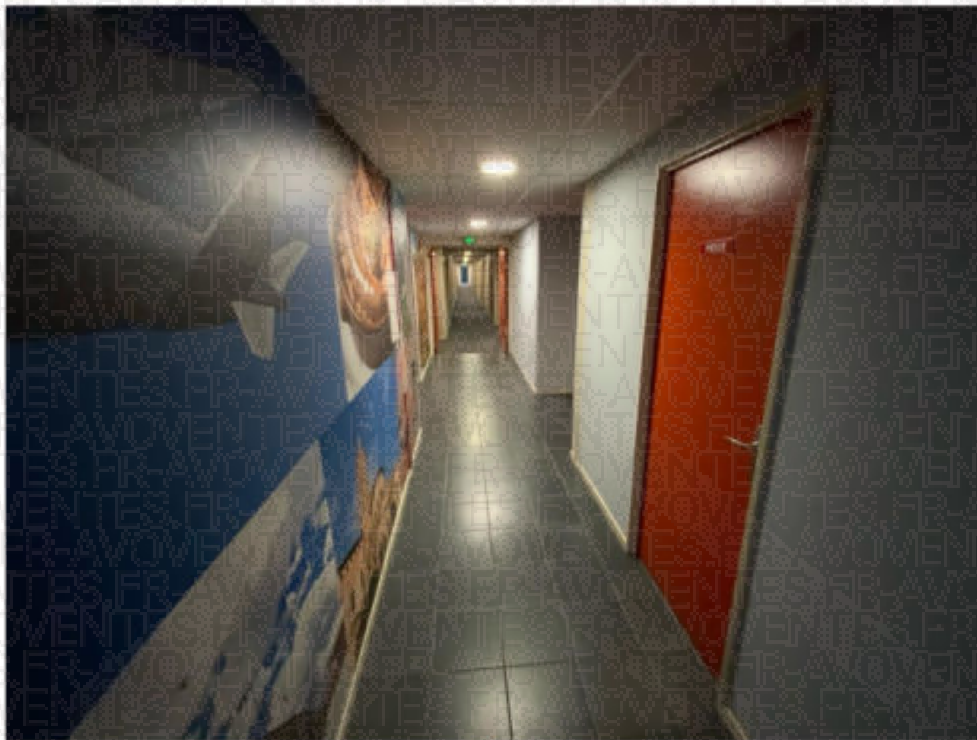
39.



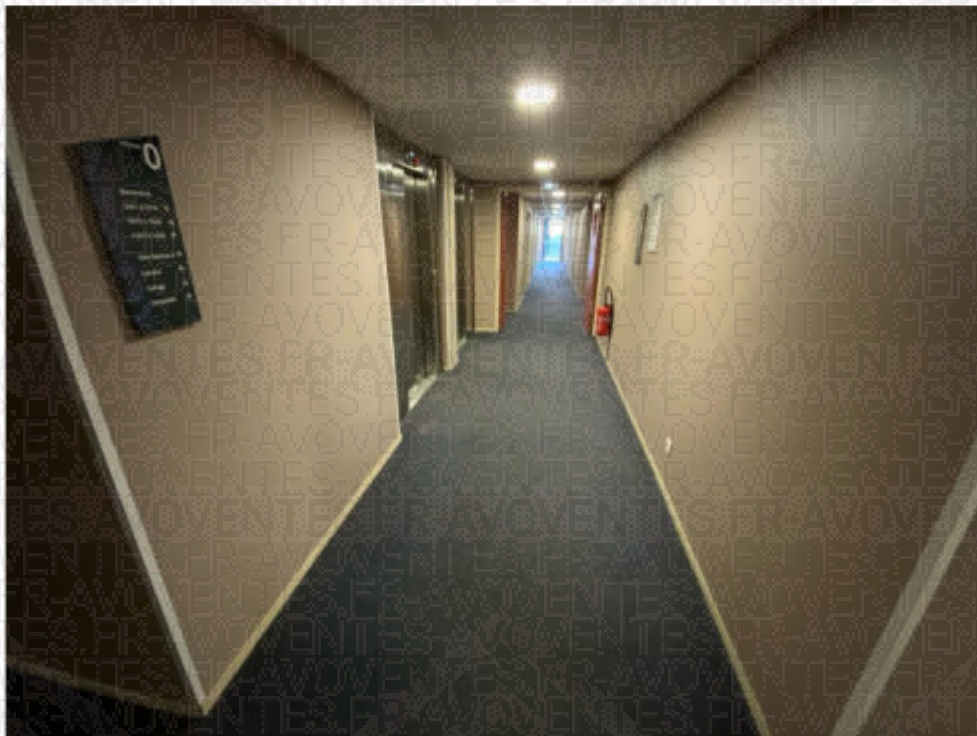
40.



Couloir

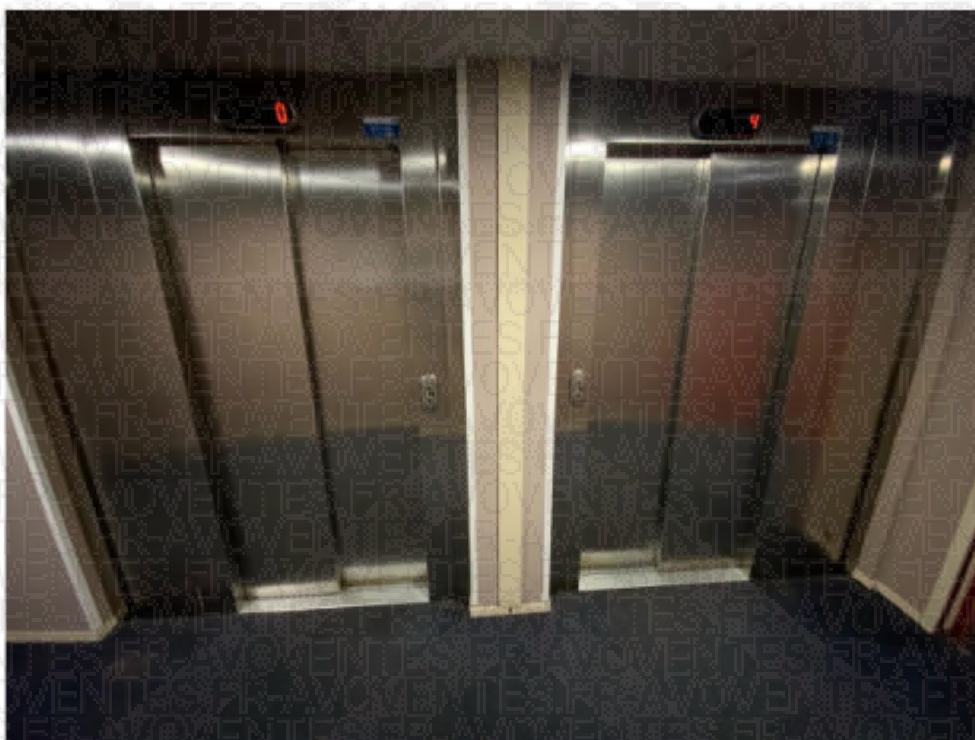


41.

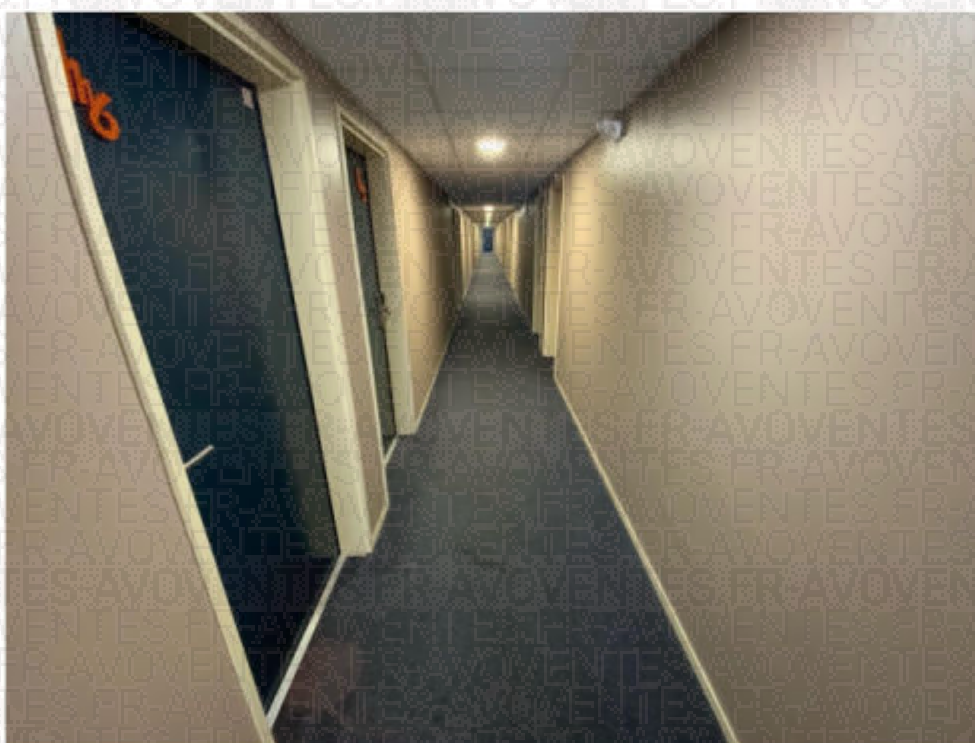


42.





43.



44.



Superficie

Monsieur CAVOVENTES établi un certificat de superficie de 34, 64 m² (trente-quatre mètres carrés soixante-quatre) reproduit ci-après.

J3expertises
DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

19 Grande Rue - 31620 CASTELNAU D'ESTRETEFONDS Tél : 05 61 22 80 02 - Port : 06 19 55 37 81

1 rue Eugène Lérin - 81100 CASTRES Tél : 05 63 51 33 98 - Port : 06 19 20 67 80



CERTIFICAT DE SUPERFICIE

Article 46 et 54 de la LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové
Article 2 du décret N°97-532 du 23 mai 1997 qui a modifié l'article R111-2 du CCH
Articles 4-1 et 4-2 du décret n°67-223 du 17 mars 1967

A DESIGNATION DU BATIMENT	
Nature du bâtiment :	Appartement
Nombre de Pièces :	2
Etage :	1er
Numéro de lot :	n°39
Référence Cadastre :	NC
Adresse : 2 allée Antoine Osète 31100 TOULOUSE	
Porte : n°1106	
Propriété de : CAVOVENTES.FR	
Mission effectuée le : 21/08/2025	
Date de l'ordre de mission : 20/08/2025	
N° Dossier : 297 21.08.25 C	
Le Technicien déclare que la superficie du bien ci-dessus désigné, concerne par la loi 96-1107 du 18/12/96 est égale à :	
Total : 34,64 m² (Trente-quatre mètres carrés soixante-quatre)	
Commentaires : Néant	

B DETAIL DES SURFACES PAR LOCAL			
Place ou Local	Etage	Surface Loi Carrez	Surface Hors Carrez
Entrée	1er	2,91 m ²	0,00 m ²
Séjour/Cuisine	1er	15,12 m ²	0,00 m ²
Déjeuner	1er	1,70 m ²	0,00 m ²
Chambre	1er	10,25 m ²	0,00 m ²
Salle de Bains	1er	3,09 m ²	0,00 m ²
WC	1er	1,90 m ²	0,00 m ²
Total		34,64 m ²	0,00 m ²

Annexes & Dépendances	Etage	Surface Hors Carrez
Balcon	1er	4,60 m ²
Total		4,60 m ²

La présente mission rend compte de l'état des superficies des lots désignés à la date de leur visite. Elle n'est valable que tant que la structure et la disposition des pièces ne sont pas transformées par des travaux. La vérification de la conformité au titre de propriété et au règlement de copropriété n'entre pas dans le cadre de la mission et n'a pas été opérée par le technicien. Le présent certificat vaut uniquement pour le calcul de la surface totale. Le détail des surfaces ne vus est communiqué par J3 EXPERTISES qu'à titre indicatif.

Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité, et avec l'accord écrit de son signataire.

à CASTELNAU-D'ESTRETEFONDS, le 21/08/2025

J3 EXPERTISES
Expertise Immobilière
1 rue Eugène Lérin - 81100 CASTRES
Tél : 05 63 51 33 98 - Port : 06 19 20 67 80

Le Technicien :

CAVOVENTES.FR

Nom du responsable :

CAVOVENTES.FR

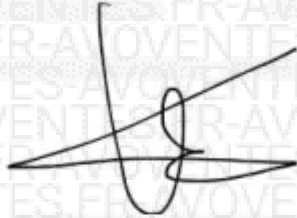
97 21.08.25 C

1/1

EURL J3 EXPERTISES
au capital de 5000 euros - SIREN N° 752 462 101 - RCS TOULOUSE
Site internet : www.j3expertises.fr / Email : j3@j3expertises.fr



SIGNATURE DES PERSONNES PRESENTES



ELITHEA MIDI PYRENEES



J3 EXPERTISES

J'ai pris 44 épreuves photographiques qui sont reproduites au présent Procès-Verbal de Constat, étant précisé que ces photographies n'ont pas été retouchées.

Telles sont les constatations que j'ai faites,

Et de tout ce que dessus, j'ai fait et dressé le présent Procès-Verbal de Constat pour servir et valoir au requérant ce que de droit.



Thomas IACONO DI CACITO
Commissaire de Justice

