

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 DESCRIPTIF

LE MARDI SEIZE DÉCEMBRE
DEUX MILLE VINGT CINQ
à 14 heures 10.

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 Emmanuelle 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 :

Que la requérante a fait délivrer un commandement valant saisie immobilière en date du 20 Novembre 2025 par acte de notre ministère aux consorts

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 d'une maison à usage d'habitation sise à SAINT SULPICE LA POINTE 13 chemin de Pescayres, 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 :

13 chemin des Pescayres

81370 SAINT SULPICE LA POINTE

EN PRÉSENCE DE :

AVOVENTES

OÙ ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :

SOMMAIRE

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

Désignation.....	3
Section.....	3
N°	3
Leu-dit ou Voie.....	3
Contenance.....	3
Description.....	4
Accès et Jardin.....	4
Entrée.....	14
Cabinet d'aisance.....	15
Cuisine.....	17
Salon.....	20
Couloir.....	22
Salle de bains.....	23
Chambre.....	25
Chambre côté droit.....	27
Atelier/Buanderie.....	28
Jardin d'hiver/ Véranda.....	33
Combles.....	35
Occupation.....	37
Certificat de superficie.....	37
Informations Mairie.....	38

13 chemin des Pescayres

81370 SAINT SULPICE LA POINTE



1.

Désignation

Sur la commune de SAINT SULPICE LA POINTE (81370), 13 chemin de Pescayres, d'une maison à usage d'habitation comprenant hall, WC, cuisine, séjour, deux chambres, salle d'eau, buanderie, combles et jardin, cadastrée sous les relations suivantes :

Section	N°	Leu-dit ou Voie	Contenance
B	3454	13 Chemin de Pescayres	05 a 73ca
B	3456	SAINT SULPICE VILLE	00a 15 ca
Contenance Totale			05 a 88 ca

Description

Accès et Jardin

La parcelle est fermée par un portail en acier couvert d'une peinture ancienne et sécurisé d'un système de fermeture manuelle présentant un état de corrosion avancée.

Les limites de la parcelle sont protégées par une clôture montée sur un muret, recouvert d'un enduit vétuste surmonté d'un grillage tendu sur des piquets métalliques. La maison dispose d'un jardin à l'avant et d'un jardin à l'arrière. Face au portail, il y a un chemin d'accès en pierres dont les joints sont dégradés.

Le chemin est bordé de bandes en herbe sur lesquelles sont implantés des arbres.

Les façades sont recouvertes d'un enduit peint en blanc en pied se trouve un trottoir périphérique type béton bouchardé.

Sur la partie gauche, une bande en herbe sépare l'entrée de la maison de la clôture voisine. Une partie abritée est accessible par trois marches carrelées on y trouve l'entrée principale. De ce côté-ci, on constate des cloques sur la sous-face de l'avancée de toit.

À l'arrière, un jardin en herbe séparé des fonds voisins par des clôtures grillagées fixées sur des piquets métalliques. Sur la droite, se trouve une terrasse en béton.



2.



3.



4.



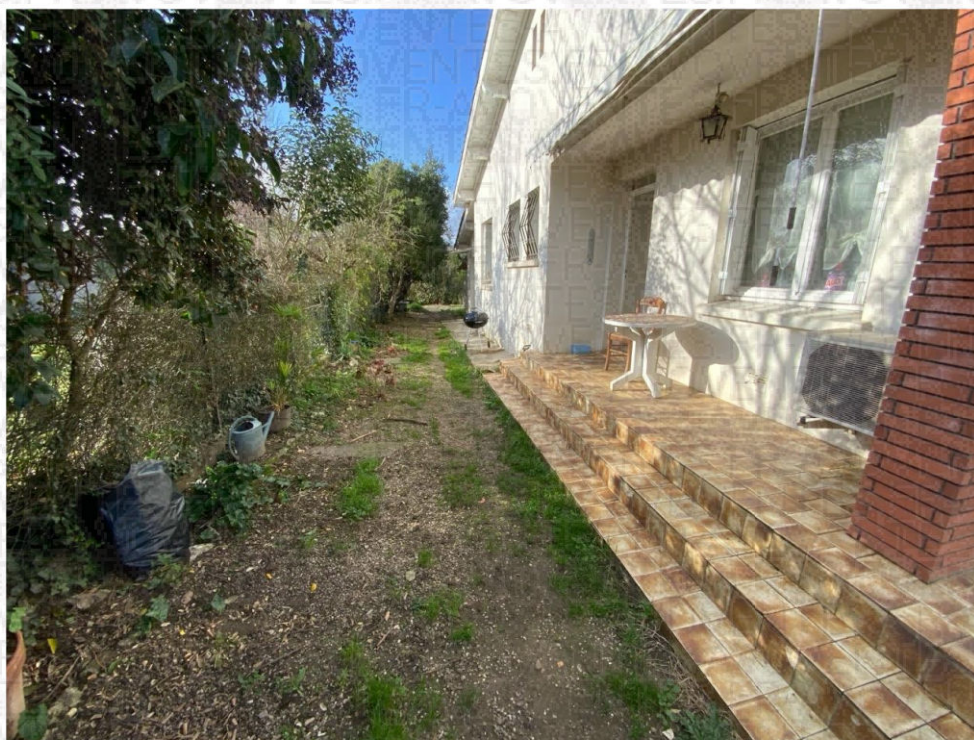
5.



6.



7.



8.



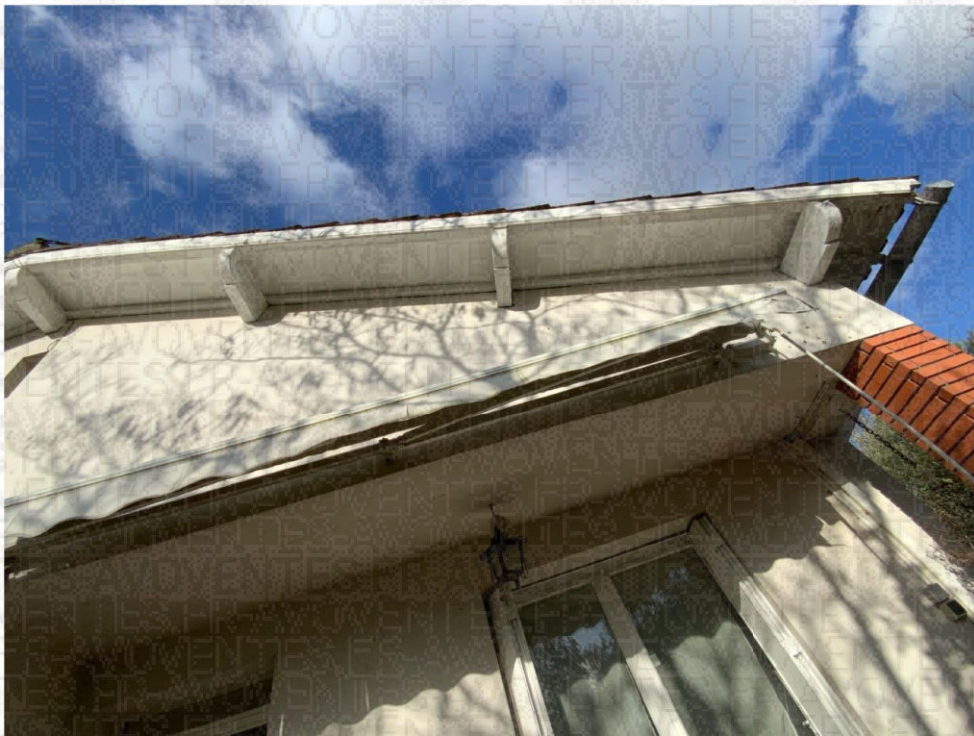
9.



10.



11.



12.



13.



14.



15.



16.



17.



18.



19.



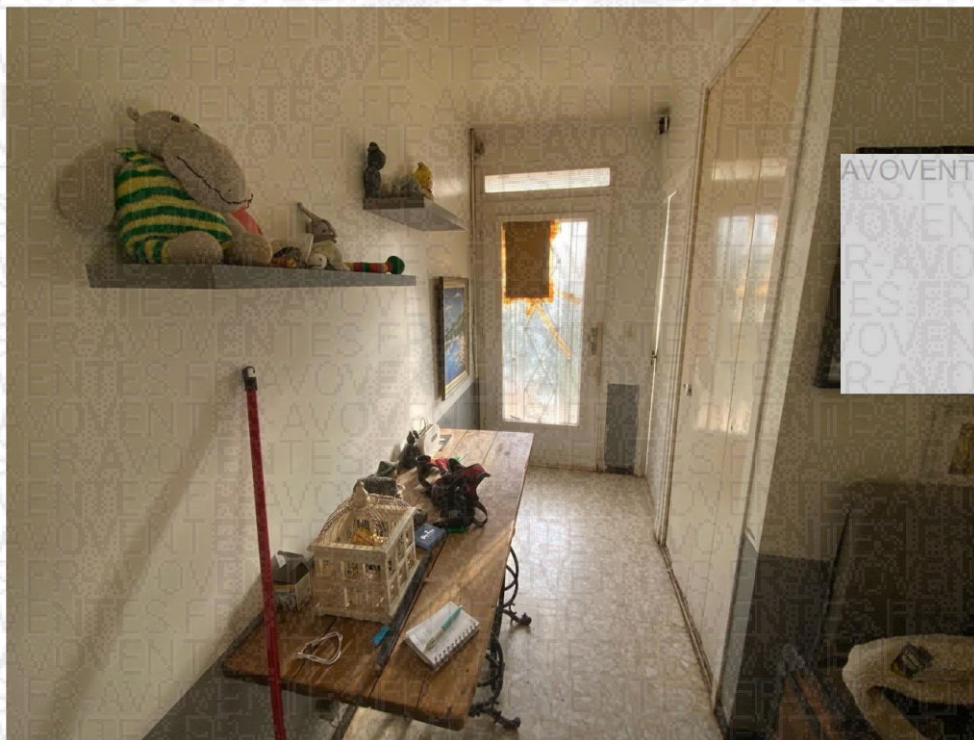
20.

Entrée

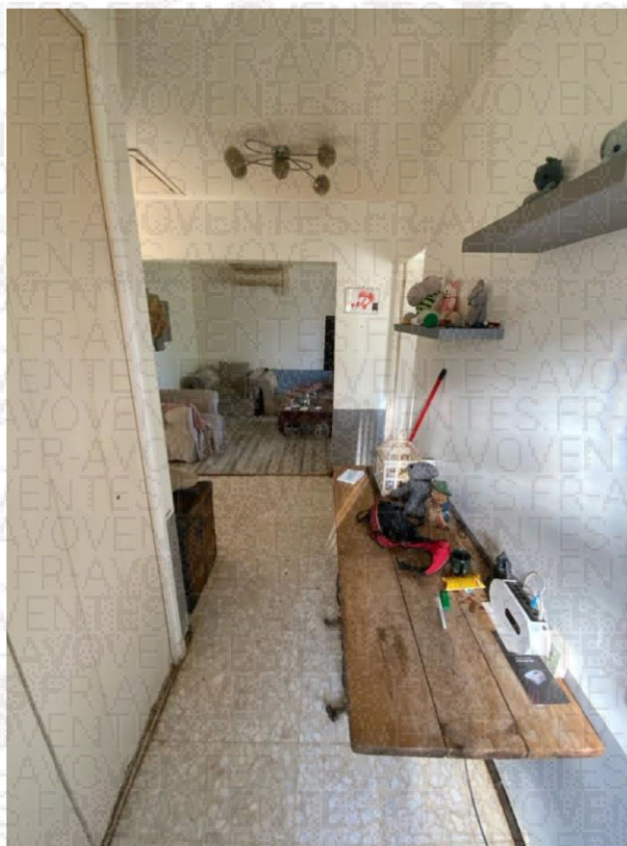
L'entrée est protégée par une porte vitrée avec grille métallique. Le vitrage est endommagé.

Elle s'ouvre et se ferme convenablement et elle est sécurisée d'un bouton de verrouillage intérieur.

Le sol est semblable à un carrelage terrazzo, les plinthes sont en faïence de tons sombres, les murs sont peints en gris sur le bas et en blanc au-dessus. Le plafond est peint en blanc.



21.



22.

Cabinet d'aisance

Sur la gauche des toilettes, la porte s'ouvre et se ferme convenablement, sécurisée d'un verrou intérieur.

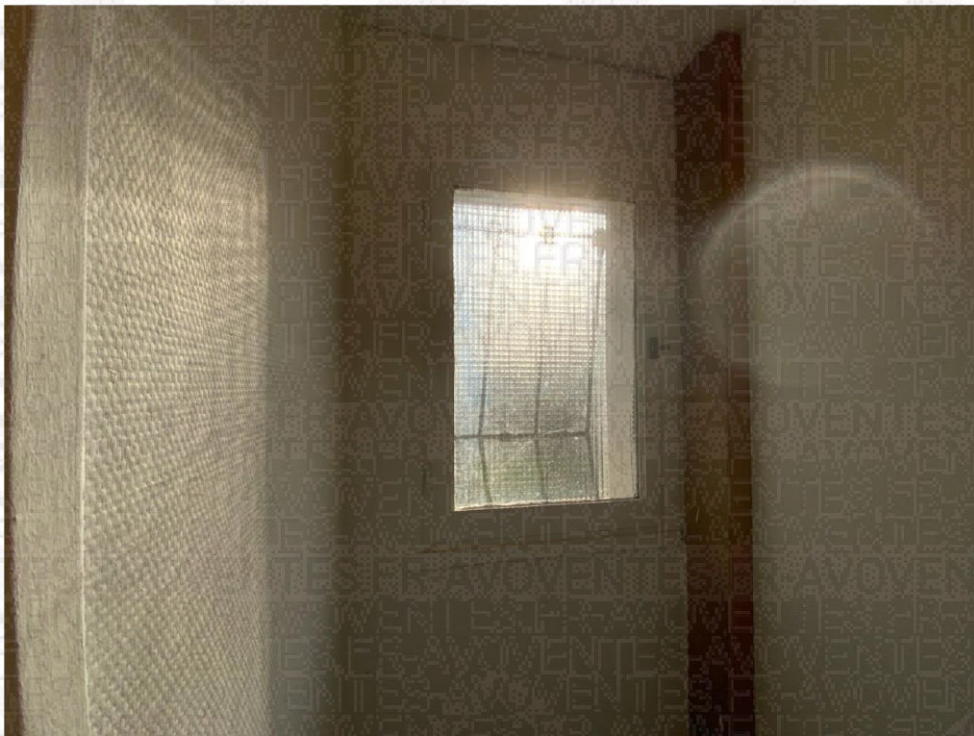
Le sol est de même constitution, les plinthes aussi.

Les murs sont décorés d'une toile de verre peinte en blanc en bon état. Sur le plafond, sont collées des plaques de polystyrène.

Les toilettes sont fonctionnelles, cette pièce prend jour par une menuiserie à châssis bois et simple vitrage qui s'ouvre et se ferme convenablement. Le point lumineux est fonctionnel.



23.



24.



25.

Cuisine

La porte de la cuisine s'ouvre et se ferme convenablement, mais la poignée est à refixer. Le sol est recouvert d'un carrelage ancien en état d'usage, les plinthes sont de même constitution. Les murs sont décorés d'une toile de verre à chevrons peinte en blanc, souillée de traces de vie.

Le plafond est peint en blanc en état d'usage. On trouve une cuisine dont le mobilier en forme de L est composé d'un plan de travail en bois stratifié, endommagé dans la zone de la pailleasse. Les tiroirs et les zones de rangement sont constitués de façades semblables. L'ensemble est fonctionnel.

Cette pièce prend jour par une fenêtre sur le côté qui s'ouvre et se ferme convenablement, mais dont le vitrage côté gauche est explosé, et d'une fenêtre donnant sur la partie avant qui s'ouvre et se ferme convenablement. Les volets sont à battants en bois et sont en état d'usage.



26.



27.



28.



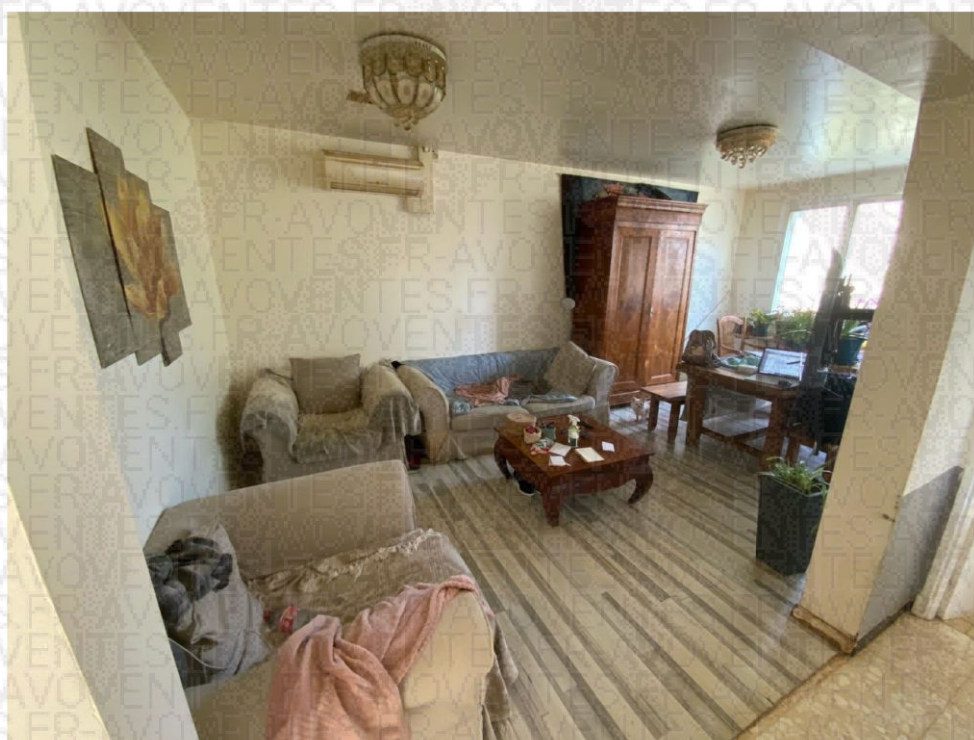
29.

Salon

Le salon est librement accessible depuis l'entrée. Sur le carrelage existant repose un parquet stratifié ancien usé.

Les plinthes sont de type bois peint en blanc, les murs sont peints en blanc, le plafond aussi.

Cette pièce possède une ouverture en façade avant avec des menuiseries à châssis bois.



30.



31.

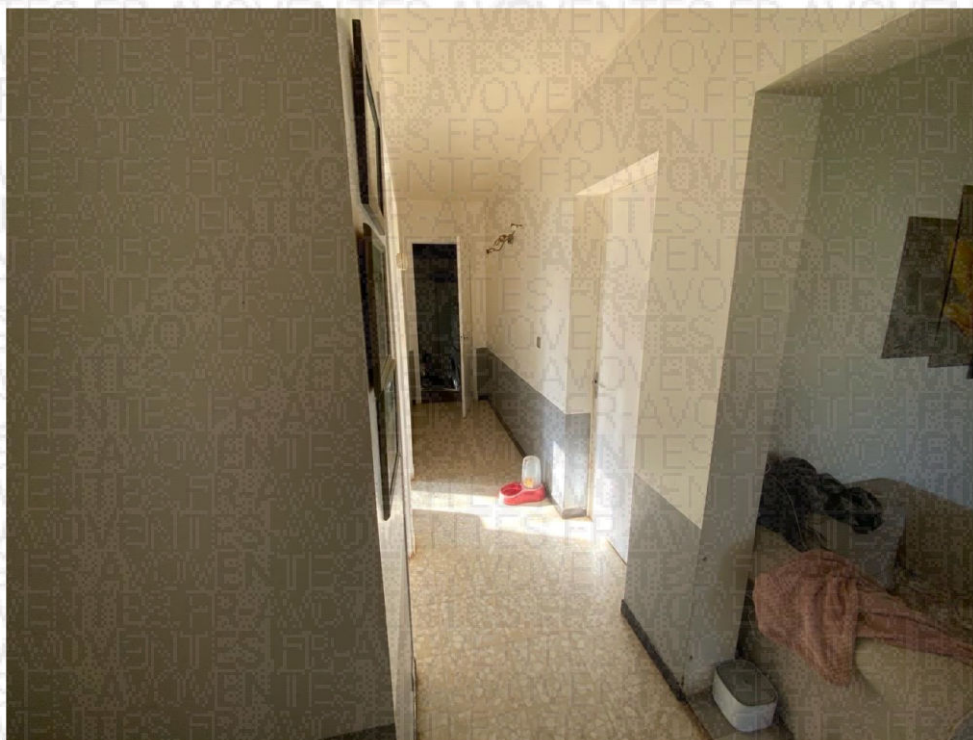


32.

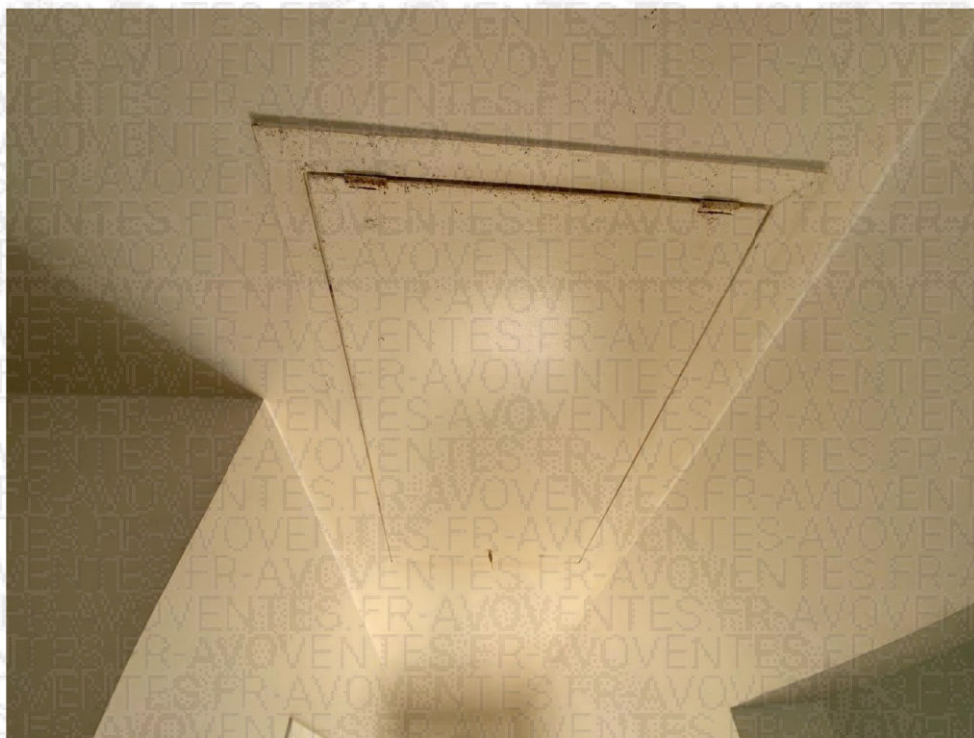
Couloir

Depuis l'entrée sur la gauche, un couloir dessert les pièces de nuit et sanitaires. Le sol est en carrelage style terrazzo, les faïences sont de tons sombres, et les murs sont peints en gris sur le bas et en blanc au-dessus. Le plafond est peint en blanc.

Présence d'une trappe de visite donnant accès aux combles.



33.



34.

Salle de bains

La première pièce accessible depuis le couloir sur la gauche est à usage de salle de bain.

La porte s'ouvre et se ferme convenablement.

Le sol, les murs et le plafond sont de la même constitution. Dans la zone des points d'eau les murs sont protégés de faïences murales, peintes grossièrement.

Au plafond, des plaques de polystyrène collées présentent un défaut d'aspect.

Il y a un meuble vasque à deux portes dont le mélangeur est fonctionnel, et une baignoire d'angle avec un robinet thermostatique vétuste.

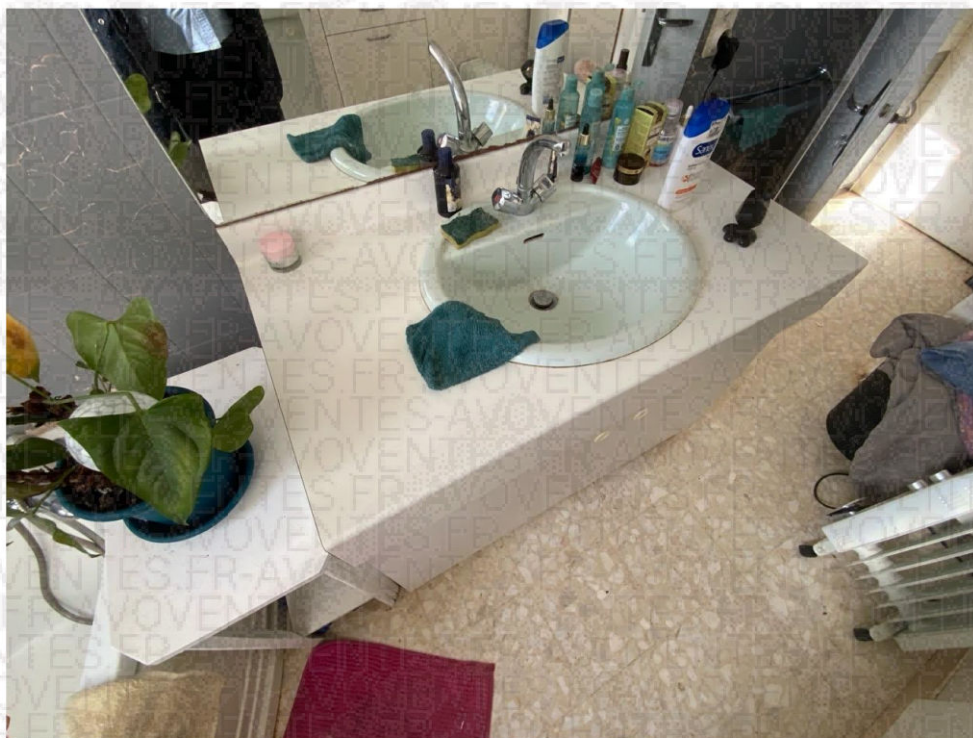
Cette pièce prend jour par une fenêtre qui s'ouvre et se ferme convenablement, avec une grille de défense à l'extérieur.



35.



36.



37.

Chambre

On visite une pièce à usage de chambre qui jouxte la salle de bain. La porte s'ouvre et se ferme en frottant légèrement sur le sol de type parquet stratifié en mauvais état.

Les murs sont peints et des panneaux supportant des étagères ont été installés sur trois pans de mur.

Le plafond est peint en blanc, en état d'usage.

Cette pièce est éclairée par une fenêtre à double vantaux qui s'ouvre et se ferme convenablement.

Présence de volets à battants bois en bon état.



38.



39.

Chambre côté droit

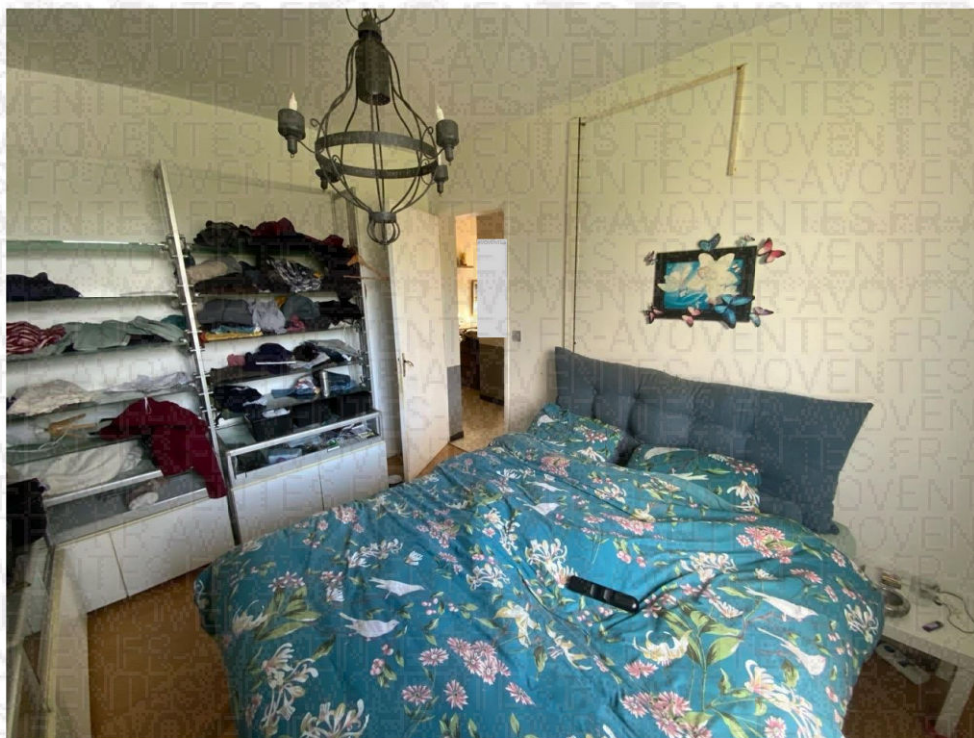
On visite une chambre située sur le côté droit. La porte s'ouvre et se ferme convenablement.

Le sol est composé d'un parquet type stratifié usagé. Les murs sont peints en blanc, le plafond aussi.

Cette pièce est éclairée par une fenêtre à deux vantaux donnant sur la partie arrière.



40.



41.

Atelier/Buanderie

Au fond du couloir se trouve une pièce de type atelier accessible en descendant une marche.

Le sol est recouvert d'un carrelage imitant le parquet. Il est poussiéreux et plusieurs dalles sont ébréchées sur les nez de marche.

Les murs sont recouverts d'un crépi blanc.

Le plafond est décoré de plaques cloutées.

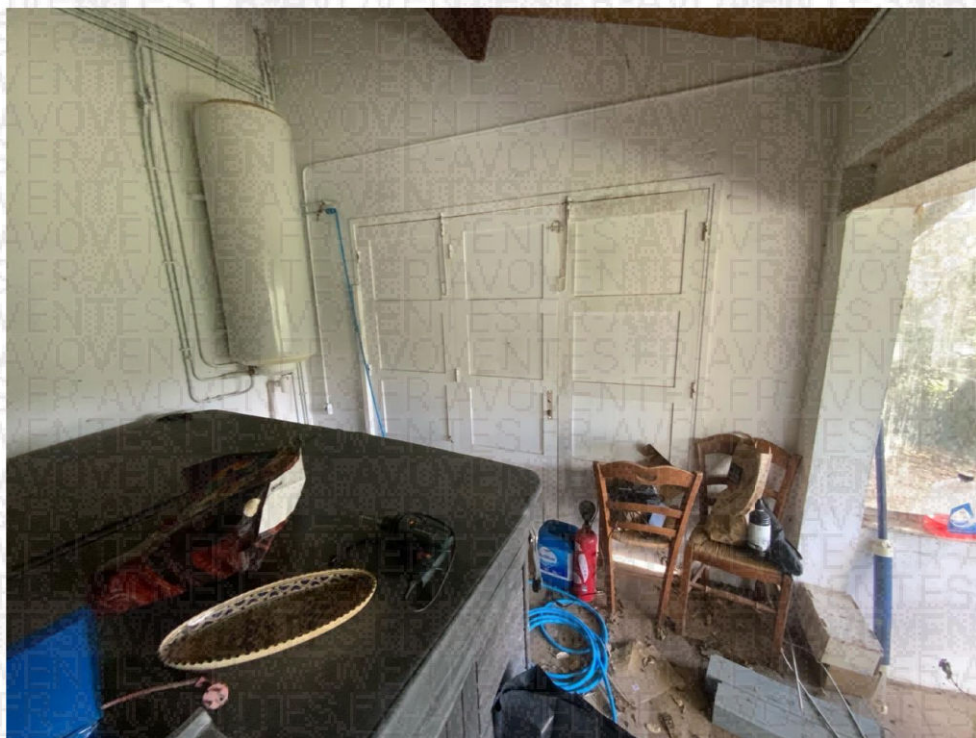
Cette pièce ouvre sur la gauche par une porte en à battants bois sans calfeutrage.

Il y a un cumulus.

On trouve dans les lieux le compteur et les tableaux électriques. Elle est équipée d'une alimentation et d'une évacuation d'eaux usées.



42.



43.



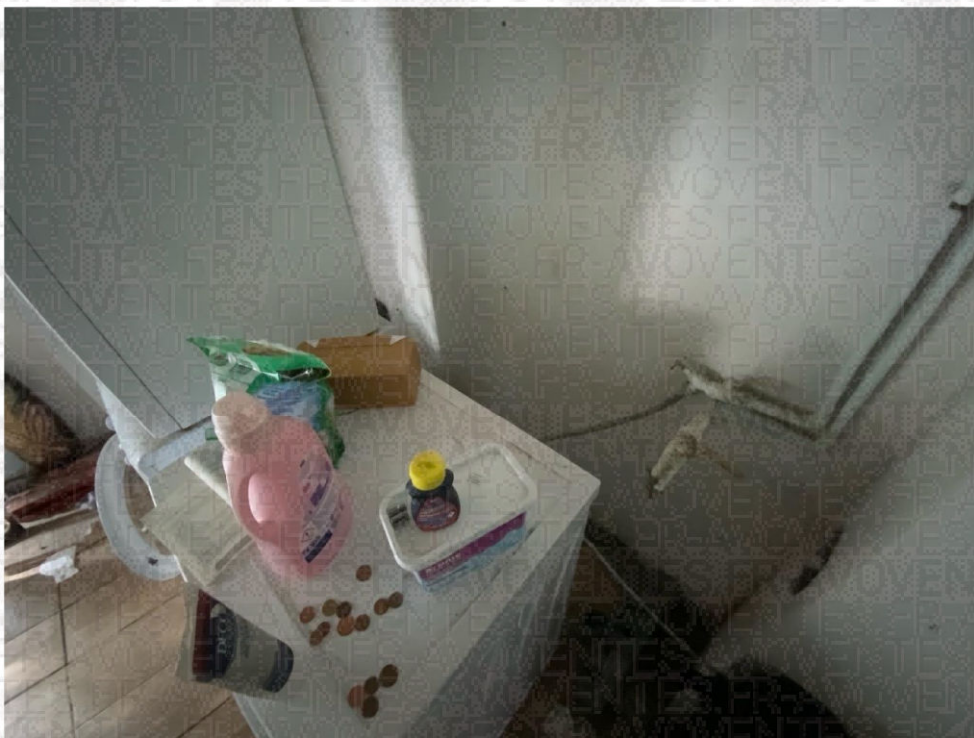
44.



45.



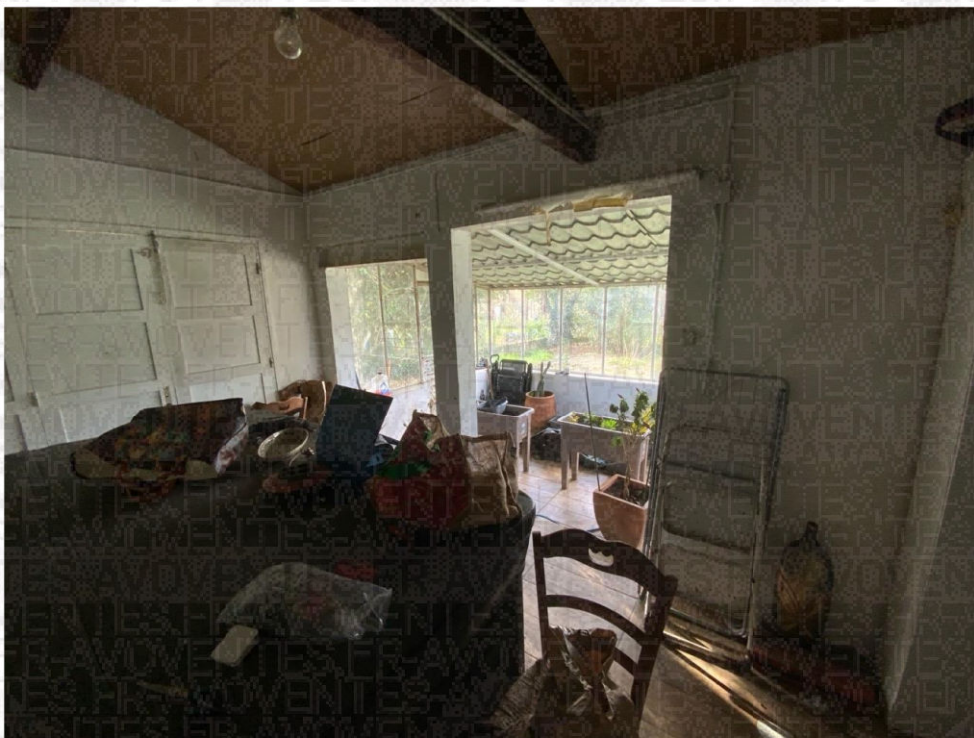
46.



47.



48.



49.

Jardin d'hiver/ Véranda

On poursuit nos constatations dans la véranda ou jardin d'hiver, dont le sol est semblable à celui de l'atelier, en état d'usage.

Les menuiseries extérieures sont en métal à simple vitrage.

En levant les yeux on peut voir la sous-face de la couverture ondulée.



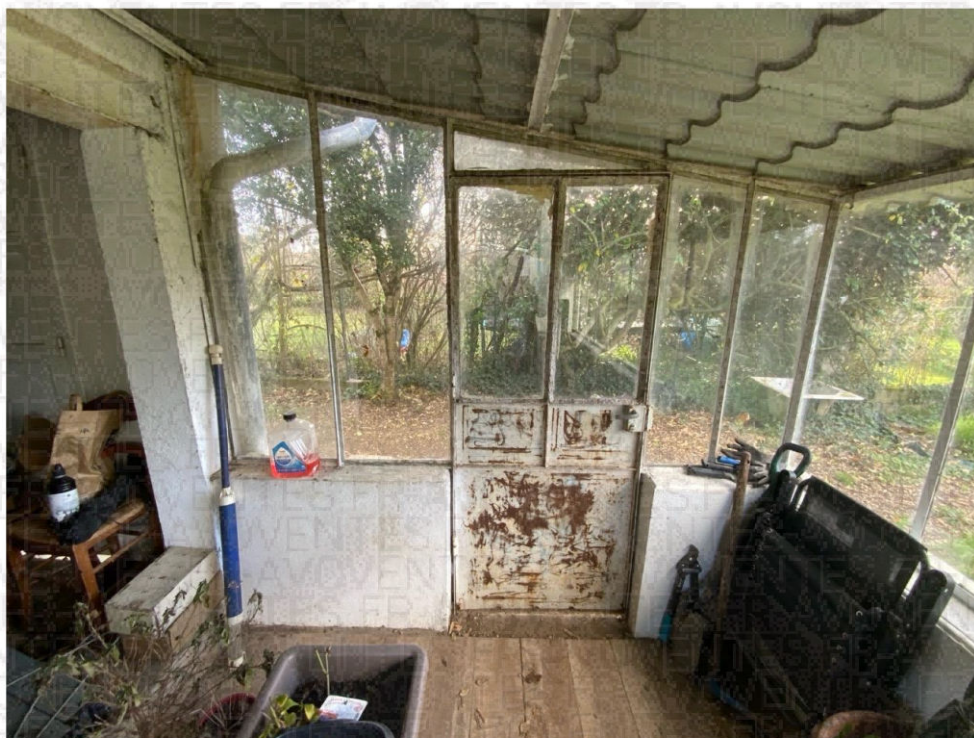
50.



51.



52.



53.

Combles

La toiture est isolée en sous-face et d'un soufflage sur le plancher.



54.



Occupation

La maison est occupée à titre de résidence principale par les débiteurs saisis.

Certificat de superficie

établi un certificat de superficie de 74,31 m² (soixante quatorze mètres carrés trente et un) reproduit ci-après.



DIAGNOSTICS IMMOBILIERS
13 Grande Rue - 31620 CASTELNAU D'ESTRETEFONDS Tél. : 05 61 22 80 52 - Port. : 06 19 23 57 85
1 rue Eugène Lérus - 81100 CASTRES Tél. : 05 63 51 33 98 - Port. : 06 19 23 57 85

CERTIFICAT DE SURFACE D'UN BIEN IMMOBILIER

Article 2 du décret N°97-532 du 23 mai 1997 qui a modifié l'article R111-2 du CCH

A DESIGNATION DU BATIMENT	
Nature du bâtiment : Maison individuelle	Adresse : 13 chemin des Pescayres 81370 SAINT-SULPICE-LA-POINTE
Référence Cadastre : NC	
Le Technicien déclare que la superficie du bien ci-dessus désigné est égale à :	
Total : 74,31 m² (Soixante-quatorze mètres carrés trente et un)	
Commentaires : Néant	

B DETAIL DES SURFACES PAR LOCAL			
Pièce ou Local	Etage	Surface	Hors Surface
Entrée	RDC	7,87 m ²	0,00 m ²
WC	RDC	1,44 m ²	0,00 m ²
Couloir	RDC	4,77 m ²	0,00 m ²
Cuisine	RDC	12,31 m ²	0,00 m ²
Séjour	RDC	19,67 m ²	0,00 m ²
Salle de Bains	RDC	5,60 m ²	0,00 m ²
Chambre n°1	RDC	10,98 m ²	0,00 m ²
Chambre n°2	RDC	11,67 m ²	0,00 m ²
Total		74,31 m ²	0,00 m ²

Annexe & Dépendances	Etage	Hors Surface
Garage	RDC	17,17 m ²
Loggia	RDC	12,39 m ²
Total		29,56 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 vous est communiqué par B3 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 16/12/2025



AVOVENTES

1/2

EURL B3 EXPERTISES
au capital de 5000 euros - SIREN N° 752 462 101 RCS TOULOUSE
Site Internet : www.b3expertises.fr / Email : j3@b3expertises.fr



Informations Mairie

Selon les informations divulguées par le service de l'Urbanisme.

Le bien est classé zone UB. Il est installé dans le secteur préservé des bâtiments de France.

SIGNATURE DES PERSONNES PRESENTES

AVOVENTES

J'ai pris 56 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