

Société Civile Professionnelle

René PÉDAILLÉ

Titulaire d'un Office de Commissaire de Justice

19, rue Antoine Ricord – CS23652
31036 TOULOUSE CEDEX 1
Téléphone : 05.61.29.85.85
Télécopieur : 05.61.29.07.77



Constats et actes urgents:
06.88.11.12.59
pedaille.cdj31@gmail.com
RCS Toulouse 300 966 009

PROCES VERBAL DE CONSTAT

Dossier N° D0240075



COMMISSAIRE DE JUSTICE

PROCES VERBAL DE DESCRIPTIF D'IMMEUBLE

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE

ET LE DIX SEPTEMBRE

A LA REQUETE DE :

AVOVENTES

Représenté par Maître Martine CANTALOUPE, 41, boulevard Lazare Carnot, 31000 TOULOUSE

LAQUELLE M'EXPOSE :

Qu'en application d'un jugement en date du 06/03/2024 rendu par le Tribunal judiciaire de Toulouse, une procédure de licitation partage est en cours devant le Tribunal judiciaire ;

Qu'en conséquence, le requérant me requiert aux fins de dresser un descriptif d'un ensemble immobilier sis sur la commune de MONTESQUIEU LAURAGAIS :

- Lieudit en Capus et figurant au cadastre de ladite commune sous les références B412, B413, B789, B790 ;*
- Lieudit en Sanssous et figurant au cadastre de ladite commune sous les références B636, B640, B641, B642, B643, B846, B848, ZO27, ZO28.*
- Lieudit en Trauco et figurant au cadastre de ladite commune sous les références ZO3, ZO11, ZO24.*

Déférant à cette réquisition,

*Je, soussigné, Maître René PÉDAILLÉ, Commissaire de justice associé
à la Résidence de Toulouse (Haute-Garonne),
y domicilié ès qualité 19, rue Antoine Ricord (31100),*

Certifié m'être transporté ce jour DIX SEPTEMBRE DEUX MILLE VINGT-QUATRE à 14h, Commune de MONTESQUIEU LAURAGAIS, au Lieudit en Sanssous, où étant en présence de [REDACTED] du cabinet d'expertise CAEFAA à Toulouse, en charge de la réalisation des diagnostics d'usage, j'ai procédé aux constatations suivantes :

Sur place, il s'agit d'un ensemble immobilier constitué d'une ancienne ferme de caractère en briques foraines de plain-pied, de ses hangars et dépendances, de son jardin d'agrément, de ses bois et de terres agricoles ceinturant la maison ;

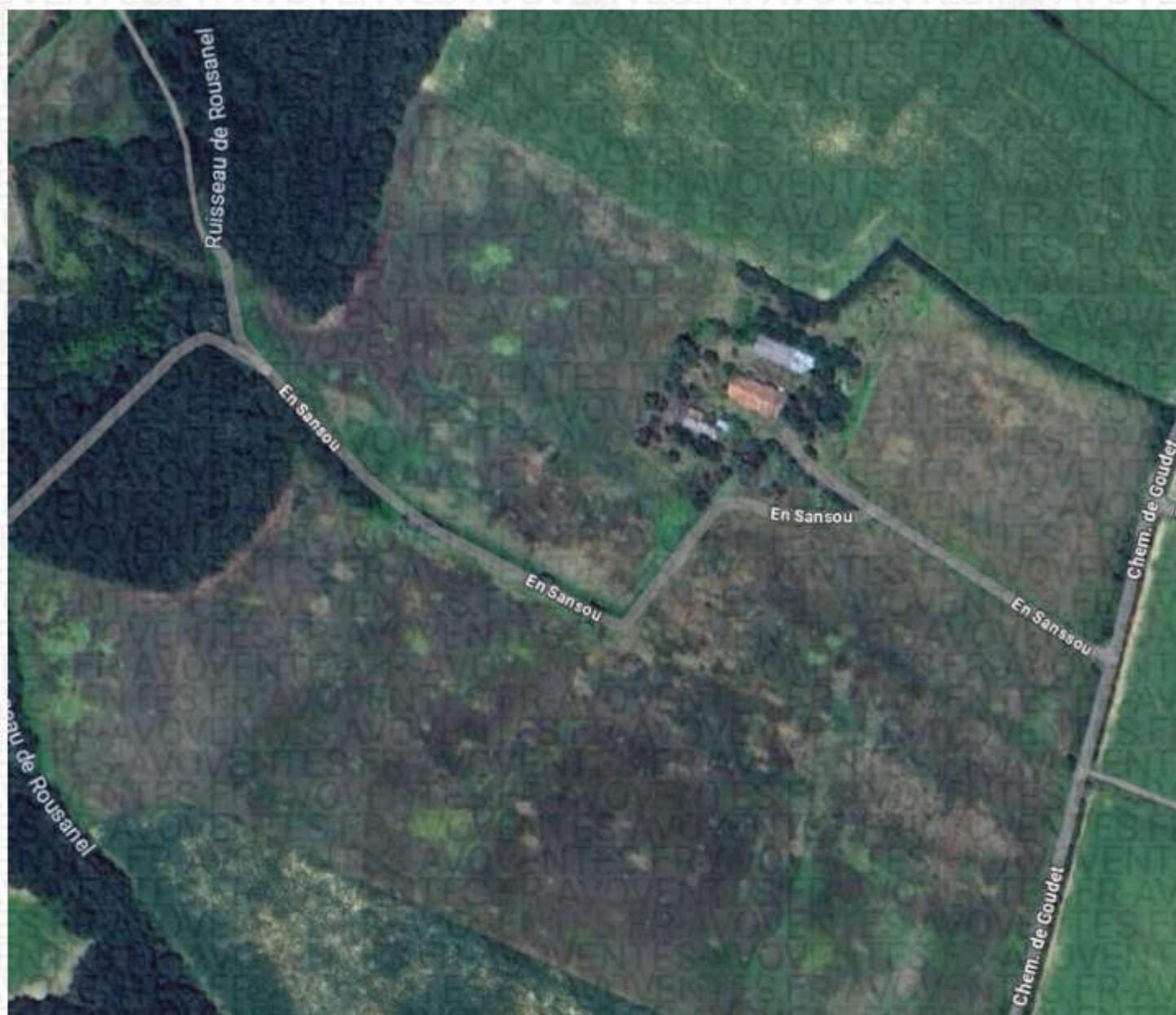
La date approximative de construction de la maison principale est fin du XIXème siècle, début du XXème siècle ; les bâtiments annexes sont de construction plus récente, approximativement fin du XXème siècle ; la superficie habitable est approximativement de 152 m² hors hangar et annexes ; L'assainissement est individuel mais non accessible lors de notre venue, aucune information n'est disponible sur ce sujet, la maison étant inoccupée ;

Les références cadastrales de l'ensemble sont les suivantes :

- Lieudit en Capus et figurant au cadastre de ladite commune sous les références B412, B413, B789, B790 ;*
- Lieudit en Sanssous et figurant au cadastre de ladite commune sous les références B636, B640, B641, B642, B643, B846, B848, ZO27, ZO28.*
- Lieudit en Trauco et figurant au cadastre de ladite commune sous les références ZO3, ZO11, ZO24.*

Ci-dessous, plan cadastral et vue aérienne de la propriété ;





La maison est orientée Nord/Sud, la façade principale est orientée au Sud ; le hangar est au Nord de la maison, la porcherie au Sud en léger contrebas ; l'accès à la propriété se fait par un long chemin carrossable à partir du chemin de Goudet ;

Les terres agricoles se trouvent entre le chemin de Goudet et la maison, de part et d'autre du chemin d'accès et à l'arrière de la propriété. Les bois se trouvent dans le prolongement de terres à l'arrière de la maison ;

L'ensemble est situé en sommet de colline et dispose d'une vue à 360° sur la campagne environnante ; les terres à proximité sont exploitées en céréales ;

Entrée :

La porte d'entrée est en bois, ancienne, en mauvais état général avec une partie vitrée en partie supérieure gardée par des grilles.

Elle ouvre sur un dégagement avec au sol un carrelage de couleur blanche, sale.

Les murs sont revêtus d'un crépi peint, en mauvais état, le tout est vétuste.

Sur la gauche, un tableau électrique avec des disjoncteurs, le tout est ancien et vétuste, sans protection particulière. Un radiateur de chauffage central en fonte est visible sous le tableau électrique ;

Le plafond est en chevrons avec du parquet peint.

Un câblage électrique est visible, sans protection particulière.

Photo 1



Photo 2



Photo 3



Photo 4



Photo 5



Photo 6



Bureau :

L'accès se fait face à l'entrée ; une porte vitrée simple battant en bois avec une partie dormante en partie haute.

Au sol, un revêtement type PVC en état moyen ;

Les murs sont revêtus d'un plâtre peint dans les tons de bleu.

Au plafond, un lambris bois en mauvais état avec des traces d'infiltrations visibles à plusieurs endroits.

L'éclairage se fait par un néon ancien, en mauvais état général.

Photo 7

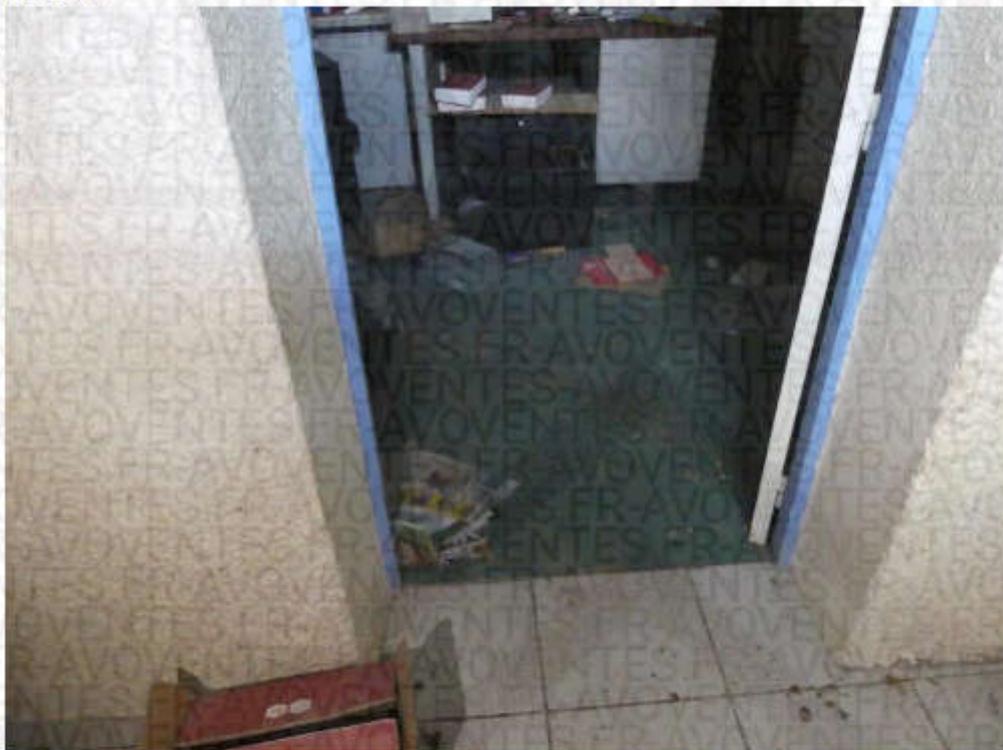


Photo 8

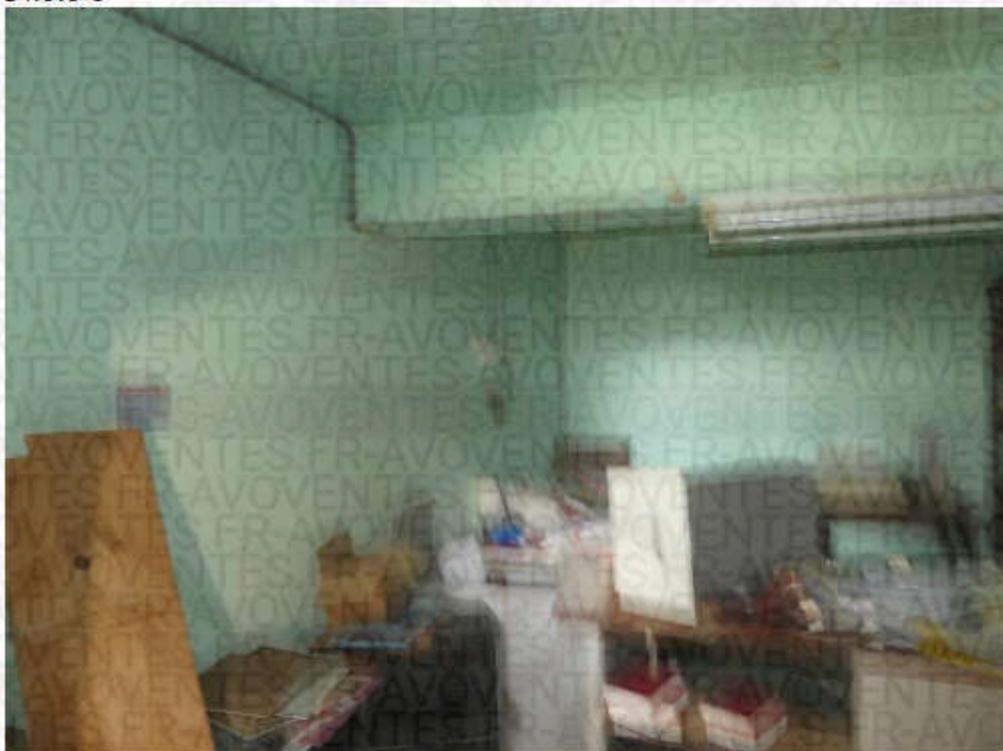


Photo 9



Dégagement :

L'accès se fait par une porte sur la droite.

Au sol, même carrelage que dans l'entrée, en état moyen.

Photo 10

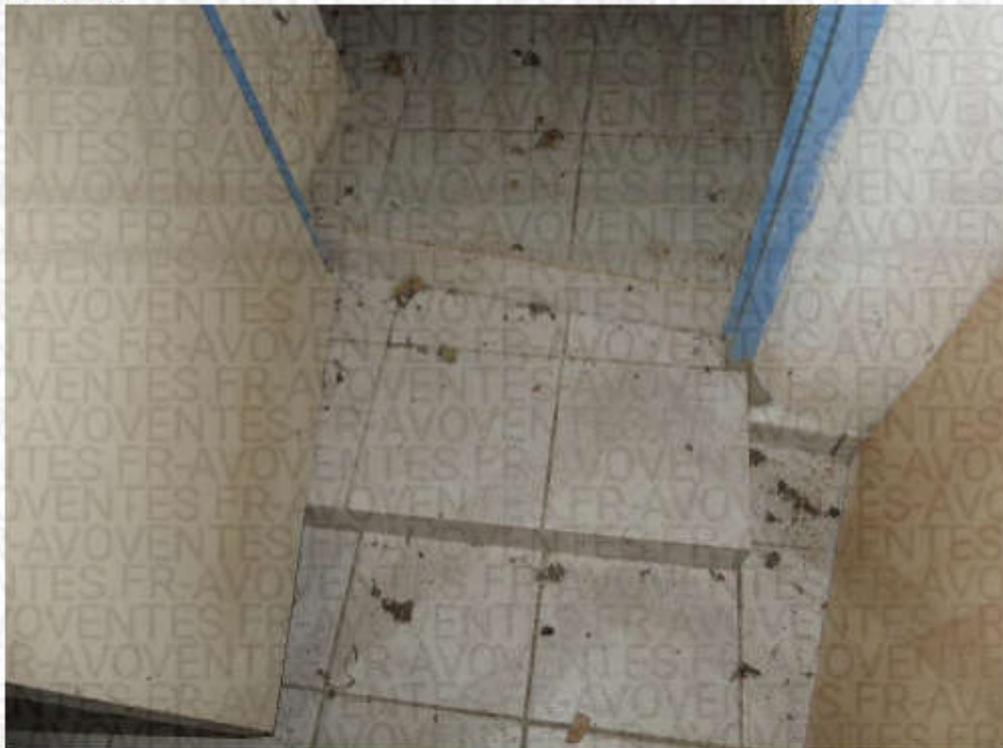
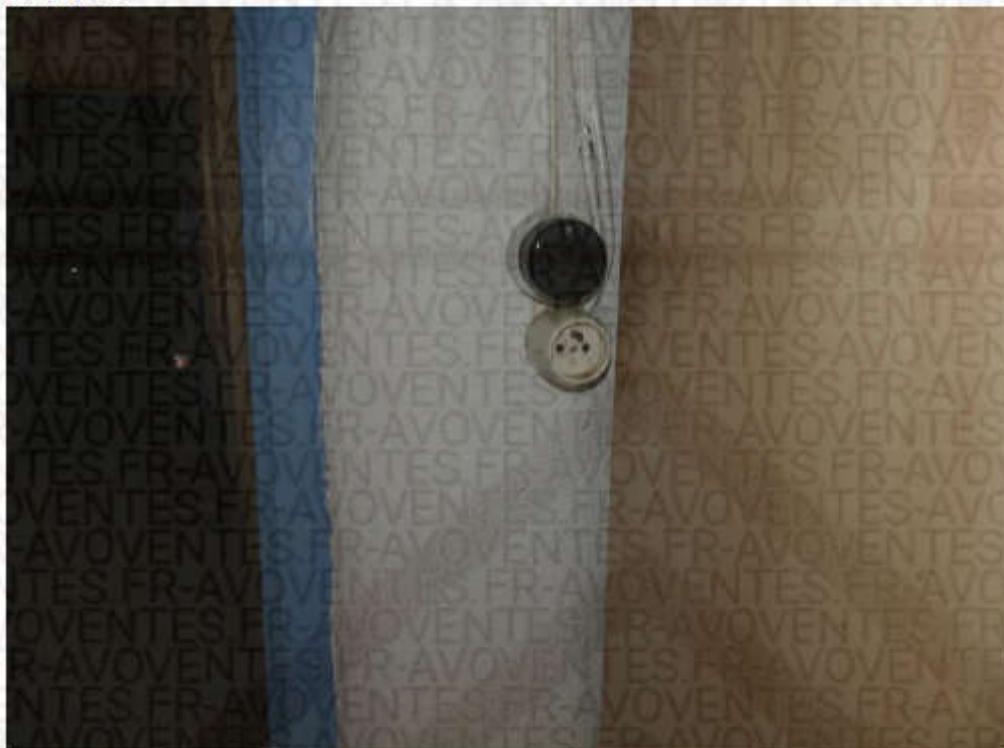


Photo 11



Photo 12



WC, première porte sur la droite :

Un WC sur pied avec réservoir, sale.

Les murs sont revêtus d'une faïence murale en partie basse et d'un crépi peint en partie supérieure.

Au plafond, un lambris en bois et chevrons.

Une fenêtre double vitrage simple battant translucide est visible ;

Photo 13

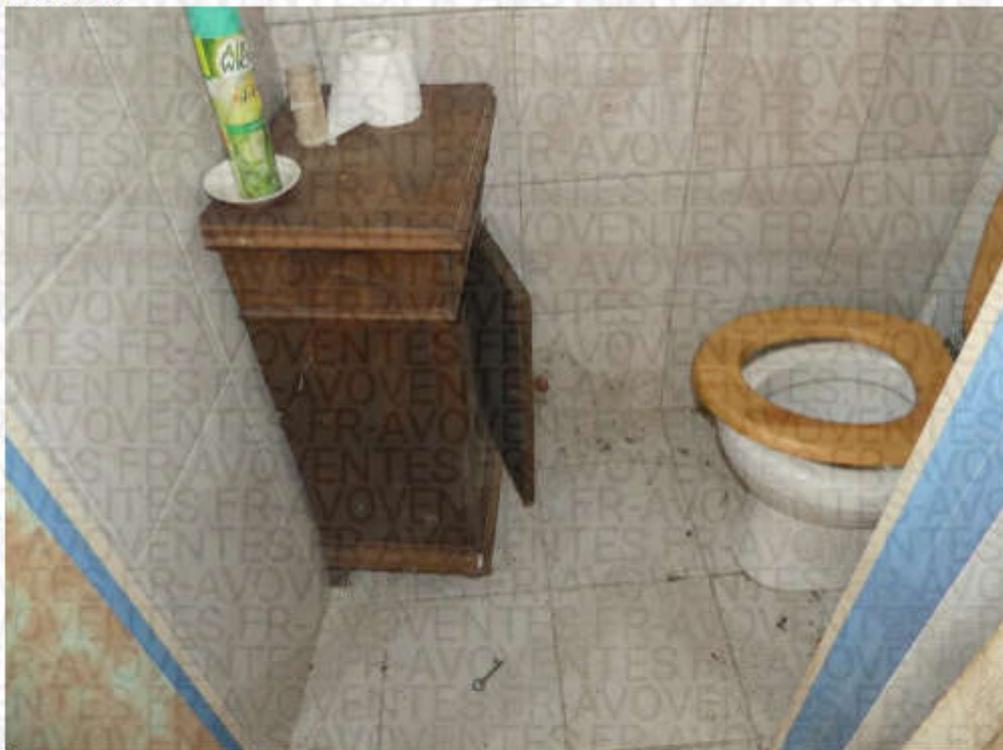


Photo 14



Photo 15



Photo 16



Dégagement :

Au sol, même carrelage précédemment constaté.

Au plafond, un lambris bois et chevrons.

Un éclairage avec câblage apparent.

Photo 17



Photo 18



Chambre numéro deux :

Au sol, même carrelage que précédemment constaté, dans le même état.

Les murs sont crépis, peints dans les tons de bleu.

Au plafond, une peinture blanche en état, sans dégradation particulière.

Une fenêtre à double vitrage et double battant, sur châssis PVC, fermée par un volet en bois à deux battants, ancien.

Radiateur de chauffage central sous la fenêtre ;

Photo 19



Photo 20



Photo 21



Cuisine d'appoint :

Deux petites marches et une porte donnent accès à cette cuisine d'appoint qui se trouve dans le prolongement de la chambre.

Au sol, un carrelage dans les tons rosés.

Les murs sont crépis, peints de couleur blanche.

Un évier deux bacs avec égouttoir, robinet mitigeur. Une faïence murale blanche, en état d'usage.

Je note la présence de salpêtre sur le mur de gauche en entrant.

Au plafond, un lambris en bois sur chevrons.

Une porte vitrée à simple battant sur châssis bois, fermée par un volet en bois, ouvre sur l'extérieur.

Photo 22



Photo 23



Photo 24



Photo 25



Photo 26

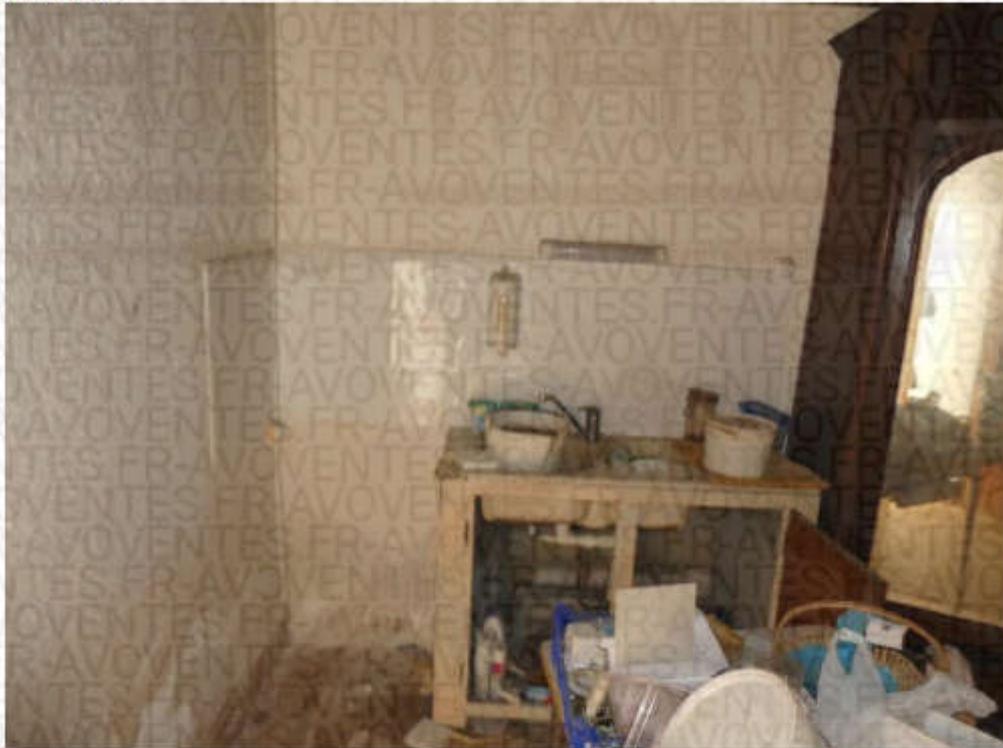


Photo 27

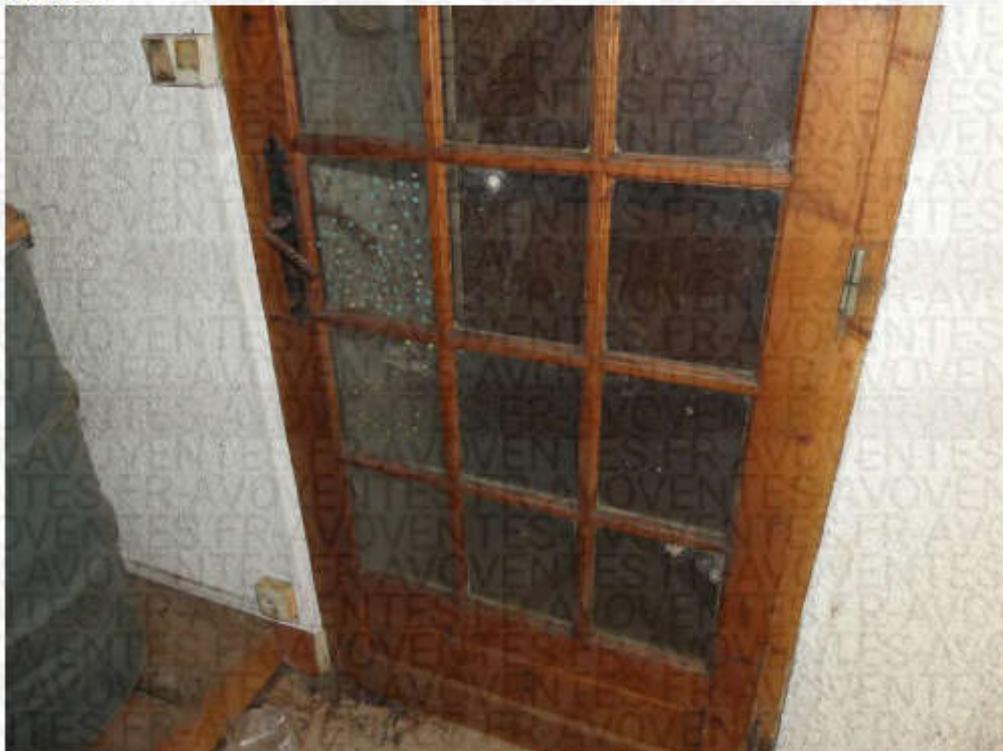


Photo 28



Salle de bains :

Au sol, même carrelage que dans la chambre et le dégagement.

Les murs sont revêtus d'une faïence dans les tons de bleu, en bon état.

Une baignoire est présente.

Les murs et les plafonds sont revêtus également d'une peinture en bon état, sans dégradation particulière.

L'éclairage semble en état.

Le lavabo est absent.

Un radiateur de chauffage central en fonte est présent.

Photo 29

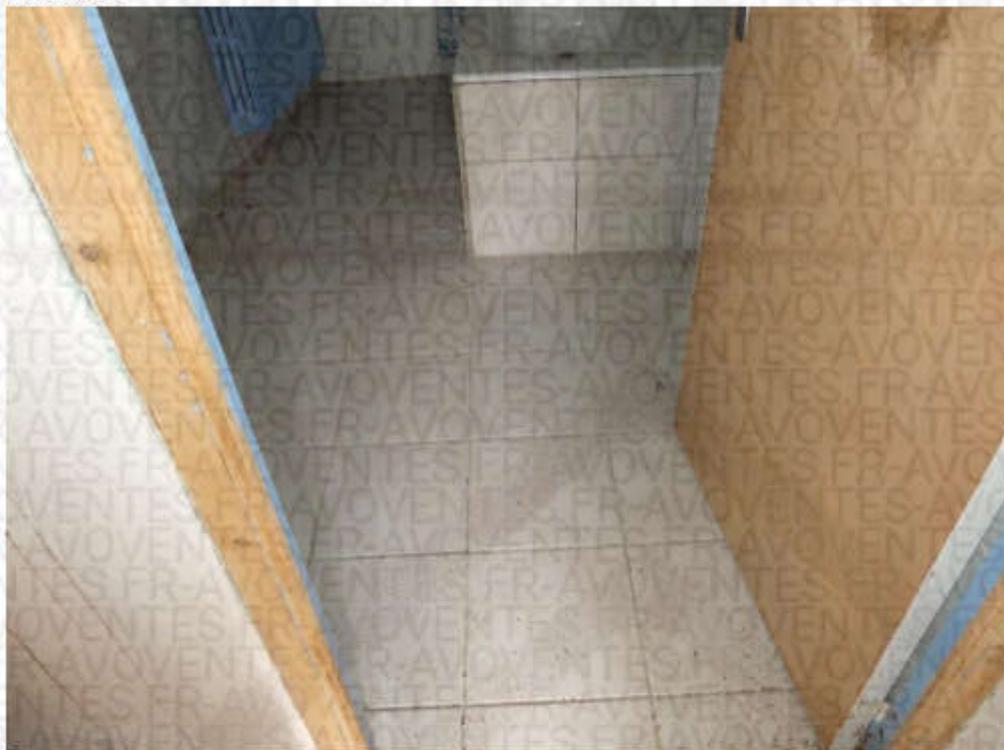


Photo 30



Photo 31



Photo 32



Photo 33



Photo 34



Photo 35



Cuisine :

Au sol, un revêtement de type briques de terre cuite anciennes, en état d'usage.

Les murs sont revêtus d'un crépi peint de couleur blanche, ancien, en état moyen.

Sur la gauche, un meuble de cuisine avec deux placards en partie basse et un évier double bacs en céramique blanche avec robinet mitigeur. Une faïence murale blanche, en état moyen.

L'électricité de l'éclairage est sans protection.

Une fenêtre à double battant, simple vitrage sur châssis bois, fermé par un volet en bois à deux battants est présente dans le prolongement.

Un radiateur de chauffage central, en fonte est visible sous la fenêtre.

Au plafond, un lambris bois avec poutres et chevrons apparents.

Sur la droite, une cheminée est visible avec galets et crépi. Un tuyau métallique est visible à l'intérieur.

À gauche de la cheminée, une hotte aspirante ancienne avec des traces de coulures sur le mur.

Une seconde porte ouvre sur le garage. La porte est condamnée.

Photo 36

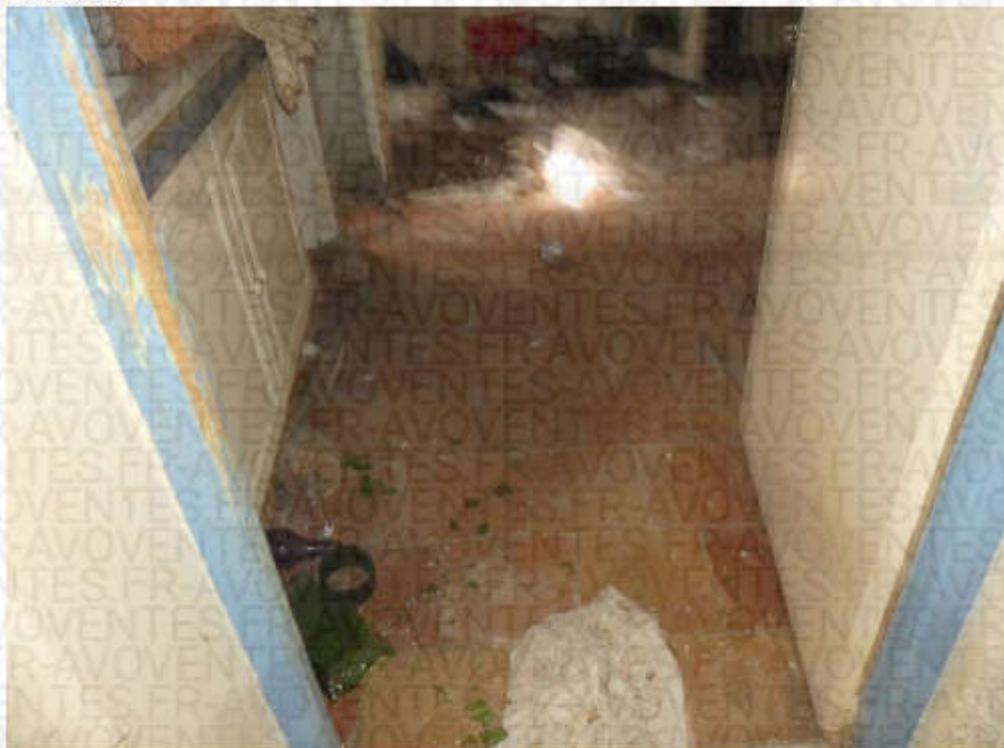


Photo 37



Photo 38



Photo 39



Photo 40



Photo 41



Photo 42



Photo 43



Photo 44



Photo 45



Photo 46

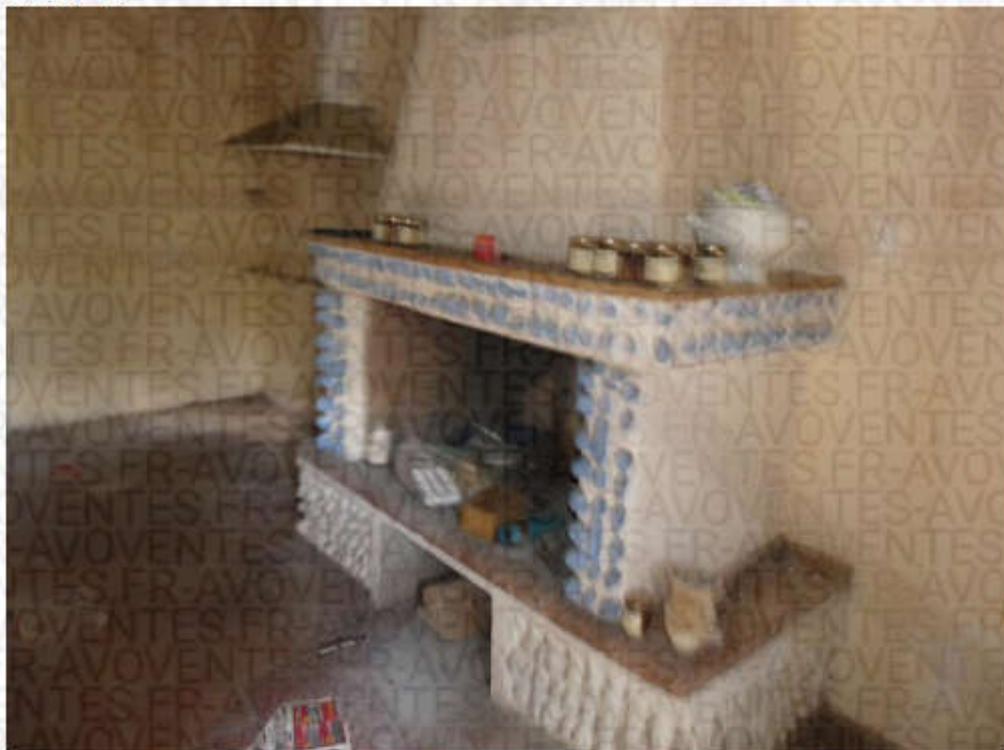


Photo 47



Photo 48



Photo 49

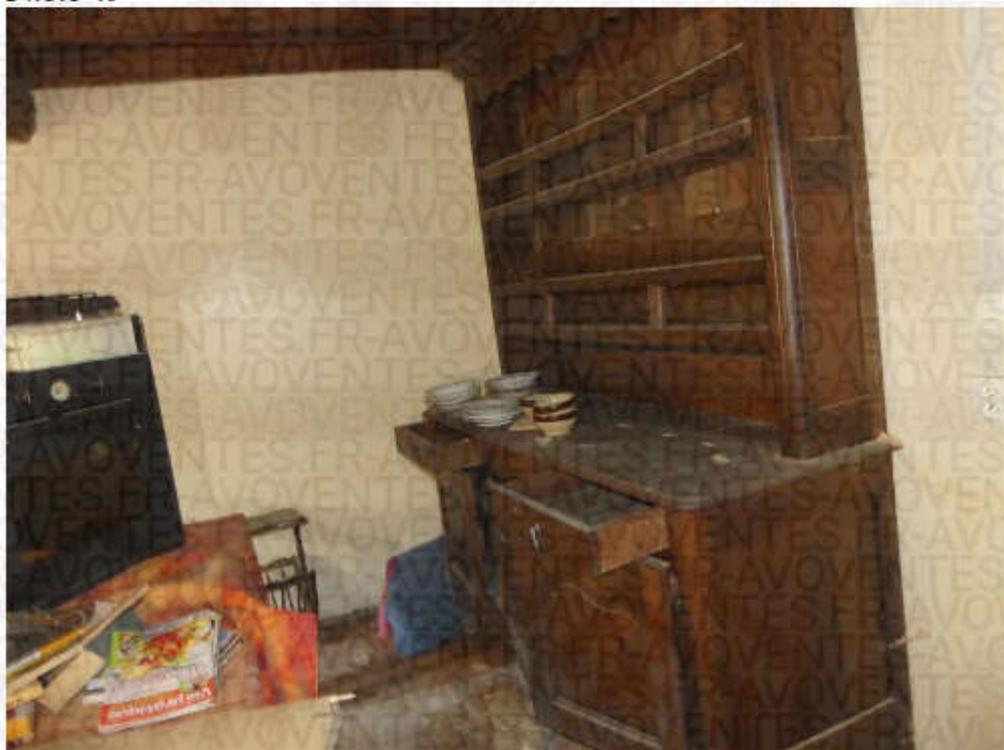
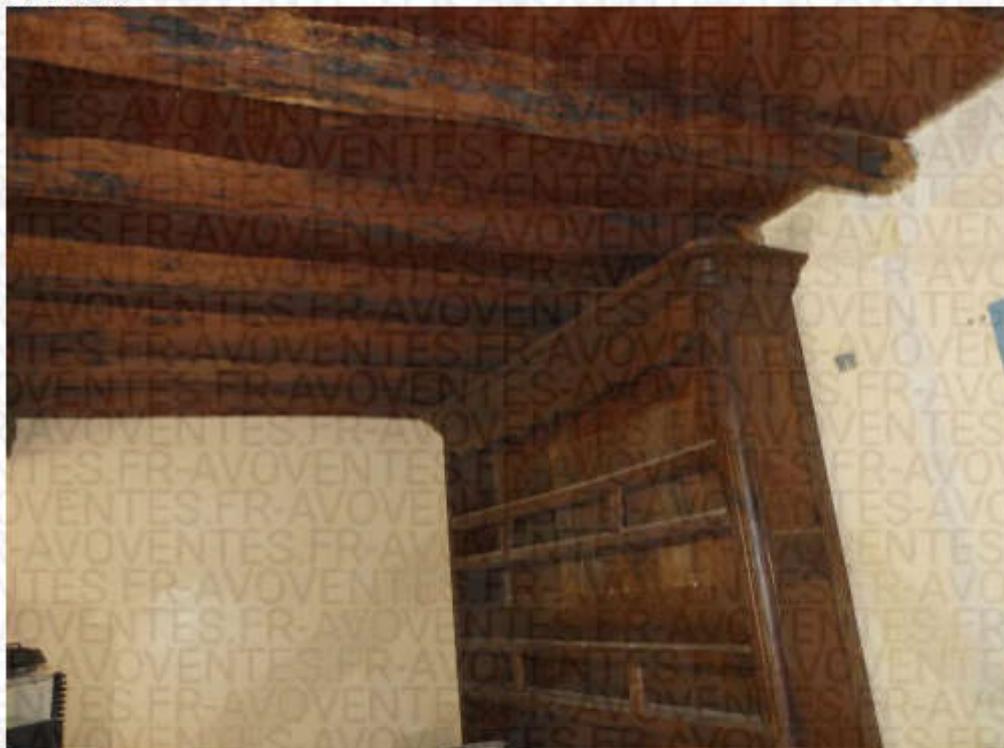


Photo 50



Séjour :

Nous accédons par une marche au fond de la cuisine.

Au sol, des tomettes de terre cuite, en état moyen, présentant de nombreuses dégradations ainsi que des raccords de béton.

Les murs sont en crépi à l'état brut, non peints.

Au plafond, des poutres et chevrons apparents avec le parquet visible au-dessus.

Cette pièce est équipée d'une fenêtre à double battant, sur châssis bois, simple vitrage, fermée par un volet en bois à deux battants, en état moyen.

Un radiateur de chauffage central, en fonte, est visible à gauche de la fenêtre.

Photo 51



Photo 52



Photo 53



Photo 54



Photo 55



Chambre numéro un :

L'accès s'effectue par une petite porte sur la gauche à partir du séjour. La porte est en bois, ancienne.

Au sol, un revêtement PVC type linoléum, en mauvais état général.

Les murs sont revêtus d'un plâtre peint.

Une fenêtre à simple vitrage et double battant, sur châssis bois, fermée par un volet à deux battants en bois.

Un radiateur de chauffage central, en fonte.

Au plafond, un plancher avec chevrons et poutres, en état moyen.

Photo 56

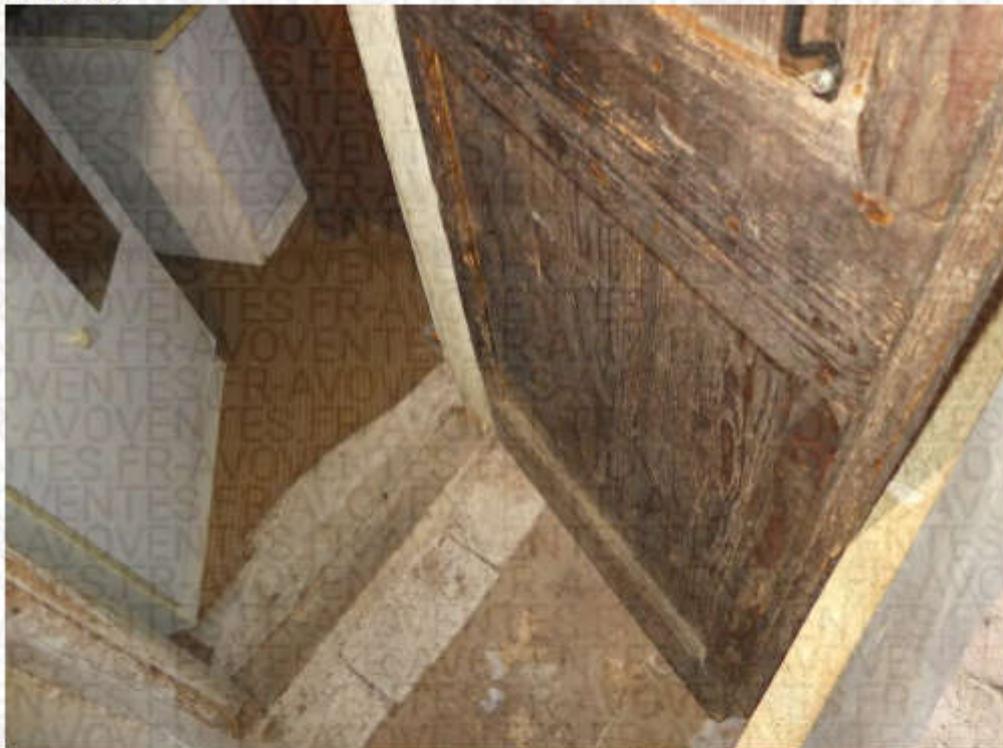


Photo 57

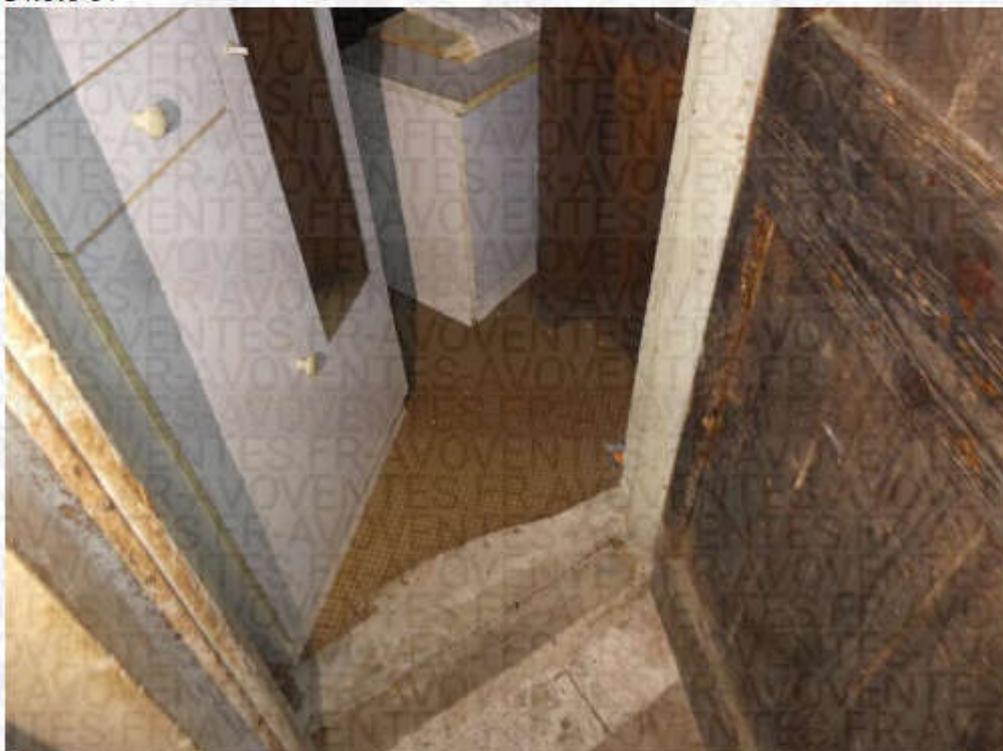


Photo 58

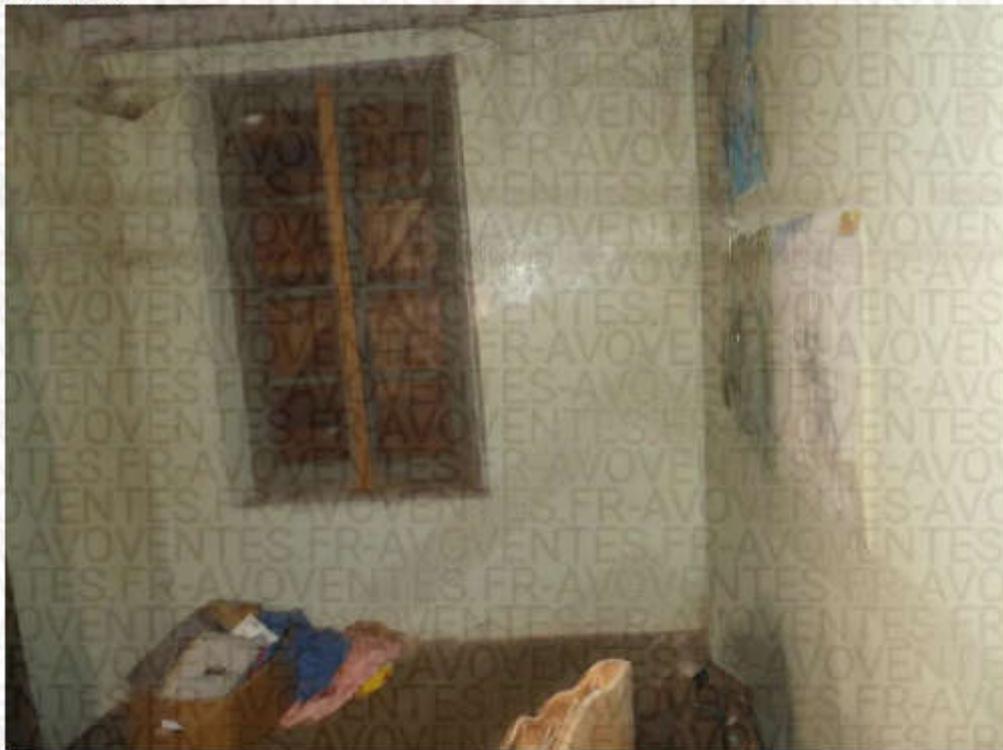


Photo 59

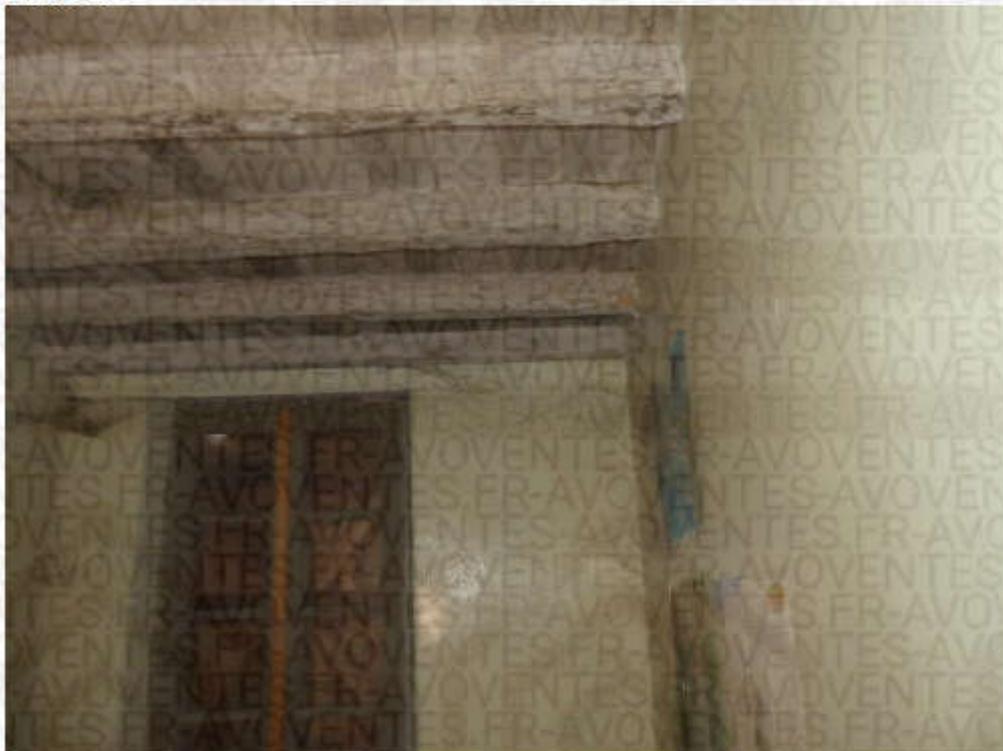
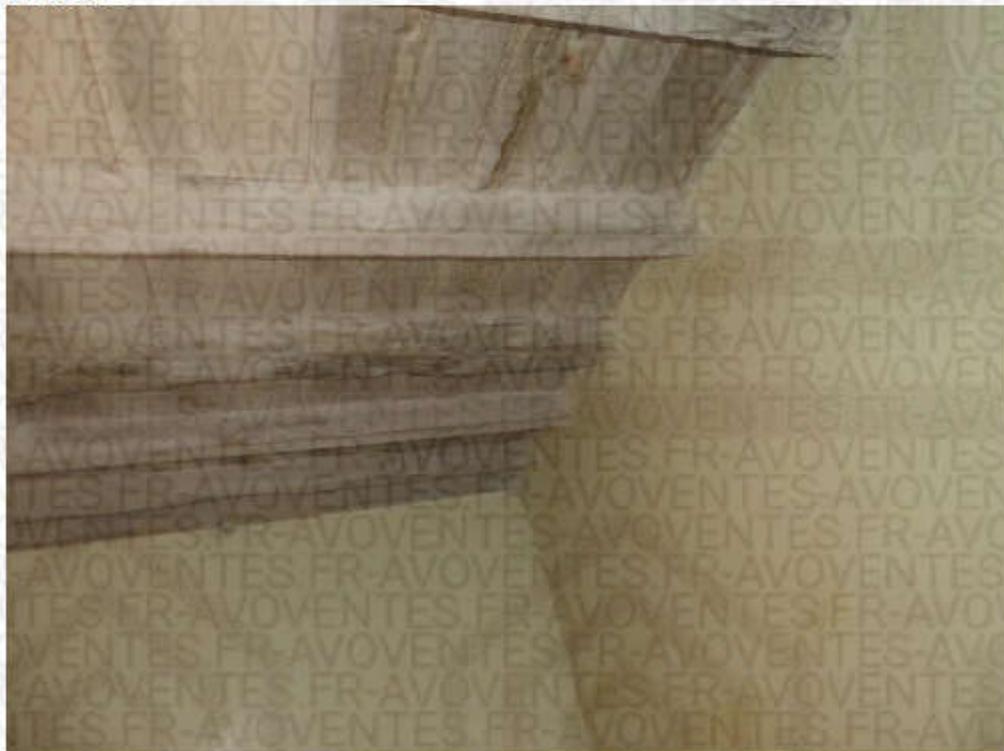


Photo 60



Photo 61



Buanderie :

L'accès s'effectue par la deuxième porte, défoncée, du séjour.

Au sol, une chape de béton à l'état brut, en état moyen.

Les murs sont crépis sur béton, en état moyen.

Au plafond, un parquet sur chevrons, à l'état brut.

Une chaudière de chauffage central, ancienne de marque Chappée, est présente. Elle semble fonctionner au fioul mais sans certitude ; elle date de 1998.

Un ballon d'eau chaude est visible au dessus de la chaudière ;

Photo 62

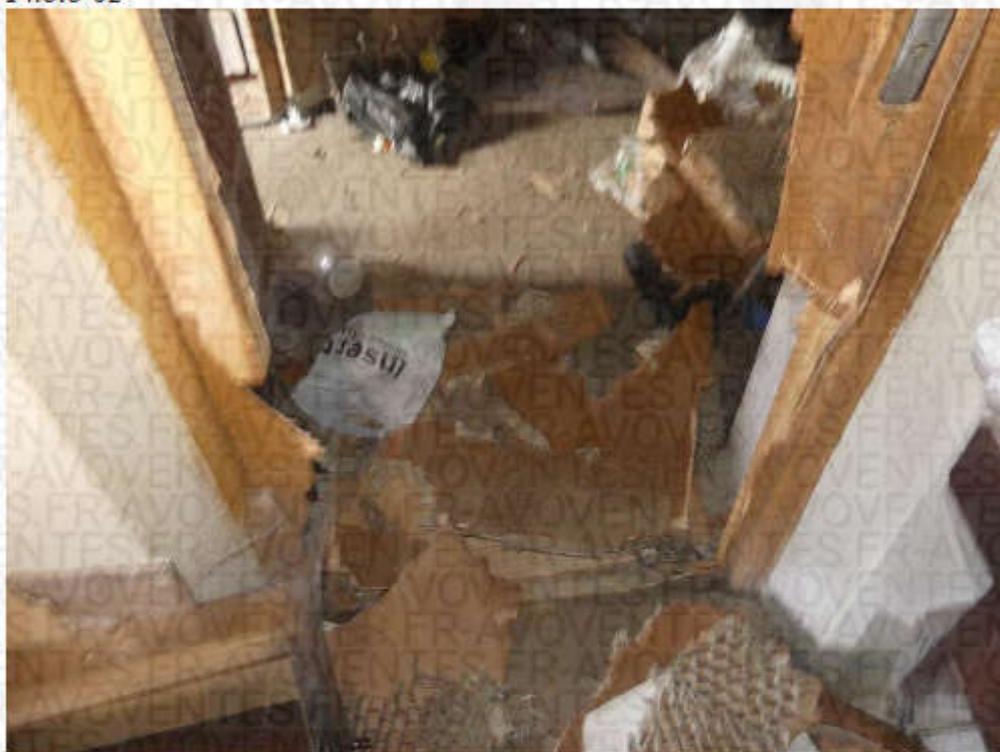


Photo 63

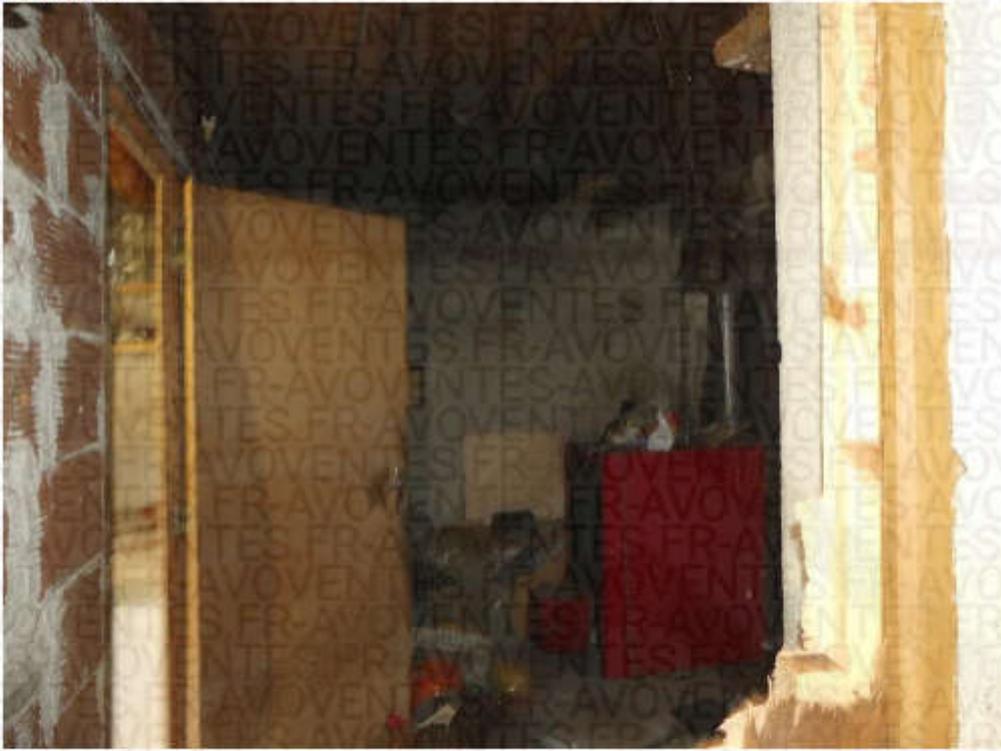


Photo 64



Photo 65



Photo 66



Photo 67



Photo 68



Cellier :

Au sol, une dalle de béton à l'état brut.

Les murs sont en briques non crépies.

Au plafond, un parquet sur chevrons, à l'état brut.

Une porte en bois qui ne ferme pas ouvre sur l'extérieur. Une porte coulissante métallique ne fonctionne pas correctement.

Photo 69



Photo 70

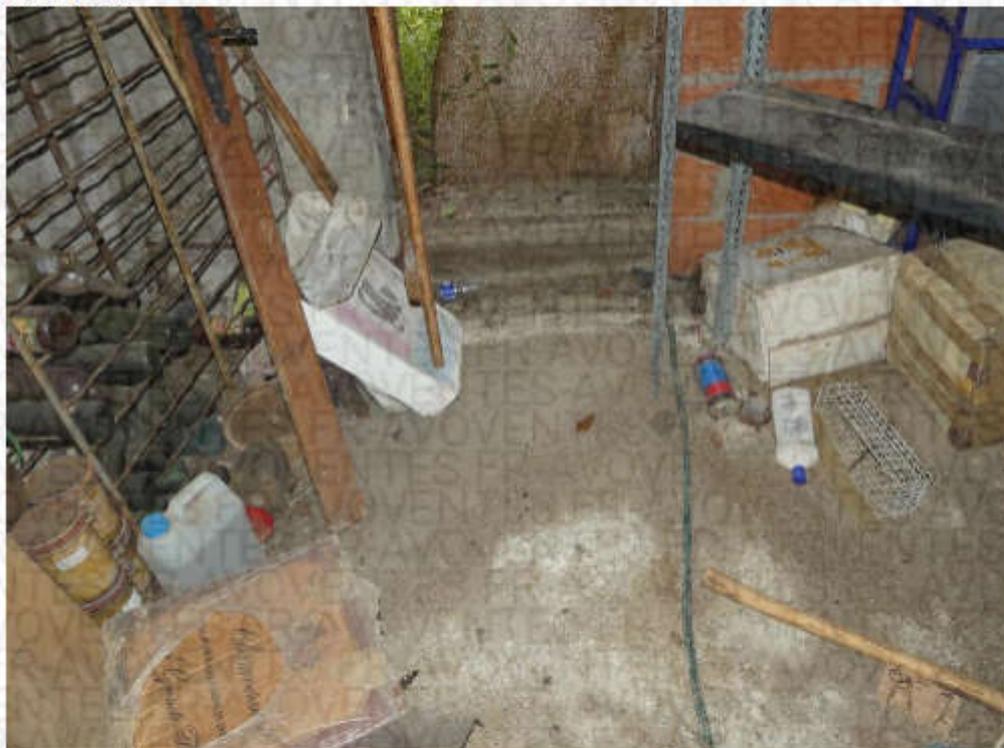


Photo 71



Photo 72

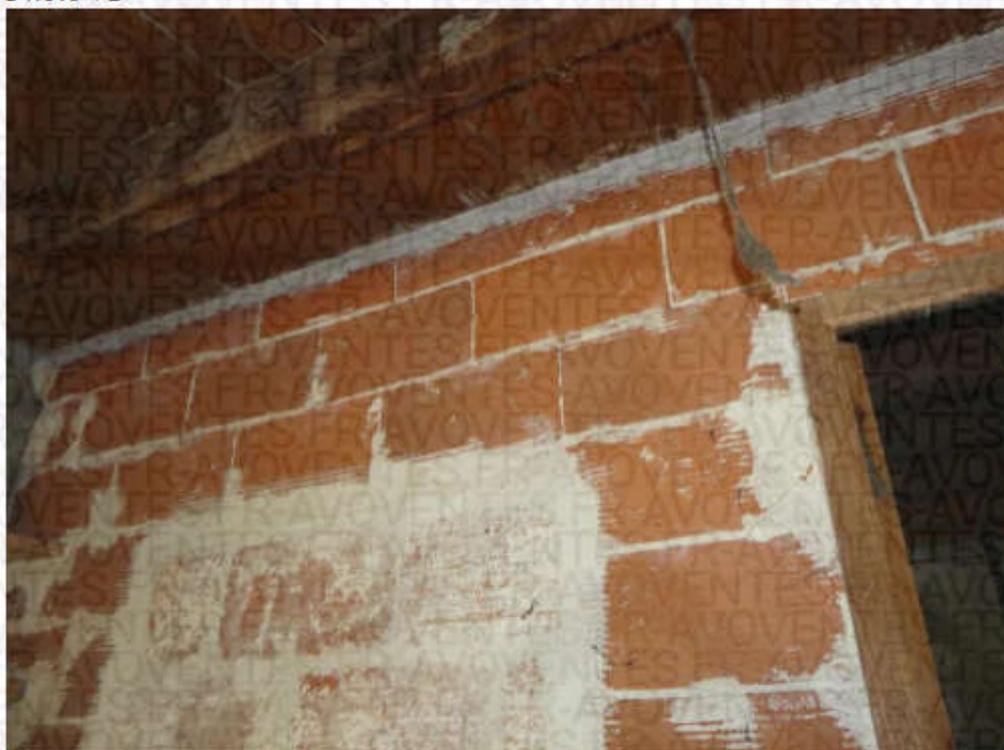


Photo 73



Photo 74



Photo 75



Photo 76



Photographies générales de la cuisine et du séjour :

Photo 77

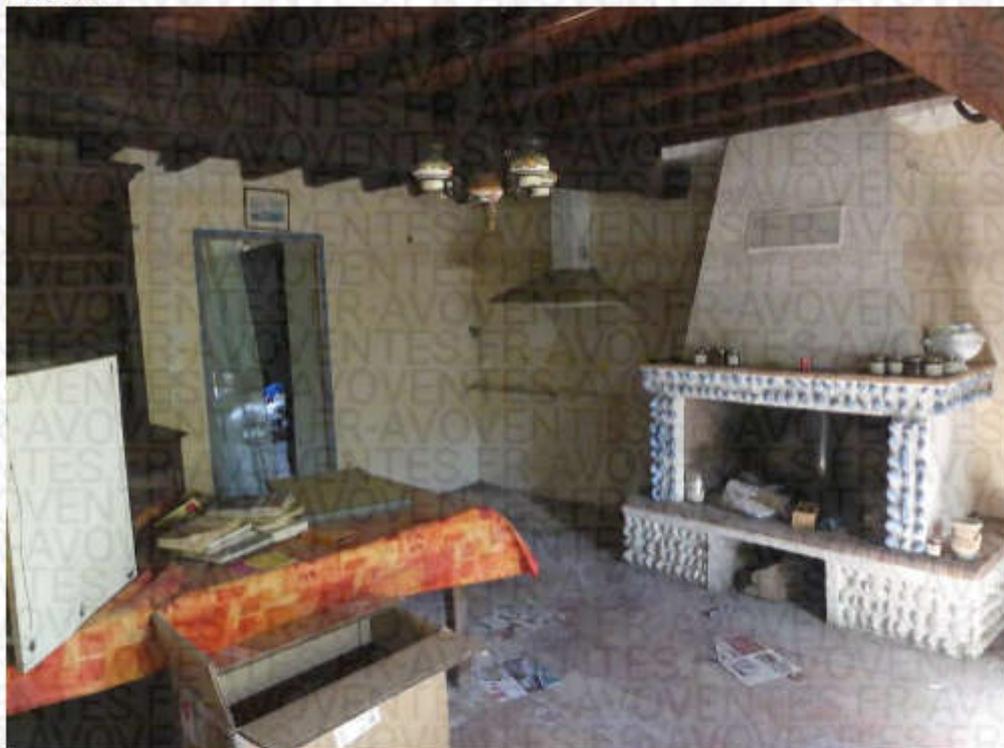


Photo 78



Photo 79



Photo 80



Photo 81



Photo 82



Photo 83



Sur la droite de la maison façade Nord, se trouve une ancienne écurie fermée par une double porte en bois très ancienne et en mauvais état ;

L'intérieur de l'écurie est en très mauvais état général, le plancher est défoncé et effondré par endroits ;

Il est possible de noter que la charpente de la maison est neuve sur le pan Nord de la maison pour ce qui est visible, avec poutres, chevrons et volige neuve ;

Photo 84



Photo 85



Photo 86



Photo 87



Photo 88



Photo 89



Photo 90



Photo 91



Photo 92

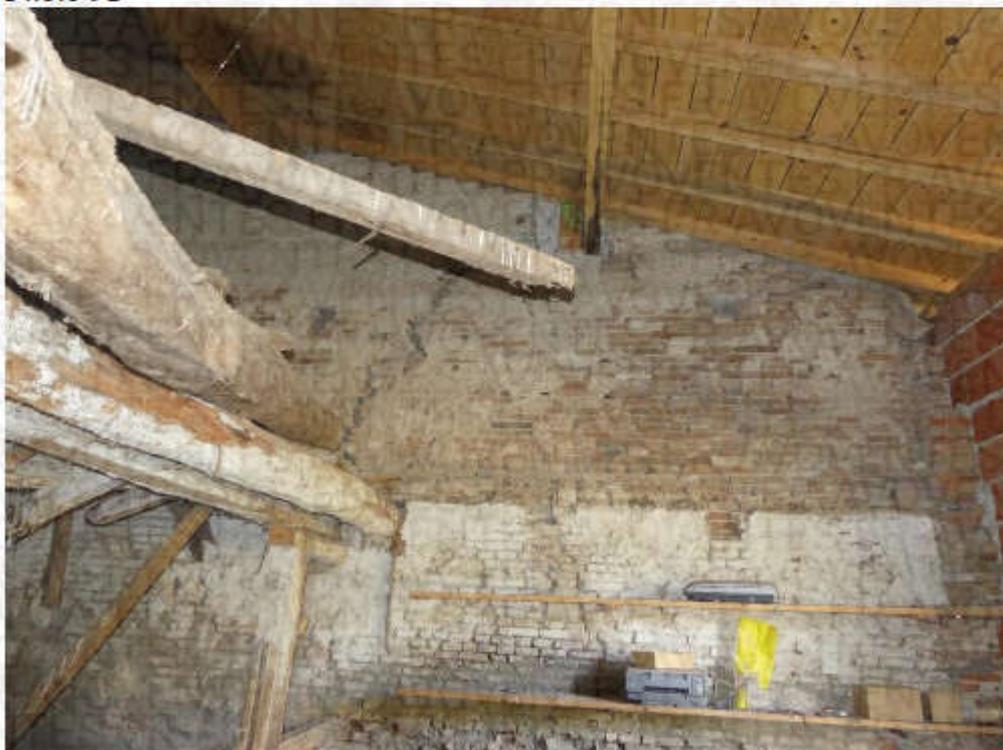


Photo 93



Sur la droite de l'écurie se trouve une partie hangar attenante à la maison ; le sol est composé d'une chape de béton brut en bon état général, les murs sont en briques anciennes en bon état général, la charpente est neuve sur le pan Nord, avec poutres, chevrons et voliges neufs ;

La zinguerie de la maison sur la façade Nord semble elle aussi en bon état général ;

Photo 94



Photo 95



Photo 96



Photo 97

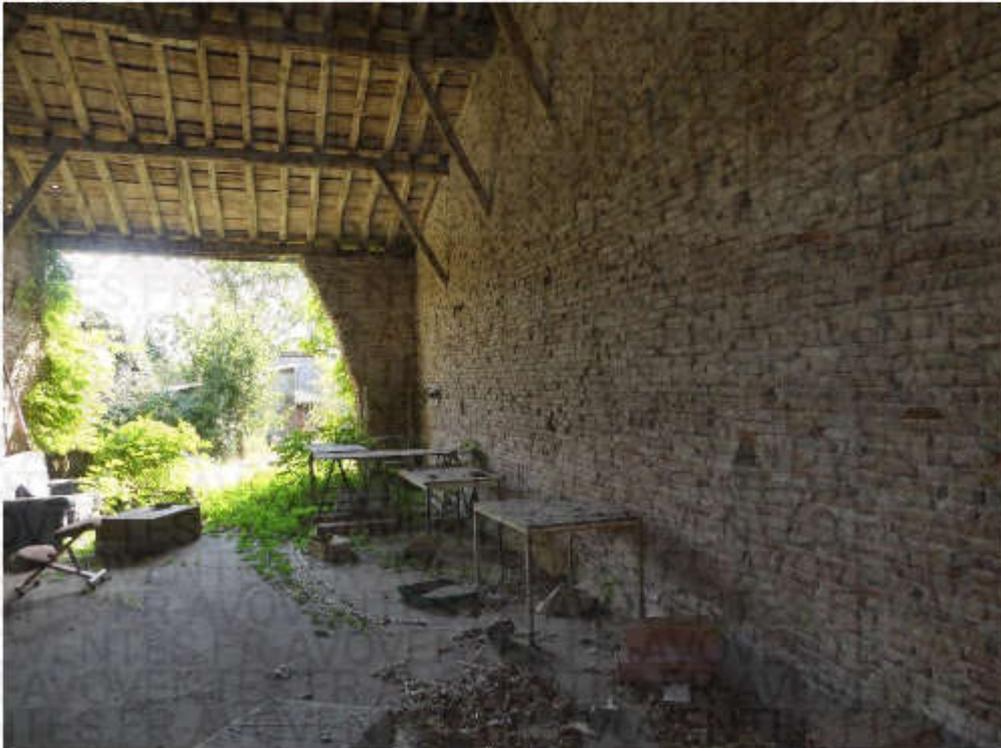


Photo 98



Photo 99

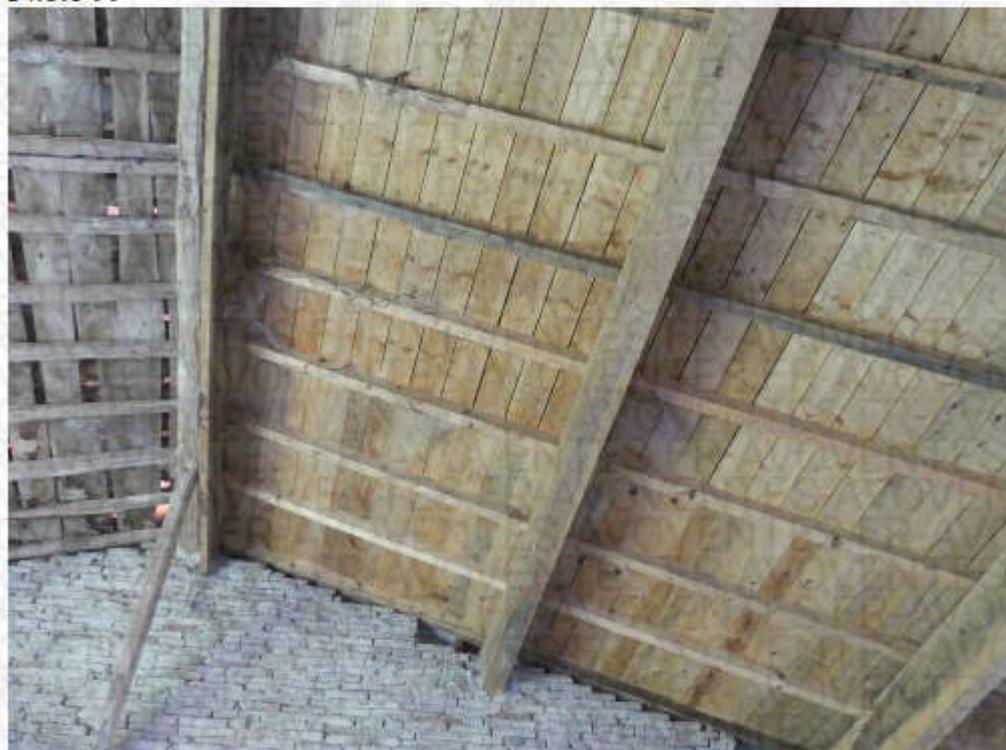


Photo 100



En face de la maison sur la façade Nord se trouve un hangar agricole à structure et charpente métallique avec les pignons Nord et Ouest bâtis en parpaings non crépis ;

Le sol est composé de terre battue et la couverture est en fibrociment (une réserve est émise quant à la présence d'amiante sur la couverture) ;

Sur la droite du hangar, une seconde partie entièrement bâtie en parpaings non crépis et fermée par un portail métallique coulissant ; il s'agit d'un atelier ;

Deux fenêtres sont présentes sur la façade Est ; une partie couverte de type auvent est présente dans le prolongement ;

Le sol de l'atelier est composé d'une chape de béton brut ;

Photo 101



Photo 102



Photo 103



Photo 104



Photo 105



Photo 106



Photo 107



Photo 108



Photo 109



Photo 110



Photo 111



Photo 112



Photo 113



Photo 114



Photo 115



Photo 116



Photo 117



Photo 118

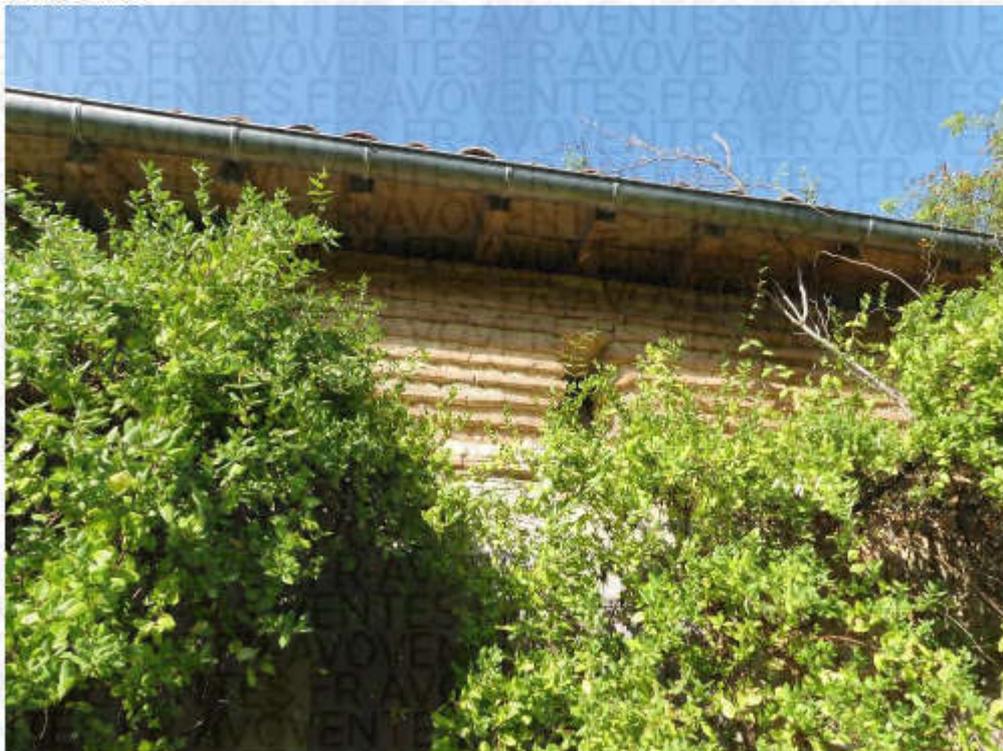


Photo 119



Photo 120

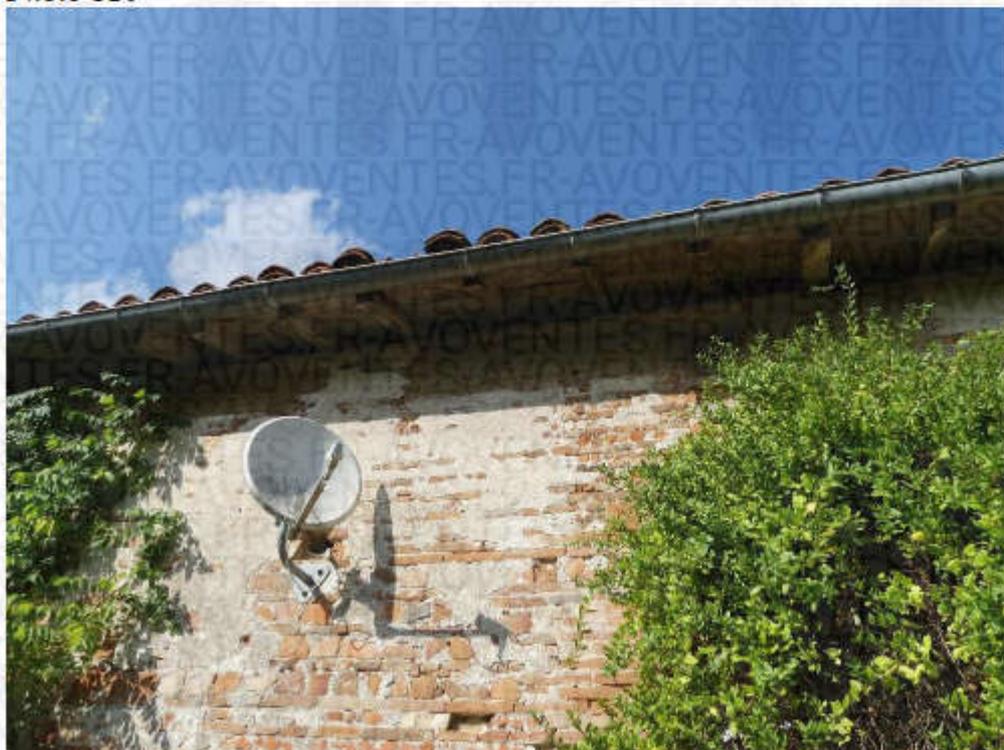


Photo 121



Photo 122



Au Sud de la maison se trouve la porcherie ;

Il s'agit d'un bâtiment qui a été visiblement construit en plusieurs étapes ; l'état général est mauvais ;

Des ateliers, une forge, un garage, des porchères et des boxes sont visibles et donnent sur le fond de la propriété ;

Photo 123



Photo 124



Photo 125



Photo 126



Photo 127



Photo 128



Photo 129



Photo 130



Photo 131



Photo 132



Photo 133



Photo 134



Photo 135



Photo 136



Photo 137



Photo 138

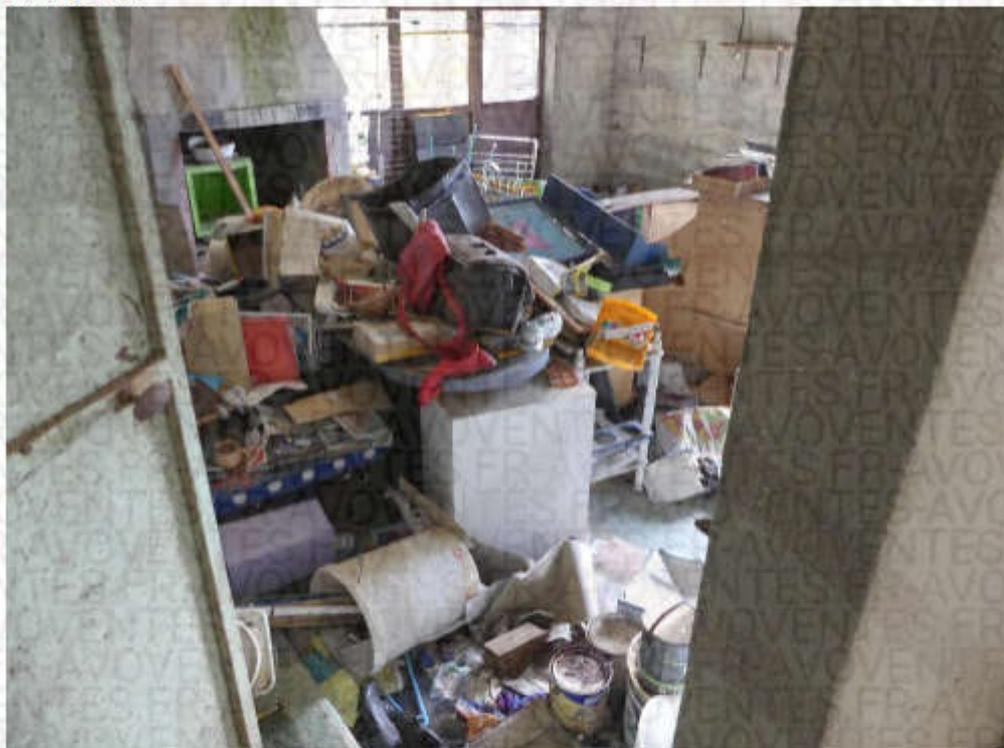


Photo 139



Photo 140



Photo 141



Photo 142



Photo 143



Photo 144



Photo 145



Un puits est visible à l'entrée de la propriété ;

La partie du jardin à l'entrée de la propriété :

Photo 146



Photo 147



Photo 148



Photo 149



Photo 150



Photo 151



Mes constatations étant terminées, je me suis retiré à 17h et de tout ce que dessus, j'ai dressé procès verbal pour servir et valoir ce que de droit.

René PÉDAILLÉ

