

PELISSOU

Commissaires de Justice

Société d'exercice libéral à responsabilité limitée
titulaire d'un Office de Commissaires de Justice
2, Avenue Jean Rieux CS 75887 - 31506 TOULOUSE CEDEX 5
Tél 05.34.31.18.20 - e-mail : pelissou@commissaire-justice.fr
Siret numéro 918 992 983 00018

PROCES-VERBAL DESCRIPTIF

L'AN DEUX MILLE VINGT SIX ET LE VINGT HUIT JANVIER

A la requête de :

©AVOVENTES.FR

Laquelle élit domicile et constitue pour Avocat Maître Anne RIVES, Avocat au Barreau de Toulouse, y demeurant 110 Grande Rue Saint Michel, Résidence Sainte Catherine, 31000 Toulouse où pourront être notifiées toutes offres et significations relatives à la présente vente.

Agissant en vertu :

D'un jugement rendu par Monsieur le vice-président délégué dans les fonctions de Juge aux affaires familiales près le Tribunal Judiciaire de TOULOUSE, en date du 18 septembre 2024, rendu définitif par certificat de non appel délivré le 27 novembre 2025 par la Cour d'Appel de TOULOUSE.

Lequel ordonne le partage de l'indivision entre ©AVOVENTES.FR et ©AVOVENTES.FR et préalablement, faute pour les parties de convenir d'une attribution ou de vente amiable, dans un délai de six mois, ordonne la licitation du bien immobilier situé à SAINT LYS figurant au cadastre de ladite commune sous les références Section E numéro 2295, lieudit Bordeneuve.

Nous, Arnaud PÉLISSOU, Commissaire de Justice associé à la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée PÉLISSOU, titulaire d'un Office de Commissaires de Justice « Arnaud PÉLISSOU, Commissaire de Justice associé, Caroline BUZON, Morgane GLOAGUEN, Commissaires de Justice » à la résidence de TOULOUSE, y demeurant 2 avenue Jean Rieux, soussigné,

**DESIGNATION CADASTRALE
URBANISME**

Au vu du relevé de propriété sollicité auprès du Centre des Impôts Fonciers de COLOMIERS, l'immeuble dont il s'agit figure au cadastre de la commune de SAINT LYS aux relations suivantes :

[illegible]

DESIGNATION PROPRIETE

Le bien dont il s'agit faisant l'objet de la présente vente est désigné ainsi qu'il suit :

Une maison à usage d'habitation située sur la commune de SAINT LYS, 435 chemin des Nauzes, figurant au cadastre de ladite commune sous les références section E numéro 2295, lieudit Bordeneuve.

Et tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, appartenances, dépendances, ensemble de tous immeubles par destination, et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination, et tout droit et toute servitude pouvant y être attaché, et toute augmentation et amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve.

DESCRIPTION

Certifions nous être transporté ce jour **mercredi 28 janvier 2026 à 14 heures 35**, commune de SAINT LYS, 435 chemin des Nauzes, où étant, assisté de Monsieur **Expert entomologiste, représentant la société DIAGNOSTICS**

CONSEILS, chargée de procéder aux diagnostics et expertises, nous avons procédé aux constatations suivantes.

Préalablement à notre venue, nous avons pu nous entretenir avec l'occupant de la maison, lequel nous a indiqué, ne pas être en mesure d'être présent au cours des opérations mais, qu'il laisserait la maison ouverte pour nous permettre d'accéder librement à celle-ci.

A notre arrivée sur place, nous constatons effectivement que la maison est laissée ouverte.

Nous pénétrons dans les lieux à l'effet de procéder aux constatations.

La maison dont il s'agit est une maison bâtie de plain-pied sur une parcelle privative clôturée.

Hall d'entrée :

L'accès s'effectue depuis l'extérieur au moyen d'une porte en bois dotée d'un oculus vitré.

Le sol est recouvert d'un carrelage avec plinthes assorties.

Les parois sont recouvertes d'un enduit.

Le plafond est plâtré et peint. Il accueille une arrivée électrique.

Voir clichés photographiques n° 1 à 3.

Pièce à vivre :

Elle est située sur la droite.

Elle est librement desservie depuis le hall d'entrée.

Elle ouvre sur l'extérieur par une porte-fenêtre à double battant avec châssis PVC à double vitrage, par une baie coulissante avec châssis aluminium à double vitrage, par une fenêtre à double battant avec châssis PVC à double vitrage et par une porte-fenêtre à double battant avec châssis PVC à double vitrage.

L'ensemble est doté de volets roulants électriques.

Le sol est recouvert d'un carrelage avec plinthes assorties

Les parois sont recouvertes d'un crépi.

Le plafond est plâtré et peint. Il accueille deux arrivées électriques.

Nous constatons la présence d'une cheminée à foyer ouvert.

Voir clichés photographiques n° 4 à 6.

Cuisine :

Elle est librement desservie depuis la pièce à vivre et communique également avec le hall d'entrée au moyen d'une porte en bois à panneaux.

Un passe-plat est réalisé dans une cloison séparant cette pièce de la pièce à vivre.

La pièce ouvre sur l'extérieur par une fenêtre coulissante avec châssis aluminium à double vitrage et par une porte-fenêtre à simple battant avec châssis PVC à double vitrage.

L'ensemble est doté de volets roulants électriques.

Le sol est recouvert d'un carrelage avec plinthes assorties.

Les parois sont recouvertes d'un crépi.

Le plafond est doublé et peint.

La pièce est équipée d'un plan de travail faïencé dans lequel sont encastrés un plan de cuisson à quatre feux type vitrocérame de marque BOSCH et un évier en résine à deux bacs avec égouttoir et robinet mitigeur.

Au-dessous, sont installés une série de rangements intégrés avec façades bois.

Nous relevons également la présence d'un four électrique intégré et d'une hotte aspirante au-dessus de la partie cuisson.

Un flot maçonné avec plan de travail faïencé est réalisé au centre de la pièce. Il accueille également des rangements intégrés.

Voir clichés photographiques n° 7 à 10.

Cellier :

Il est desservi depuis la cuisine au moyen d'une porte à galandage.

Le sol est recouvert de carrelage avec plinthes assorties.

Les parois sont recouvertes d'un crépi.

Le plafond est plâtré et peint. L'ensemble accueille une arrivée électrique.

Un placard de rangement doté d'une porte isoplane n'a pu être ouvert ; la porte étant fermée à clef.

Voir clichés photographiques n° 11 à 12.

Cabinet d'aisances :

Il est desservi depuis le hall d'entrée au moyen d'une porte en bois peint.

La pièce ouvre sur l'extérieur par une fenêtre barreaudée à simple battant avec châssis PVC à double vitrage.

Le sol est recouvert de carrelage avec plinthes assorties.

Les parois sont crépies.

Le plafond est plâtré et peint. Il accueille une arrivée électrique avec douille et ampoule.

La pièce est occupée par une selle d'aisances en faïence avec dessus, abattant et chasse d'eau ainsi que par un lave-mains en faïence avec robinet mitigeur.

Voir clichés photographiques n° 13 à 15.

Placard de rangement :

Il est desservi depuis le hall d'entrée au moyen d'une porte en bois à panneaux et se trouve sur la droite du cabinet d'aisances.

Le sol est en béton à l'état brut.

Les parois sont pour partie habillées de panneaux en bois et d'un tissu tendu venant recouvrir une partie plâtrée et peinte.

Le plafond est plâtré et peint.

L'ensemble est occupé par une penderie en bois plaqué.

Voir clichés photographiques n° 16 à 17.

Circulation accès chambres :

Elle est située sur la gauche en entrant.

L'accès s'effectue depuis le hall d'entrée au moyen d'une porte vitrée avec châssis bois.

Le sol est recouvert d'un carrelage avec plinthes assorties.

Les parois sont recouvertes d'un enduit.

Le plafond est plâtré et peint. Il accueille deux arrivées électriques.

Un rangement clos par des rideaux est installé sur la droite en entrant.

Il est équipé d'étagères et d'une penderie en bois plaqué.

Voir clichés photographiques n° 18 à 20.

Placard technique :

Il communique également avec le rangement présent dans le hall d'entrée. Il accueille le tableau électrique.

Voir cliché photographique n° 21.

Chambre 1 :

Elle est située sur la gauche.

L'accès s'effectue depuis la circulation au moyen d'une porte postformée.

La pièce ouvre sur l'avant par une fenêtre à double battant avec châssis PVC à double vitrage et volet roulant électrique.

Le sol est recouvert d'un parquet type stratifié avec plinthes assorties.

Les parois sont recouvertes d'un papier-peint.

Le plafond est plâtré et peint.

L'ensemble accueille un rangement clos par des rideaux, qui est équipé d'étagères et d'une penderie en bois plaqué.

Aucun système de chauffage n'est visible dans la pièce.

Voir clichés photographiques n° 22 à 25.

Chambre 2 :

Elle est située sur la droite de la précédente.

L'accès s'effectue au moyen d'une porte postformée.

La pièce ouvre sur l'avant par une fenêtre à double battant avec châssis PVC à double vitrage et volet roulant électrique.

Le sol est recouvert d'un parquet type stratifié avec plinthes assorties.

Les parois sont recouvertes d'un papier-peint.

Le plafond est plâtré et peint. Il accueille une arrivée électrique.

La pièce est occupée par un placard de rangement à portes coulissantes, équipé d'étagères et d'une penderie en bois plaqué.

Aucun système de chauffage n'est visible dans la pièce.

Voir clichés photographiques n° 26 à 28.

Chambre 3 :

Elle est située sur la droite de la précédente.

L'accès s'effectue au moyen d'une porte postformée.

La pièce ouvre sur le côté par une fenêtre à double battant avec châssis PVC à double vitrage.

Le sol est recouvert d'un parquet type stratifié avec plinthes assorties.

Les parois sont recouvertes d'un papier-peint.

Le plafond est plâtré et peint. Il accueille une arrivée électrique.

Aucun système de chauffage n'est visible dans la pièce.

Voir clichés photographiques n° 29 à 30.

Chambre 4 :

Elle est située sur la droite de la précédente, à l'extrémité de la circulation.

L'accès s'effectue, depuis la circulation, au moyen d'une porte postformée.

La pièce ouvre sur l'arrière par une fenêtre à double battant avec châssis PVC à double vitrage et volet roulant électrique.

Le sol est recouvert d'un parquet type stratifié avec plinthes assorties.

Les parois sont recouvertes d'un papier-peint.

Le plafond est plâtré et peint. Il accueille une arrivée électrique.

L'ensemble accueille un ensemble d'étagères et penderies en bois plaqué, occultées au moyen de rideaux.

Aucun système de chauffage n'est visible dans la pièce.

Voir clichés photographiques n° 31 à 32.

Salle d'eau :

Elle est située sur la droite de la pièce précédente.

L'accès s'effectue, depuis la circulation, au moyen d'une porte postformée.

Le sol est recouvert d'un carrelage.

Les parois sont faïencées.

Le plafond est plâtré et peint.

Cette pièce est occupée par une douche avec bac en faïence, cabine à porte coulissante, et robinet mitigeur thermostatique, par un bloc en bois plaqué avec plan de travail en bois plaqué dans lequel est encastré un lavabo en faïence avec robinet mitigeur ainsi qu'un second plan de travail en bois plaqué dans lequel est encastré un vidoir en faïence avec robinet mitigeur.

Au-dessus et en dessous sont installés des rangements avec façades peintes.

Une bouche de ventilation VMC et une arrivée électrique sont présentes dans la pièce.

Aucun système de chauffage n'est visible.

Voir clichés photographiques n° 33 à 36.

Chambre 5 :

L'accès s'effectue, depuis la circulation, au moyen d'une porte postformée.

Elle ouvre sur l'arrière par une porte-fenêtre à double battant avec châssis PVC à double vitrage et volet roulant électrique.

Le sol est recouvert d'un parquet avec plinthes assorties.

Les parois sont recouvertes d'un crépi.

Le plafond est plâtré et peint.

L'ensemble accueille trois arrivées électriques en applique ainsi qu'un rangement, occupé par des étagères et une penderie en bois plaqué, occulté par des rideaux.

Aucun système de chauffage n'est visible dans la pièce.
Voir clichés photographiques n° 37 à 39.

Salle de bains :

Elle est située sur la droite de la pièce précédente.

L'accès s'effectue, depuis la circulation, au moyen d'une porte postformée.

La pièce ouvre sur l'arrière par une fenêtre à double battant avec châssis PVC à double vitrage et volet roulant électrique.

Le sol est recouvert d'un carrelage avec plinthes assorties.

Les parois sont faïencées et crépies.

Le plafond est plâtré et peint.

Cette pièce accueille une baignoire émaillée avec robinet mitigeur thermostatique, flexible et pommeau de douche, une selle d'aisances en faïence avec dessus, abattant et chasse d'eau, un radiateur sèche-serviettes électrique ainsi qu'une pailasse faïencée occupée par deux lavabos en faïence avec robinets mitigeurs, deux arrivées électriques en applique et une douche dotée d'une cabine à porte coulissante avec bac à douche en faïence, robinet mitigeur thermostatique, flexible et pommeau de douche.

Une arrivée électrique est présente en applique.

Aucun système de chauffage n'est visible dans la pièce.
Voir clichés photographiques n° 40 à 44.

EXTERIEUR :

La maison est ceinturée par un jardin à l'état de friche.

Les façades ne sont pas enduites ni crépies.

La couverture est réalisée au moyen de tuiles dites romanes.

L'ensemble est desservi par un petit chemin herbeux, librement accessible depuis la voie publique.
Voir clichés photographiques n° 45 à 51.

Garage :

Il s'agit d'un édicule double situé le long de la partie gauche de la maison.

Les façades sont en blocs de béton brut et la couverture réalisée au moyen de tuiles dites romanes.

A l'intérieur de ce dernier, le sol est recouvert d'une dalle en béton, les parois sont à l'état brut et le plafond accueille la sous-face de la couverture ainsi qu'une zone de stockage en rochelle.

L'accès se fait au moyen de deux portes basculantes en métal qui sont automatisées.

Une terrasse carrelée court le long de la façade arrière.

Elle est envahie par la végétation.

Voir clichés photographiques n° 52 à 56.

A 15 heures, nos constatations terminées, nous nous sommes retirés en laissant les lieux ouverts, conformément aux instructions de Monsieur BRUNET.

CONDITIONS D'OCCUPATION

Les lieux sont occupés par

**SUPERFICIE
ETAT PARASITAIRE – AMIANTE**

Expert Entomologiste et Diagnostics Immobiliers, représentant la société DIAGNOSTICS CONSEILS dont le siège est 34 rue Noguier 31400 TOULOUSE, a été requis à l'effet d'établir les attestations relatives aux termites, à la présence de plomb, d'amiante et de la surface des immeubles saisis ainsi que le diagnostic de performance énergétique (DPE) et toutes expertises nécessaires en la matière.

La maison présente une superficie de **183,27 m²**, suivant l'attestation délivrée par l'Expert.

Des lieux, nous avons tiré cinquante-six clichés photographiques numériques qui sont annexés au présent. Nous attestons que les clichés joints sont parfaitement conformes à la réalité et n'ont pas été modifiés par un quelconque procédé technique.

Sont également annexées au présent :

- une copie de la matrice cadastrale
- une copie du plan cadastral
- une copie de l'attestation de superficie

Et, de tout ce que dessus, nous avons fait et dressé le présent procès-verbal descriptif pour servir et valoir ce que de droit.

**SOUS TOUTES RESERVES
DONT PROCES-VERBAL**

COUT : deux cent soixante-seize euros quatre-vingt-onze centimes

Emolument	221,36
Transport	9,40
H.T.	230,76
T.V.A. à 20%	46,15
Total T.T.C.	276,91



PROCES VERBAL DESCRIPTIF

Lieudit Bordeneuve 435 chemin des Nauzes SAINT LYS

Du 28 janvier 2026



1

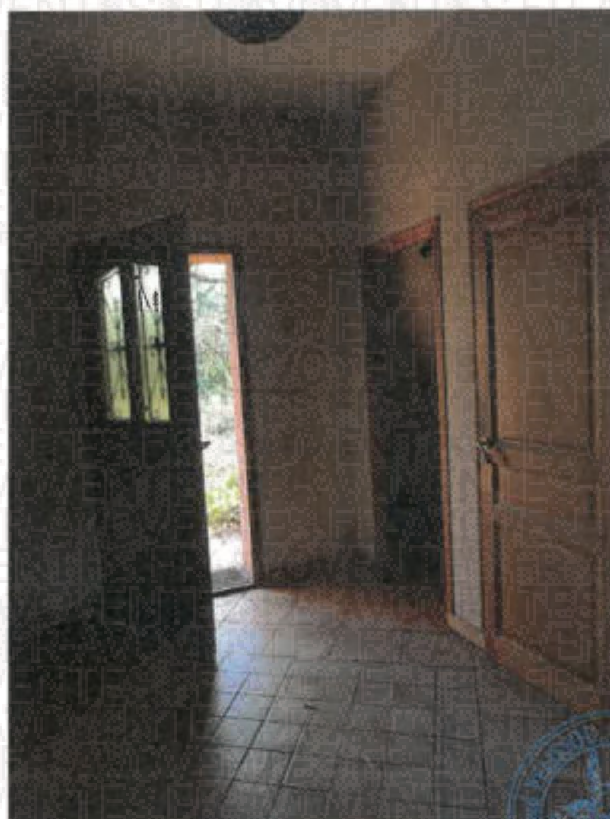


2

PROCES VERBAL DESCRIPTIF

Lieudit Bordeneuve 435 chemin des Nauzes SAINT LYS

Du 28 janvier 2026



3



4

PROCES VERBAL DESCRIPTIF

Lieudit Bordeneuve 435 chemin des Nauzes SAINT LYS

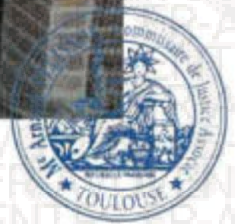
Du 28 janvier 2026



5



6



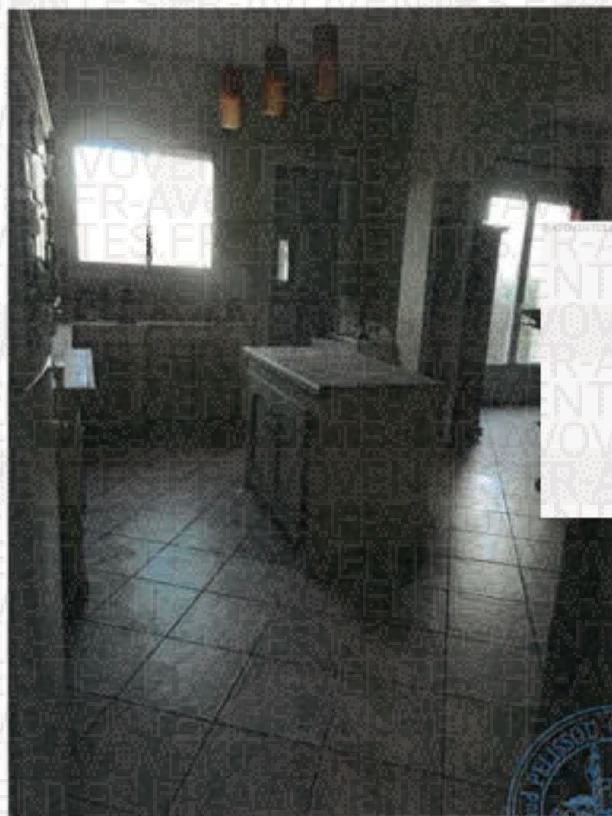
PROCES VERBAL DESCRIPTIF

Lieudit Bordeneuve 435 chemin des Nauzes SAINT LYS

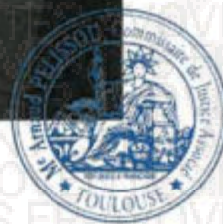
Du 28 janvier 2026



7



8



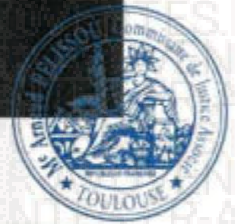
PROCES VERBAL DESCRIPTIF

Lieudit Bordeneuve 435 chemin des Nauzes SAINT LYS

Du 28 janvier 2026



9



10



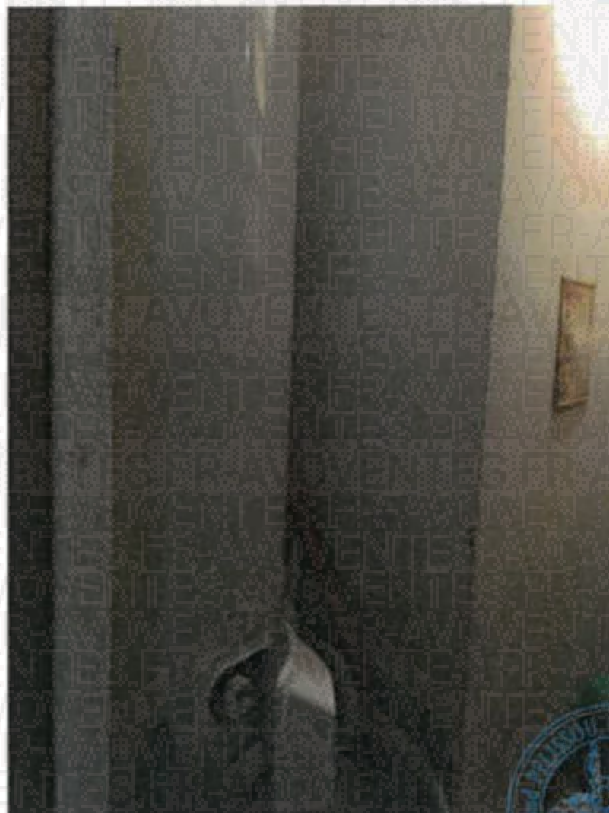
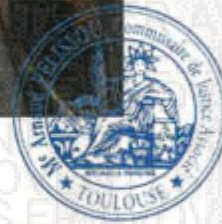
PROCES VERBAL DESCRIPTIF

Lieudit Bordeneuve 435 chemin des Nauzes SAINT LYS

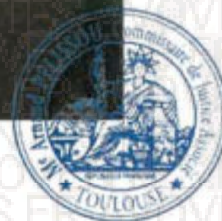
Du 28 janvier 2026



11



12



PROCES VERBAL DESCRIPTIF

Lieudit Bordeneuve 435 chemin des Nauzes SAINT LYS

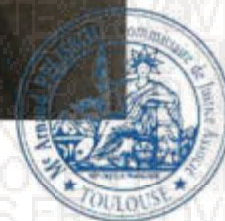
Du 28 janvier 2026



13



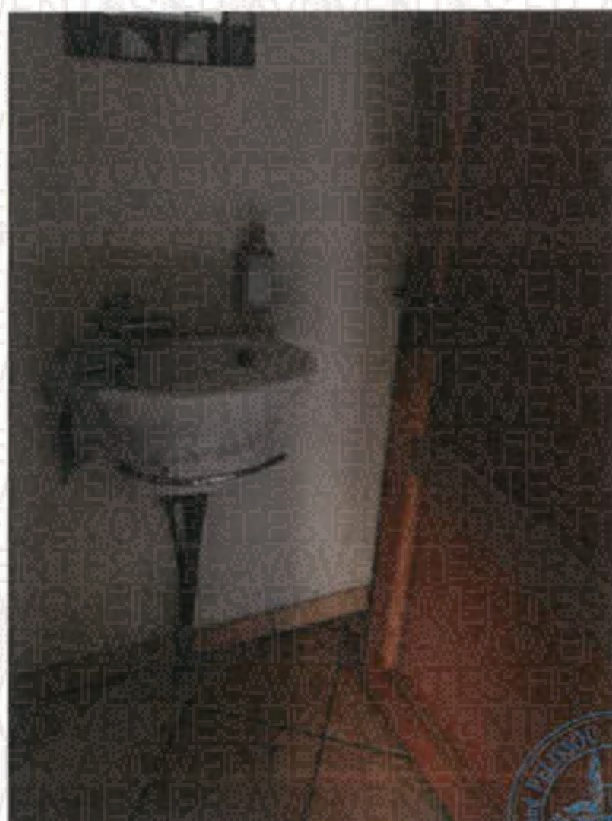
14



PROCES VERBAL DESCRIPTIF

Lieudit Bordeneuve 435 chemin des Nauzes SAINT LYS

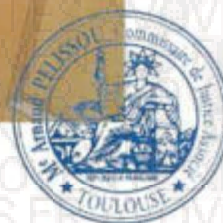
Du 28 janvier 2026



15



16



PROCES VERBAL DESCRIPTIF

Lieudit Bordeneuve 435 chemin des Nauzes SAINT LYS

Du 28 janvier 2026



17



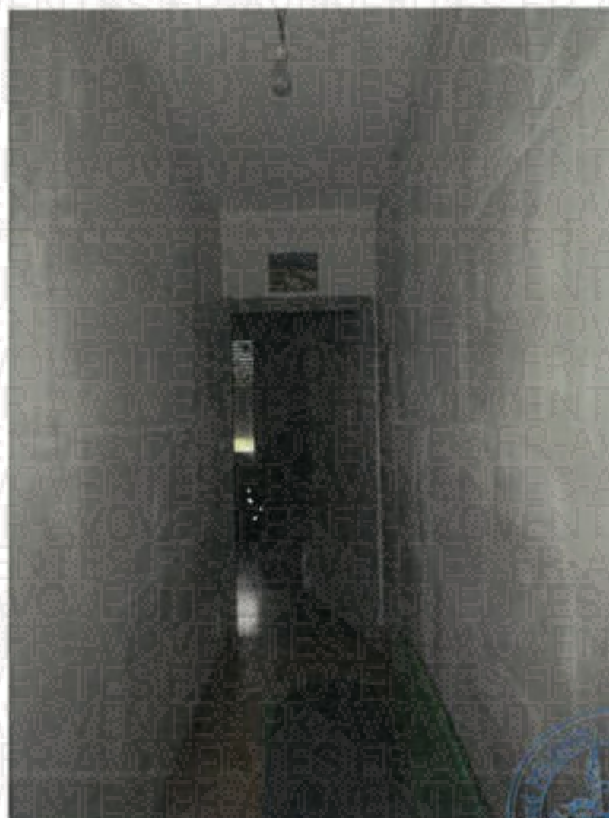
18



PROCES VERBAL DESCRIPTIF

Lieudit Bordeneuve 435 chemin des Nauzes SAINT LYS

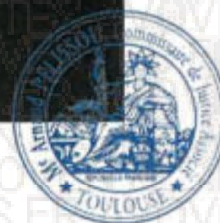
Du 28 janvier 2026



19



20



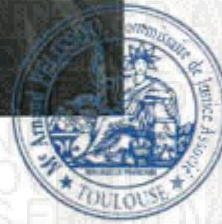
PROCES VERBAL DESCRIPTIF

Lieudit Bordeneuve 435 chemin des Nauzes SAINT LYS

Du 28 janvier 2026



21



22



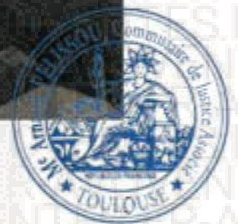
PROCES VERBAL DESCRIPTIF

Lieudit Bordeneuve 435 chemin des Nauzes SAINT LYS

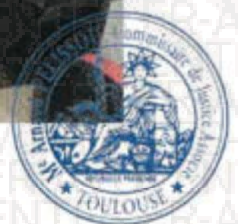
Du 28 janvier 2026



23



24



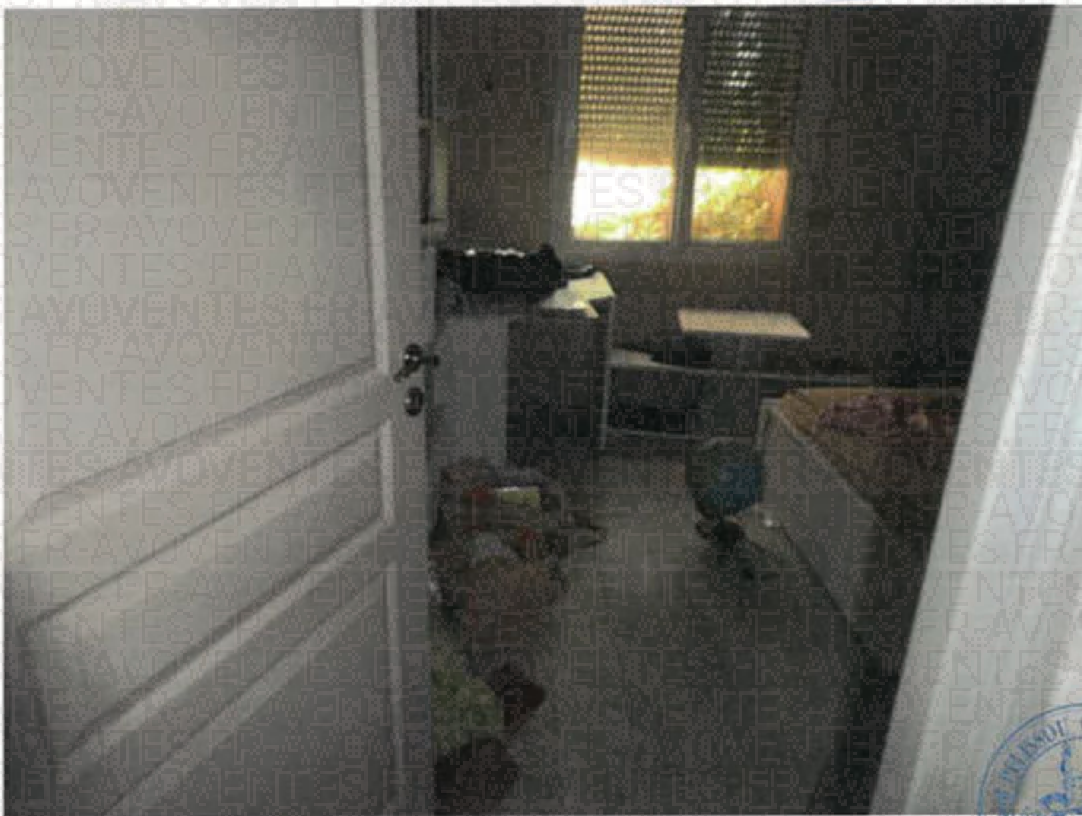
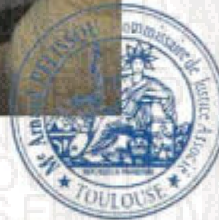
PROCES VERBAL DESCRIPTIF

Lieudit Bordeneuve 435 chemin des Nauzes SAINT LYS

Du 28 janvier 2026



25



26



PROCES VERBAL DESCRIPTIF

Lieudit Bordeneuve 435 chemin des Nauzes SAINT LYS

Du 28 janvier 2026



27



28



PROCES VERBAL DESCRIPTIF

Lieudit Bordeneuve 435 chemin des Nauzes SAINT LYS

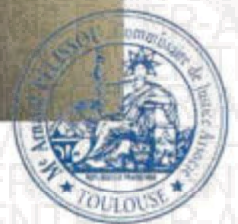
Du 28 janvier 2026



29



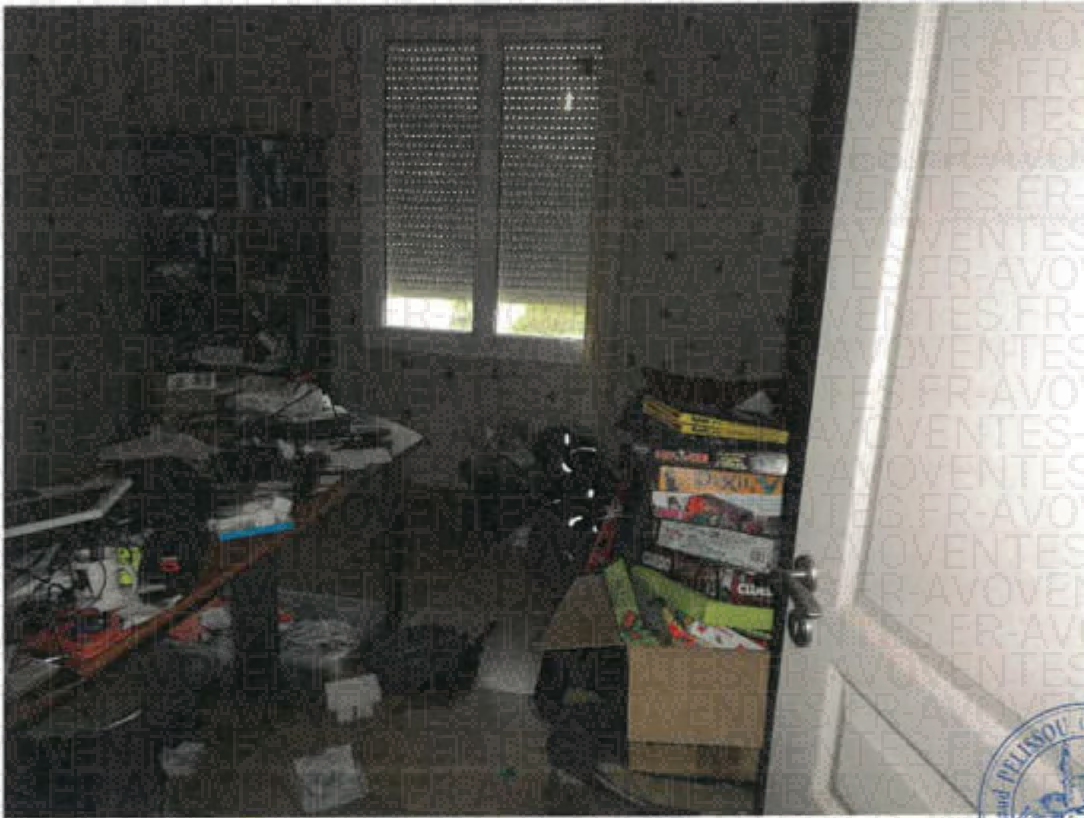
30



PROCES VERBAL DESCRIPTIF

Lieudit Bordeneuve 435 chemin des Nauzes SAINT LYS

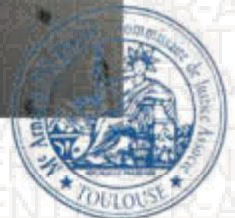
Du 28 janvier 2026



31



32



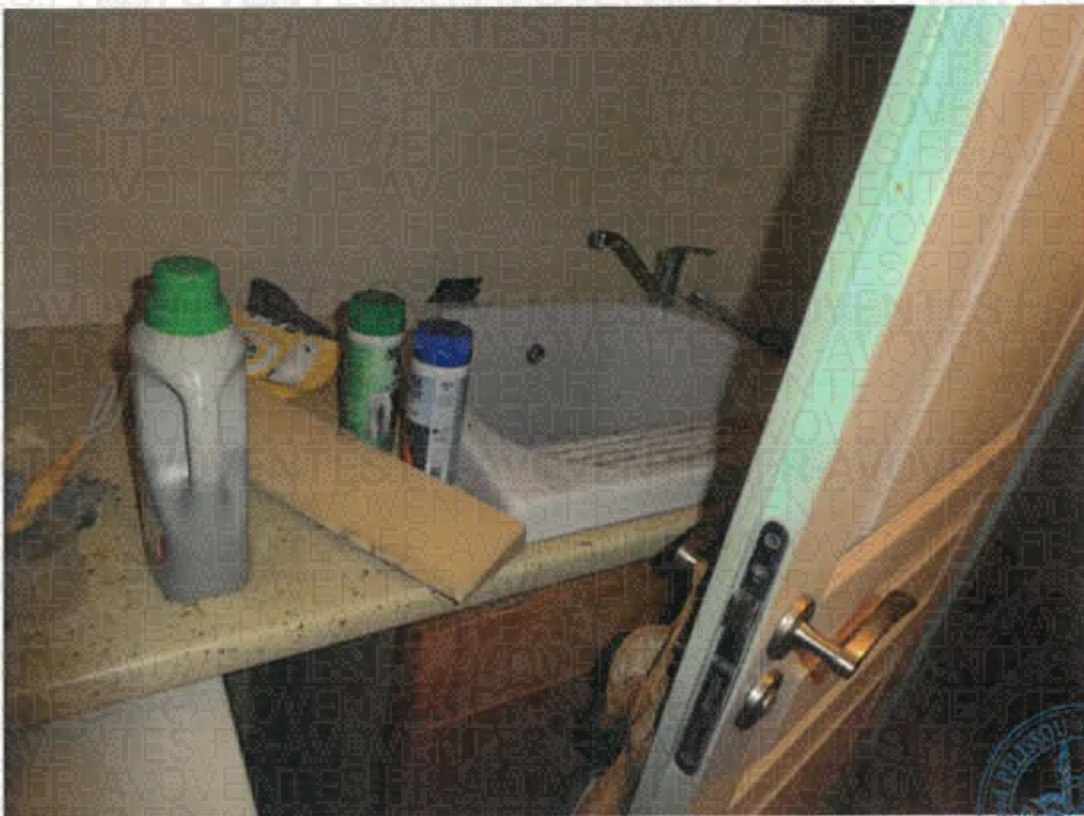
PROCES VERBAL DESCRIPTIF

Lieudit Bordeneuve 435 chemin des Nauzes SAINT LYS

Du 28 janvier 2026



33

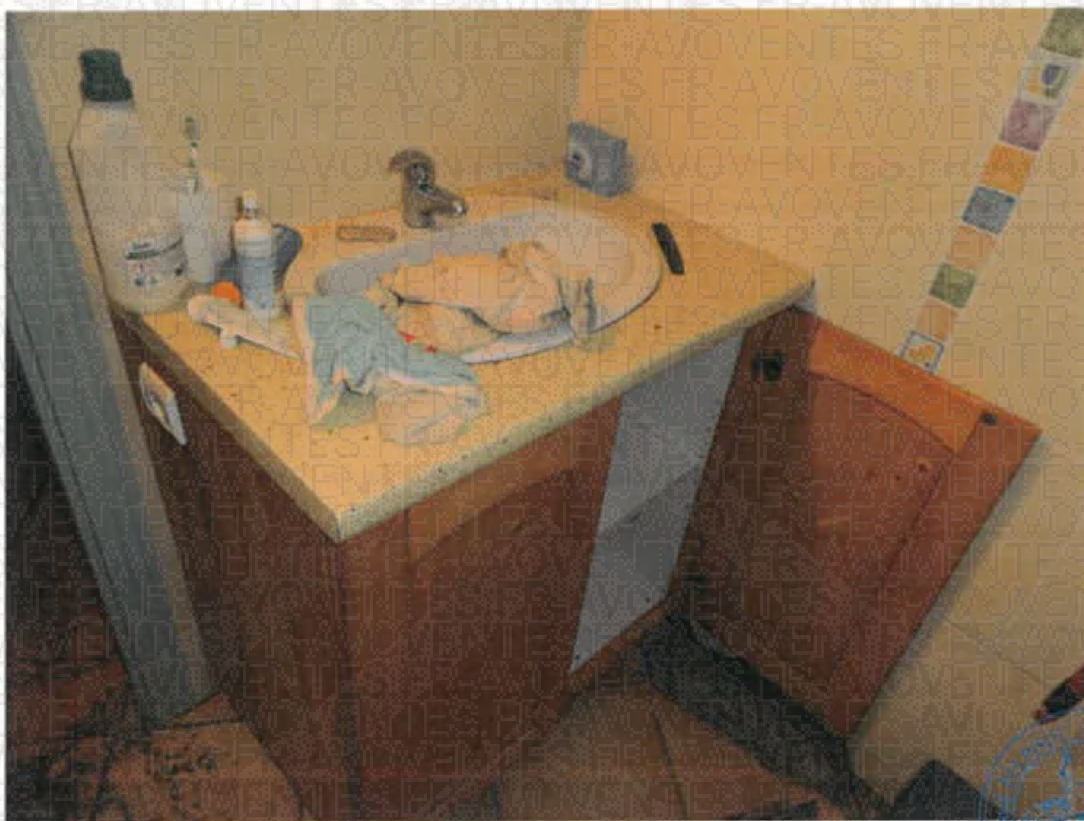


34

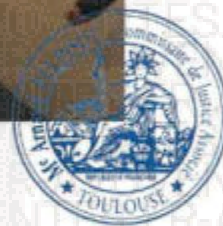
PROCES VERBAL DESCRIPTIF

Lieudit Bordeneuve 435 chemin des Nauzes SAINT LYS

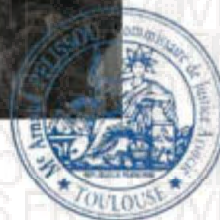
Du 28 janvier 2026



35



36



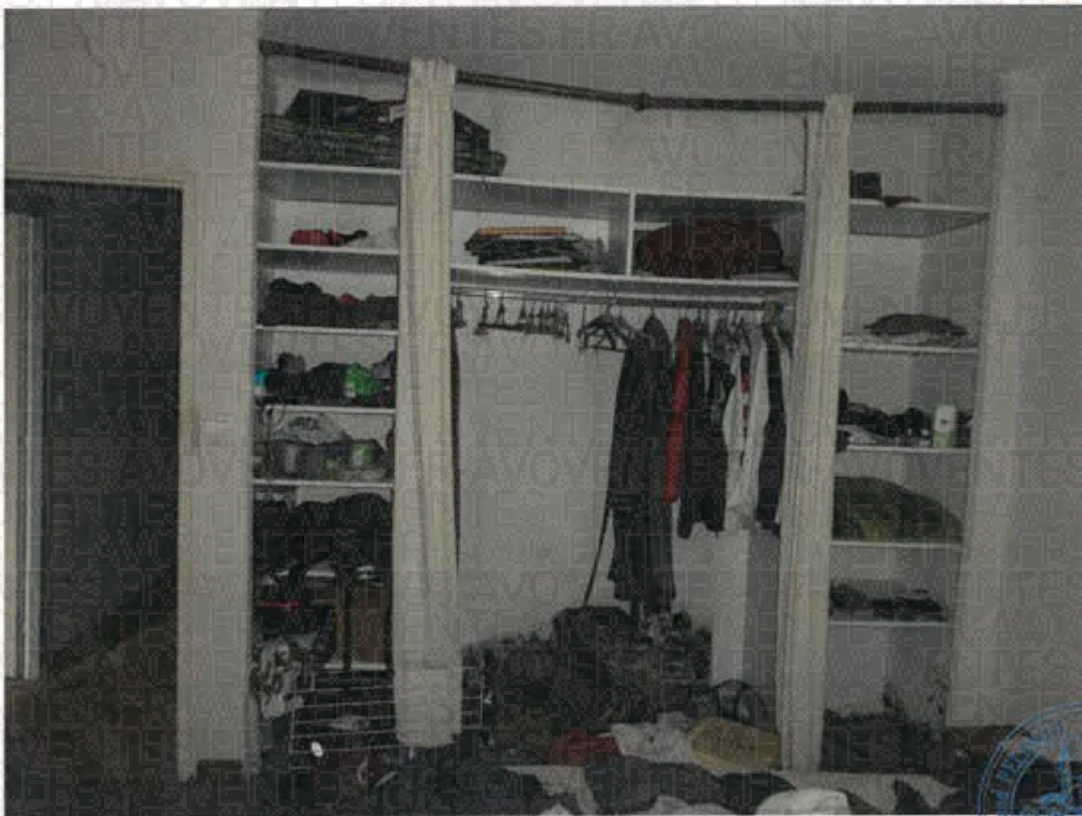
PROCES VERBAL DESCRIPTIF

Lieudit Bordeneuve 435 chemin des Nauzes SAINT LYS

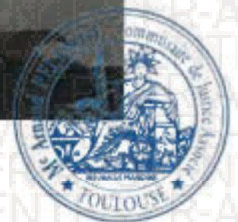
Du 28 janvier 2026



37



38



PROCES VERBAL DESCRIPTIF

Lieudit Bordeneuve 435 chemin des Nauzes SAINT LYS

Du 28 janvier 2026



39



40



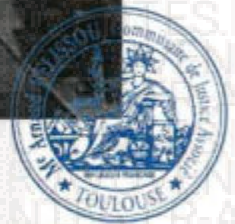
PROCES VERBAL DESCRIPTIF

Lieudit Bordeneuve 435 chemin des Nauzes SAINT LYS

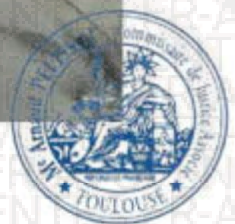
Du 28 janvier 2026



41



42



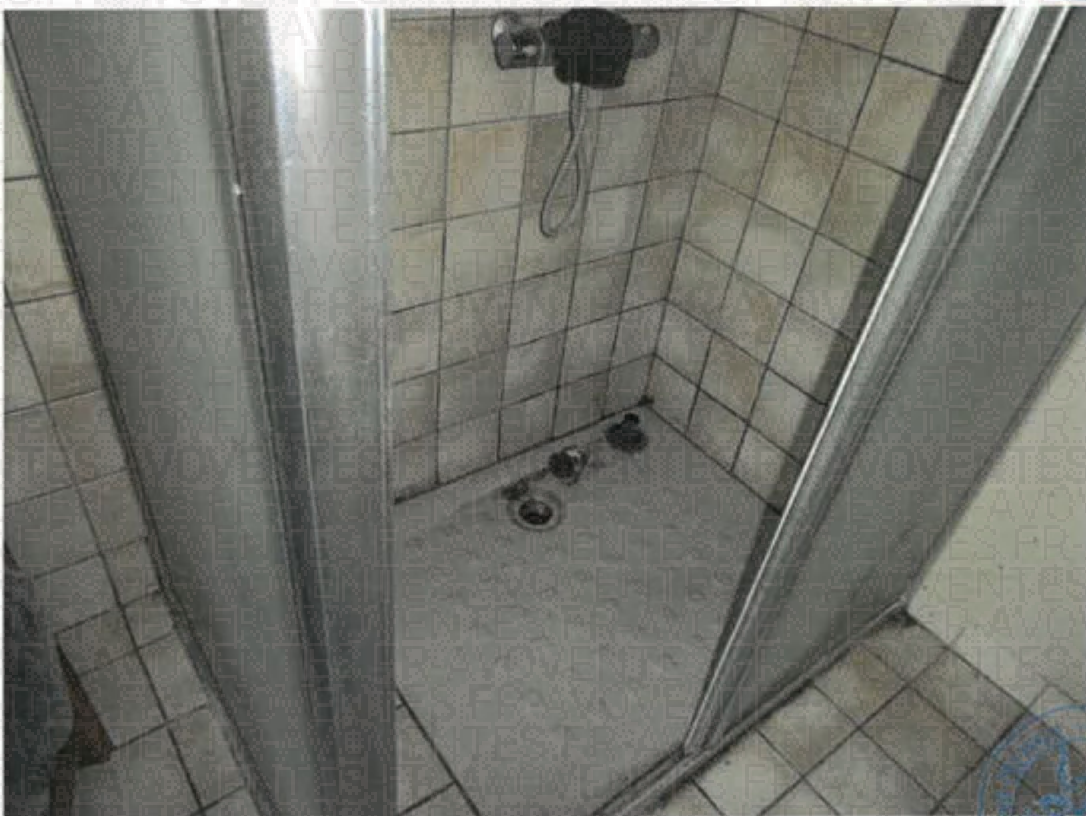
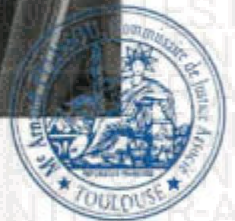
PROCES VERBAL DESCRIPTIF

Lieudit Bordeneuve 435 chemin des Nauzes SAINT LYS

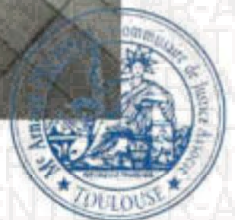
Du 28 janvier 2026



43



44



PROCES VERBAL DESCRIPTIF

Lieudit Bordeneuve 435 chemin des Nauzes SAINT LYS

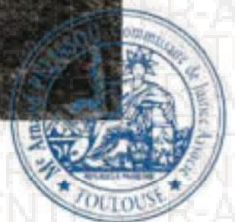
Du 28 janvier 2026



45



46



PROCES VERBAL DESCRIPTIF

Lieudit Bordeneuve 435 chemin des Nauzes SAINT LYS

Du 28 janvier 2026



47



48



PROCES VERBAL DESCRIPTIF

Lieudit Bordeneuve 435 chemin des Nauzes SAINT LYS

Du 28 janvier 2026



49



50



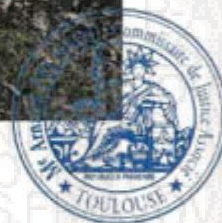
PROCES VERBAL DESCRIPTIF

Lieudit Bordeneuve 435 chemin des Nauzes SAINT LYS

Du 28 janvier 2026



51



52



PROCES VERBAL DESCRIPTIF

Lieudit Bordeneuve 435 chemin des Nauzes SAINT LYS

Du 28 janvier 2026



53



54



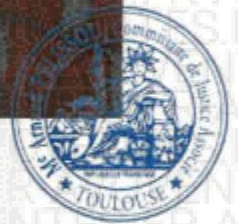
PROCES VERBAL DESCRIPTIF

Lieudit Bordeneuve 435 chemin des Nauzes SAINT LYS

Du 28 janvier 2026



55



56

