

EXPEDITION

PROCES-VERBAL DE CONSTAT

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX ET LE DIX-HUIT JUIN

A LA DEMANDE DE :

La SELARL SBCMJ, au capital de 917 400,00 €, inscrite sous le N° 504384504 au registre du commerce de CHERBOURG, dont le siège social est à 22, rue Taisson à ALES – GARD, représentée par Maître Bruno CAMBON, agissant en qualité de liquidateur judiciaire de :

Fonctions auxquelles elle a été nommée suivant jugement du Tribunal judiciaire de NIMES en date du 29 juin 2023.

Ayant pour avocat Maître Sonia HARNIST, membre de la SELARL HARNIST AVOCAT, dont le siège social est 1, place de la Maison Carrée à NIMES – GARD.

AGISSANT EN SUITE :

D'une ordonnance rendue en date du 17 mars 2026, par le Juge des Contentieux de la Protection du Tribunal Judiciaire de NIMES, suivant requête en date 05 février 2026.

Je suis requis à l'effet de procéder à l'état descriptif des lots n° 1 et 28 dont les
sont propriétaires dans un ensemble immobilier en copropriété dénommé
« EVERHOTEL IBOS TARBES » situé Parc des Pyrénées, 5, rue d'Isaby à IBOS –
HAUTES-PYRENEES et figurant au cadastre de ladite commune section I n° 1397, et
plus précisément :

- **Lot n° 1 :** Un logement se trouvant dans le bâtiment A composé d'une chambre, d'une salle d'eau et d'un wc, le tout au rez-de-chaussée d'une superficie de 19,20 m².
Et les 203/10.000èmes des parties communes générales
Et les 330/10.000èmes des charges spéciales afférentes à l'entretien et à la conservation du bâtiment A.

- **Lot n° 28 :** Un logement se trouvant dans le bâtiment A composé d'une chambre, d'une salle d'eau et d'un wc, le tout au premier étage d'une superficie de 14 m².
Et les 150/10.000èmes des parties communes générales
Et les 330/10.000èmes des charges spéciales afférentes à l'entretien et à la conservation du bâtiment A.

L'ensemble immobilier ayant fait l'objet d'un règlement de copropriété et état descriptif de division aux termes d'un acte en date du 23 mai 2008 reçu par Maître Jean-Pierre BRINES notaire à AIX-EN-PROVENCE, dont une expédition a été publiée au premier bureau du service de la publicité foncière de TARBES, le 12 septembre 2008 sous les références 6504P01 2008P4804.

C'est pourquoi, déferant à cette demande,

Je soussigné, Julien TOULOUSE, Commissaire de Justice associé
Membre de la SCP Bertrand MIQUEU – Julien TOULOUSE
20 rue Brauhauban, résidence la Lorraine
à TARBES – HAUTES-PYRENEES

CERTIFIE :

M'être transporté ce jour vers 10 heures 55, dans l'ensemble immobilier situé Parc des Pyrénées, 5, rue d'Isaby à IBOS – HAUTES-PYRENEES et figurant au cadastre de ladite commune section I n° 1397.



Sur place, j'ai rencontré
co-gérants de la [redacted] qui exploite cet ensemble immobilier. Je me suis
présenté à eux en leur indiquant mes nom, prénom et qualité ainsi que l'objet de ma
visite. [redacted] ont accepté que je pénètre sur le site, où j'ai
effectué les descriptions suivantes :

OBSERVATIONS PRELIMINAIRES ET GENERALES

On accède à cet ensemble immobilier, en nature d'hôtel, depuis la voirie par une ouverture distribuant sur une zone de parking. Cet ensemble immobilier est soit ouvert sur la voirie, soit clôturé à l'aide de haies végétales ou de clôtures métalliques. Il comprend deux bâtiments, le bâtiment A intégrant diverses chambres outre des locaux techniques, et le bâtiment B accueillant la réception de l'hôtel, ainsi que d'autres espaces dont une salle de réunion, une cuisine et une salle de restaurant et de déjeuner. Le reste de l'hôtel est en nature de zones de parking ou de zones herbues et végétalisées. Il est à noter la présence en extérieur d'une piscine protégée par une clôture métallique. Monsieur [REDACTED] me précise que la réception de l'ensemble immobilier date de 2009. Il me précise que cet ensemble immobilier est actuellement exploité par la SARL [REDACTED] dont il est co-gérant. Monsieur [REDACTED] me déclare également être gérant de la SCI [REDACTED], copropriétaire dans l'ensemble immobilier, qui assure à ce jour la fonction de syndic bénévole. Monsieur [REDACTED] me déclare que l'ensemble immobilier est alimenté en eau et équipé en électricité (lumière et système de climatisation et chauffage) avec un fonctionnement collectif. Monsieur [REDACTED] me déclare que l'eau et l'électricité sont prises en charge par la SARL [REDACTED] qui assure en outre la maintenance et l'entretien du site. Il m'informe que l'ensemble immobilier dispose d'un réseau d'assainissement collectif. Concernant le bâtiment A accueillant les chambres et notamment les lots 1 et 28, je peux constater qu'il est bâti en rez-de-chaussée et surélevé d'un étage. La couverture est en tuiles. Les dalles du pluvial et tuyaux de descente sont en PVC. Les façades et l'ossature sont en bois avec présence d'une coursive courant en façades à l'étage. Concernant les lots 1 et 28, Monsieur [REDACTED] me déclare que la SARL [REDACTED] dispose d'un bail commercial en cours avec les époux [REDACTED]. Il me précise devoir rechercher ce bail afin de m'en transmettre une copie mais m'indique d'ores et déjà payer aux [REDACTED] un loyer trimestriel de 1680,27 euros TTC.

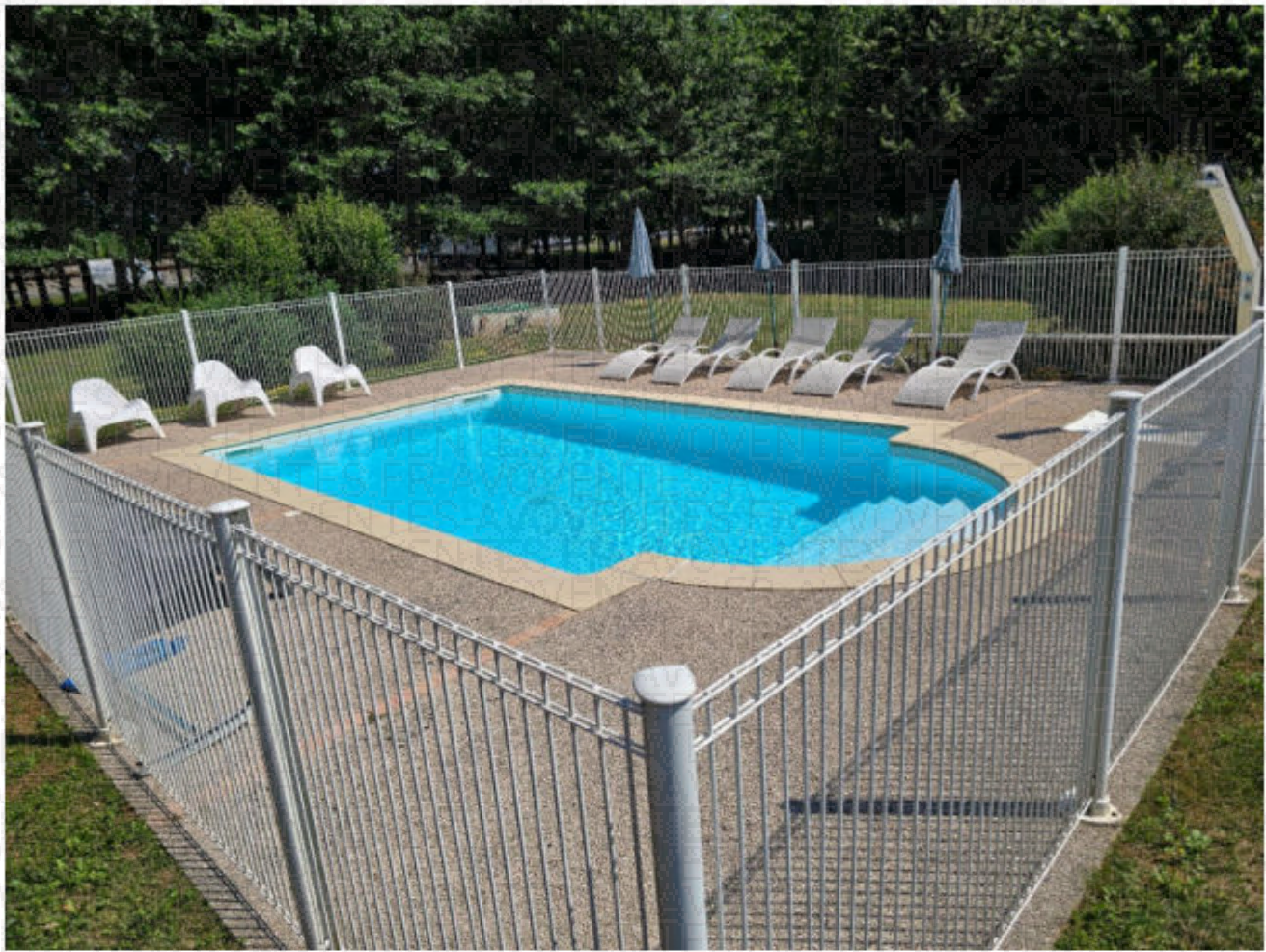
















LOT N° 1

Il s'agit d'une chambre avec sanitaires portant le numéro 10 et accessible depuis le rez-de-chaussée du bâtiment A. On y pénètre, en façade ouest, par une porte peinte équipée d'un cache en métal avec poignée et lecteur de badge, et d'un groom. Cette porte, sur laquelle figure une plaque « PMR », donne sur la chambre.



Chambre (13.57 m²) :

Le plafond est habillé d'enduit peint avec présence d'un boîtier alarme. Les murs sont habillés d'enduit peint. Les plinthes sont en PVC. Le sol est recouvert de moquette. Cette chambre est équipée d'une cassette de climatisation TOSHIBA avec boîtier de commande. Côté sud, présence d'une fenêtre en PVC blanc, à simple battant et double vitrage, avec volet extérieur à commande manuelle et rideau interne.





Toilettes (2,51 m²) :

On y accède, depuis la chambre par une porte peinte avec cache et poignée en métal. Le plafond et les murs sont habillés d'enduit peint, outre la présence d'une bouche VMC en plafond. Les plinthes sont en PVC. Le sol est recouvert d'un revêtement plastique. Cette pièce est équipée d'un WC complet, d'une barre de maintien en métal et d'un distributeur de papier en plastique.



Salle d'eau (3.15 m²) :

On y accède, depuis la chambre par une porte peinte avec cache et poignée en métal. Le plafond est recouvert d'enduit peint et équipé d'une bouche VMC et d'une grille d'aération. Les murs sont faïencés. Le sol est recouvert de carrelage avec grille d'évacuation d'eau en partie douche. Cette pièce est équipée d'un lavabo en porcelaine blanche avec mitigeur chromé, d'un miroir mural, d'un néon électrique et d'un porte serviette en métal. Présence d'un coin douche équipé d'une barre de support, d'un mitigeur chromé, d'un flexible et d'une douchette, outre un distributeur de savon, une barre de maintien et un siège rabattable.





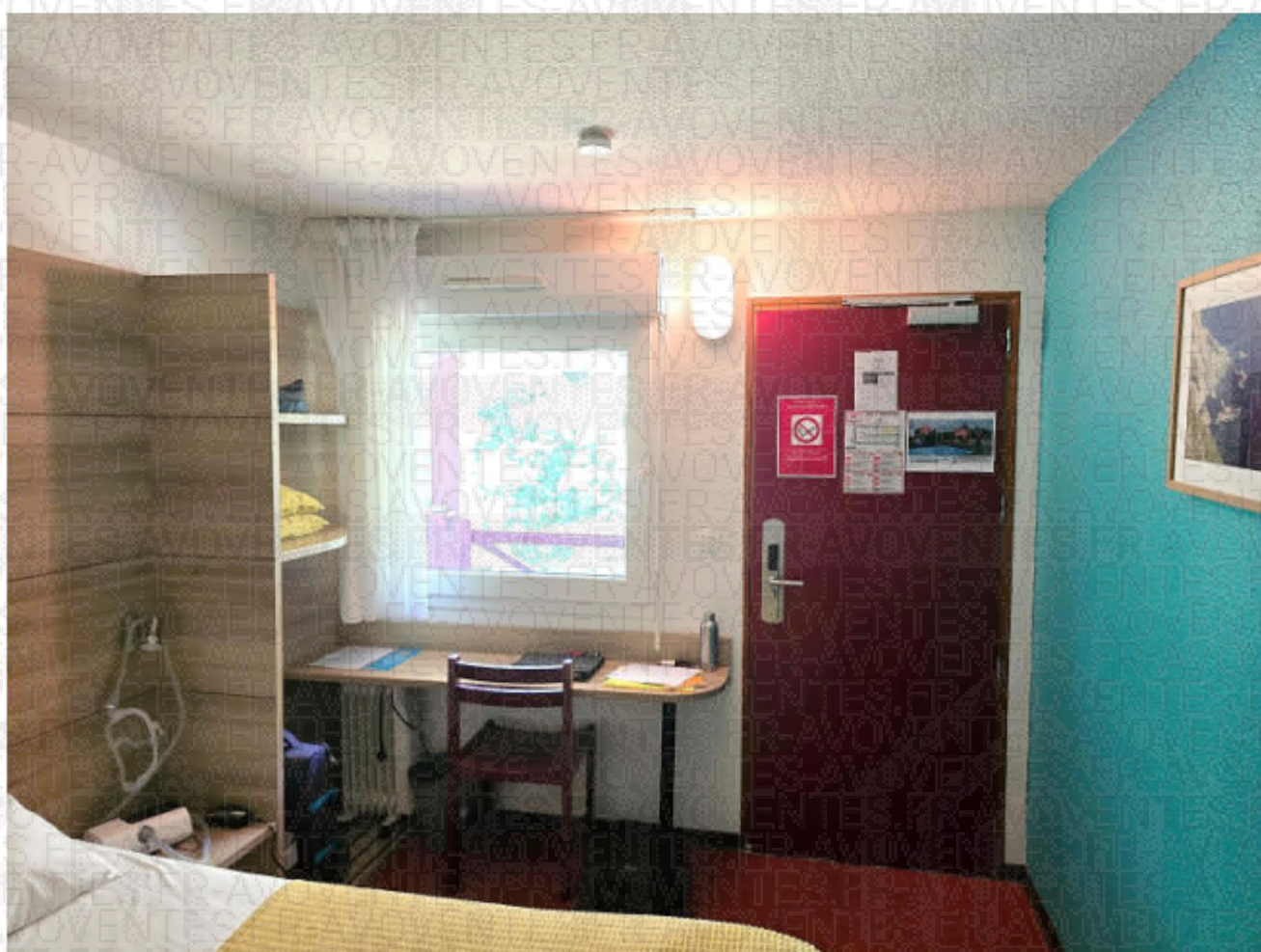
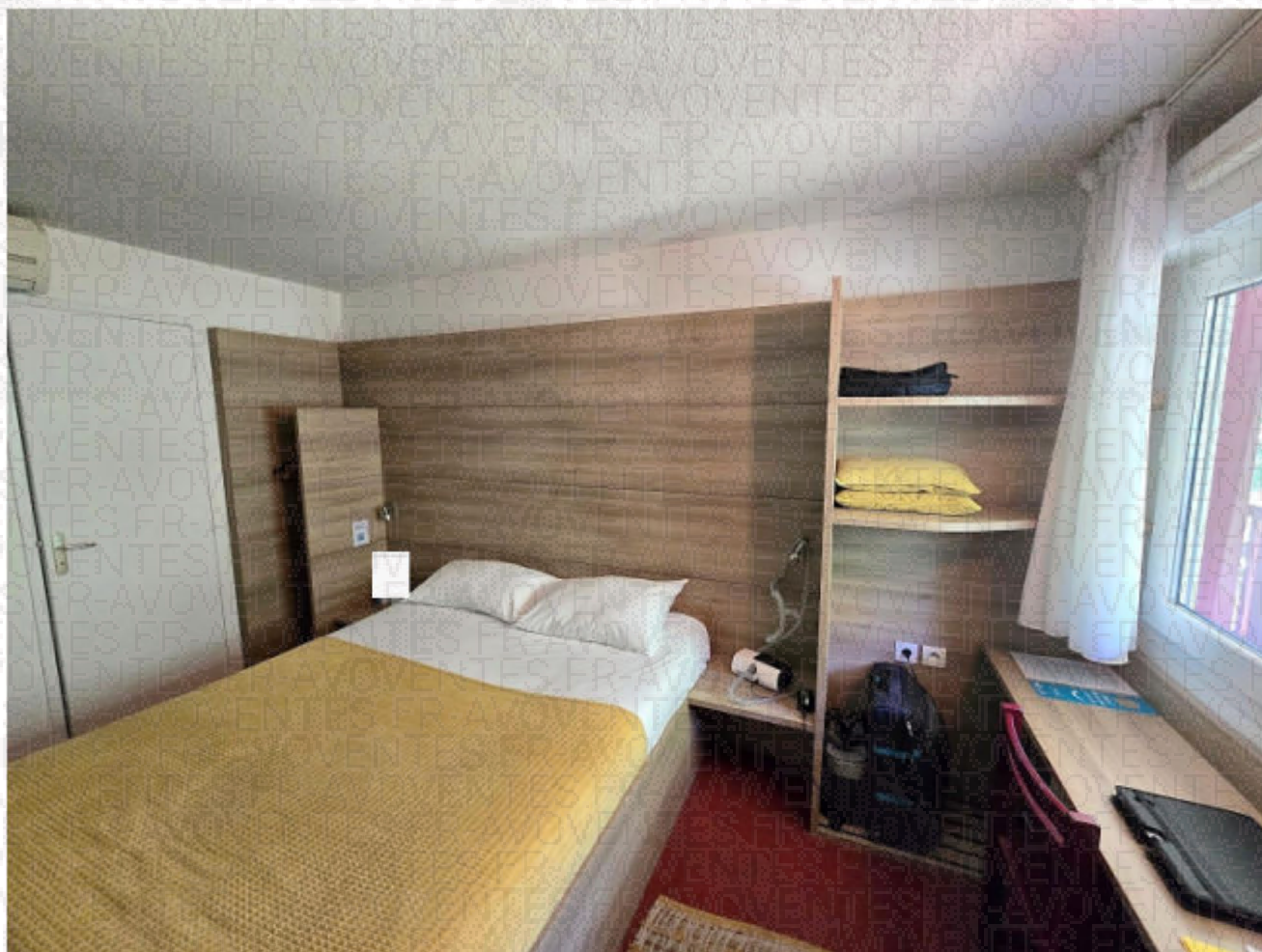
LOT N° 28

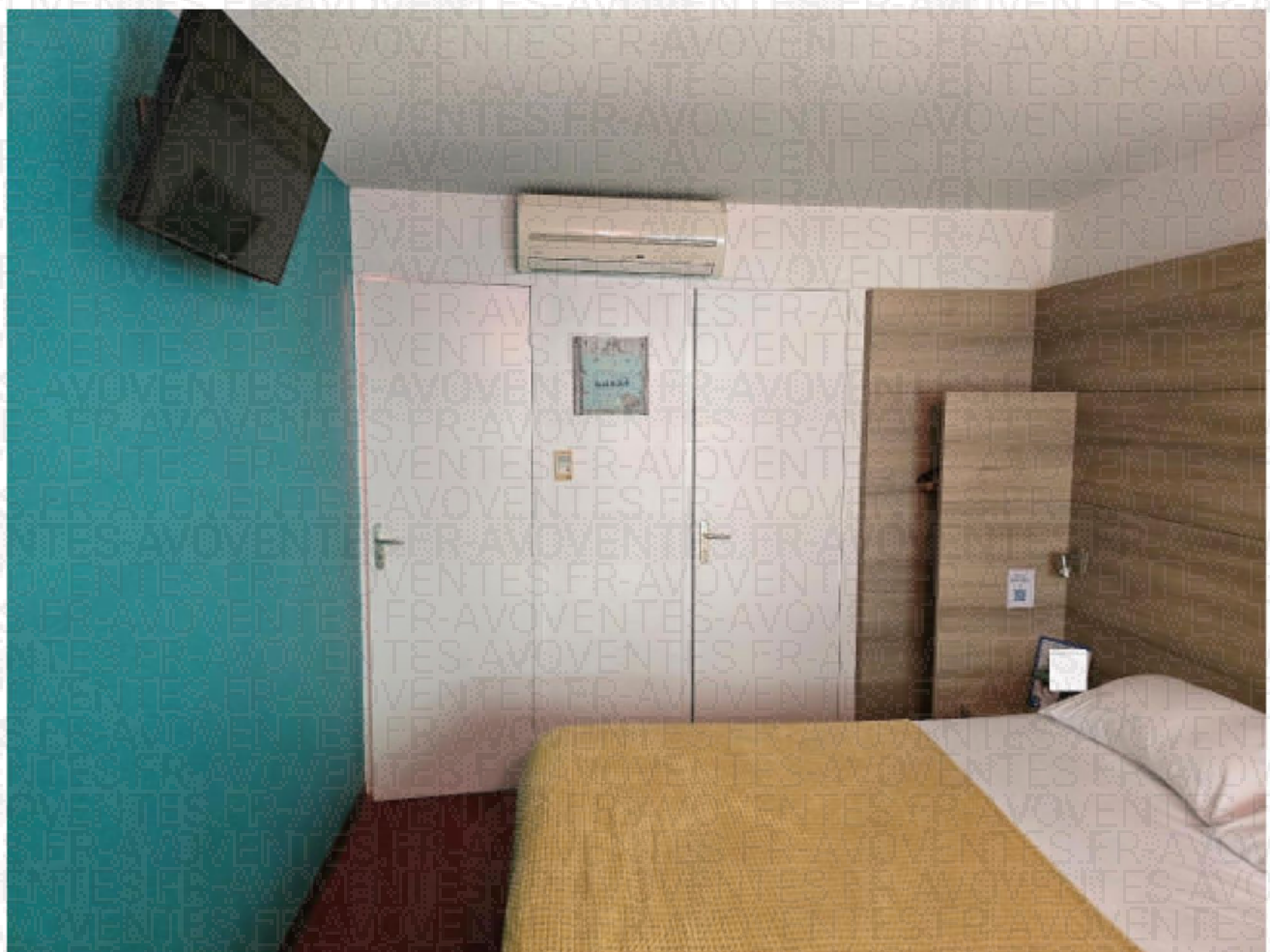
Il s'agit d'une chambre avec sanitaires portant le numéro 43 et accessible depuis le premier étage du bâtiment A. On y pénètre depuis la coursière, en façade nord, par une porte peinte équipée d'un cache en métal avec poignée et lecteur de badge, et d'un groom. Cette porte donne sur la chambre.



Chambre (11,42 m²) :

Le plafond est habillé d'enduit peint avec présence d'un boîtier alarme. Les murs sont habillés d'enduit peint. Les plinthes sont en PVC. Le sol est recouvert de moquette. Cette chambre est équipée d'une cassette de climatisation TOSHIBA avec boîtier de commande. Côté nord, présence d'une fenêtre en PVC blanc, à simple battant et double vitrage, avec volet extérieur à commande manuelle et rideau interne.





Toilettes (0.73 m²) :

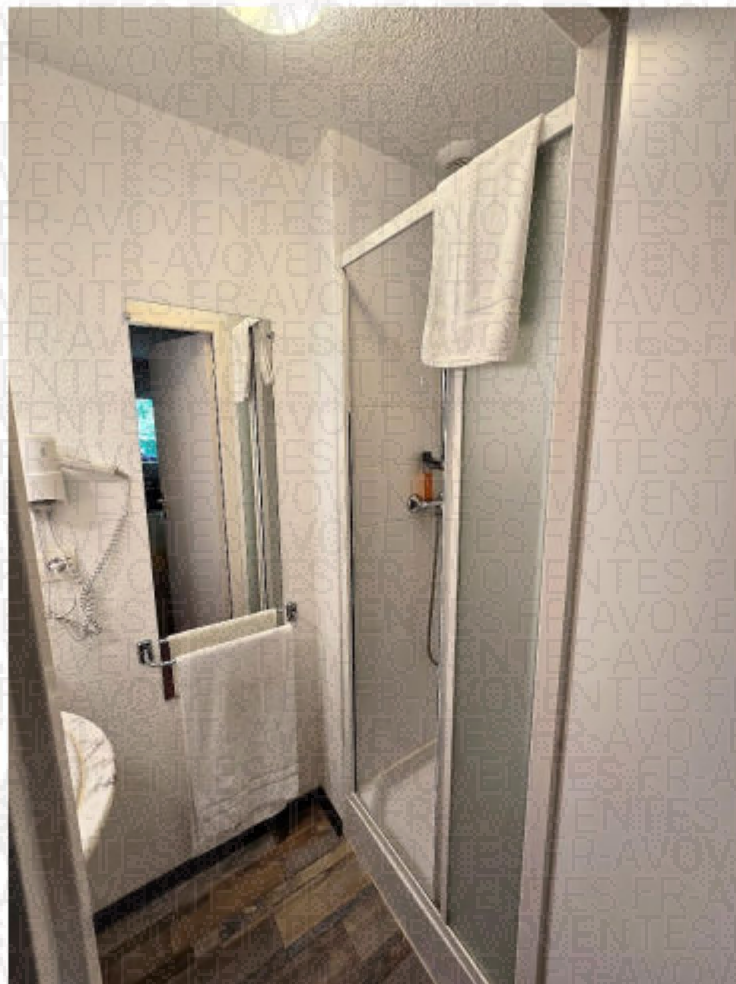
On y accède, depuis la chambre par une porte peinte avec cache et poignée en métal. Le plafond et les murs sont habillés d'enduit peint, outre la présence d'une bouche VMC en plafond. Les plinthes sont en PVC. Le sol est recouvert d'un revêtement plastique. Cette pièce est équipée d'un WC complet.



Salle d'eau (1,82 m²) :

On y accède, depuis la chambre par une porte peinte avec cache et poignée en métal. Le plafond et les murs sont habillés d'enduit peint, outre la présence d'une bouche VMC en plafond. En partie douche les murs sont faïencés. Les plinthes sont en PVC. Le sol est recouvert d'un revêtement plastique. Cette pièce est équipée d'un meuble de salle-de-bains à trois portes soutenant un plan de travail imitation marbre. Ce meuble intègre un lavabo en porcelaine blanche avec mitigeur chromé. Il est surmonté d'un miroir avec ciel électrique à deux spots. Je note également un espace douche avec réceptacle en porcelaine et parois polypropylène. Cette douche est équipée d'une barre de support, d'un mitigeur chromé, d'un flexible et d'une douchette, outre un distributeur de savon. Je note en outre dans cette salle d'eau un porte serviette en métal.





Les photographies illustrant le présent procès-verbal descriptif ont été prises par moi, à l'aide de l'appareil photo de mon téléphone portable personnel, au cours des opérations décrites ci-dessus.

Ayant répondu à la mission qui m'était confiée, et mes opérations de descriptions terminées, je me suis retiré en mon étude, où j'ai rédigé le présent procès-verbal descriptif sur vingt-trois pages en recto seulement, pour servir et valoir ce que de droit.

COUT : SIX CENT QUATRE-VINGT-DIX EUROS 63 CTS

Honoraires Art A.444-3	221,36 €
Honoraires Art A.444-18	350,00 €
TVA 20,00%	114,27 €
Affranchissement (art. A444-)	5,00 €
TOTAL TTC	690,63 €

Julien TOULOUSE

