

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 MARDI SEPT JANVIER**  
**DEUX MILLE VINGT CINQ**  
**à 08 heures 50.**

### **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 18 Novembre 2024 par acte de notre ministère en vertu d'un jugement rendu par le tribunal judiciaire de Foix en date du 3 Juin 2020, précédemment signifié condamnant les époux CASSE .

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 :**

7 rue des Jardins

09100 BONNAC

**EN PRÉSENCE DE :**

Monsieur Maxime MARTIN serrurier

Monsieur Olivier BASTIDE Diagnostiqueur

Monsieur Daniel COURNEIL Maire de BONNAC

Madame Magali COSTES représentant Madame CASSE

**OÙ ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :**

**7 rue des Jardins à Bonnac**



1.

Nous rencontrons l'ensemble des parties sur la voie publique devant la maison. Madame COURNEIL représente Madame CASSE et nous ouvre les lieux.



## Désignation

Il s'agit d'une maison avec jardin sise à Bonnac( Ariège) 7 rue des Jardins. Elle est mitoyenne sur un côté et élevée d'un rez-de-chaussée sur un niveau avec combles.

Elle est cadastrée sous les relations suivantes

Section	N°	Lieu-dit ou Voie	Contenance
C	811	Rue des Jardins	04a 70ca

## Description

### Facade et clôture côté rue

La façade avant, côté rue, est recouverte d'un crépi usagé. On constate des fissures à hauteur de linteau du premier étage et du rez-de-chaussée.



2.





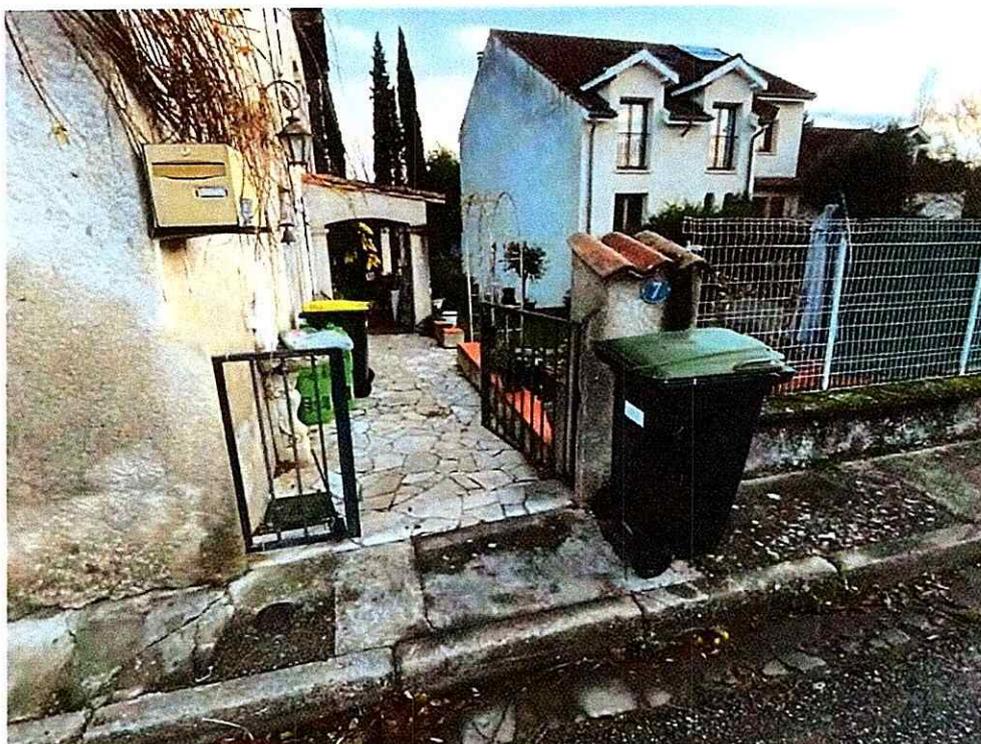
3.

Le jardin est séparé de la voie publique par un mur bahut avec clôture grillagée tendue sur piquets métalliques et défendu par un portillon à barreaux en acier.



4.

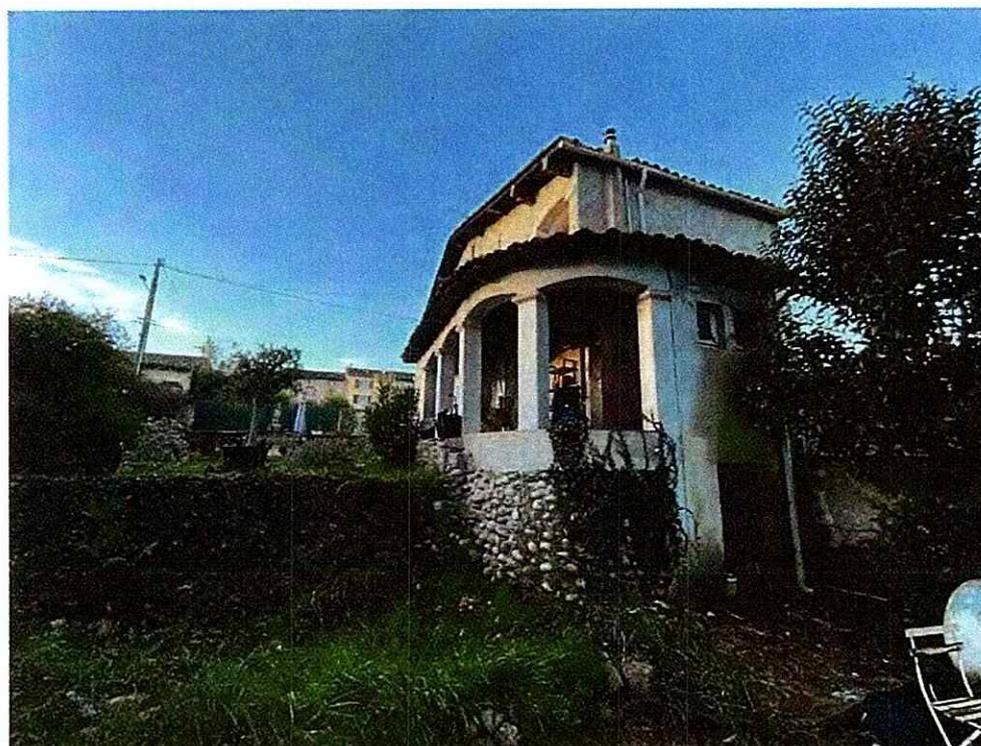




5.

### Façade côté jardin et terrasse

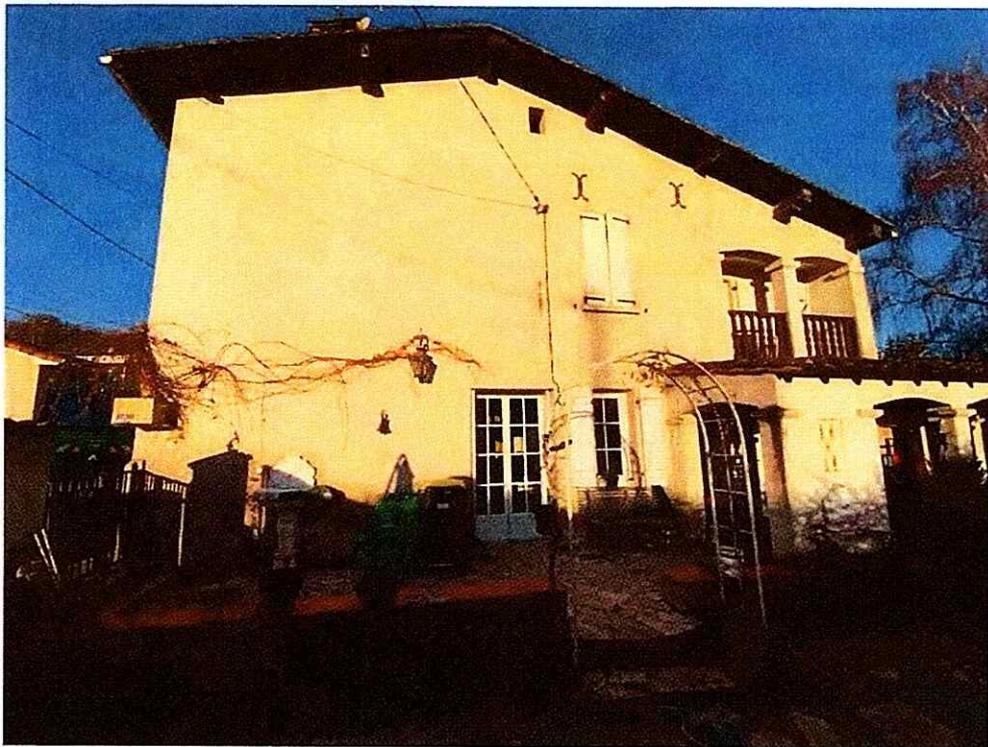
On y trouve une partie abritée soutenue par quatre poteaux, donnant sur le jardin. La façade est recouverte d'un crépi ancien. On constate des fissures.



6.



7.



8.





9.



10.





11.



12.



## Jardin

Le jardin se compose de deux parties : la première s'étend sur l'équivalent de la longueur de la maison depuis la rue et la seconde se prolonge en contre bas vers le fond de la parcelle avec un fort dénivelé. Il y a des cheminements en pierre sèche et un jardin engazonné. On peut voir une cuve dont Monsieur BASTIDE nous indique qu'elle est en mauvais état.

La limite séparative avec le fond voisin est composée d'un mur crépi envahi de végétaux, puis s'étend d'une clôture à panneaux à mailles rectangulaires verticales, enfin au fond on trouve un mur en parpaings bruts.

Sur le côté droit, côté 9, le mur pignon de la construction voisine est recouvert d'un crépi, et côté rue, la limite entre les deux jardins est constituée d'un grillage tendu sur piquets métalliques.



13.





14.



15.





16.



17.





18.



19.





### Salle d'aisance

La pièce continue est à usage de salle d'aisance. On trouve un sol type carrelage ancien en état d'usage, des plinthes de même constitution dont une partie se décolle du mur côté gauche. Les parois sont peintes en blanc, le plafond aussi, éclairé d'un point lumineux fonctionnel. On trouve un lave-mains et des toilettes fonctionnels.



22.





23.



24.



## Cuisine

L'entrée de la maison se fait par la cuisine, par une porte à châssis PVC à deux vantaux qui s'ouvrent et se ferment convenablement. Le sol est composé d'un carrelage en état d'usage. Les murs sont couverts d'une tapisserie ancienne et, au niveau des plans de cuisine, d'une crédence carrelée.

Le plafond est peint en blanc.

Un premier plan en bois stratifié est visible sur la gauche en entrant, accueillant un évier en inox avec mitigeur.

Sur le côté droit, des rangements hauts et des rangements bas.

Présence d'une chaudière de marque elm leblanc et d'une plaque de cuisson gaz.



25.





26.



27.





28.



29.





30.

### Séjour

Nous poursuivons nos constatations en partant de la cuisine et en découvrant salle à manger et séjour.

La porte n'est pas en état de fermeture.

Le sol est composé d'un parquet type stratifié en état d'usage.

Les murs sont peints en blanc. Le plafond est recouvert d'enduit peint en blanc.

Il prend jour par deux fenêtres à châssis PVC et double vitrage et d'une porte à châssis vitré et double vitrage et deux vantaux qui s'ouvrent et se ferment convenablement.

Cette pièce est équipée d'une cheminée avec un poêle.





31.



32.



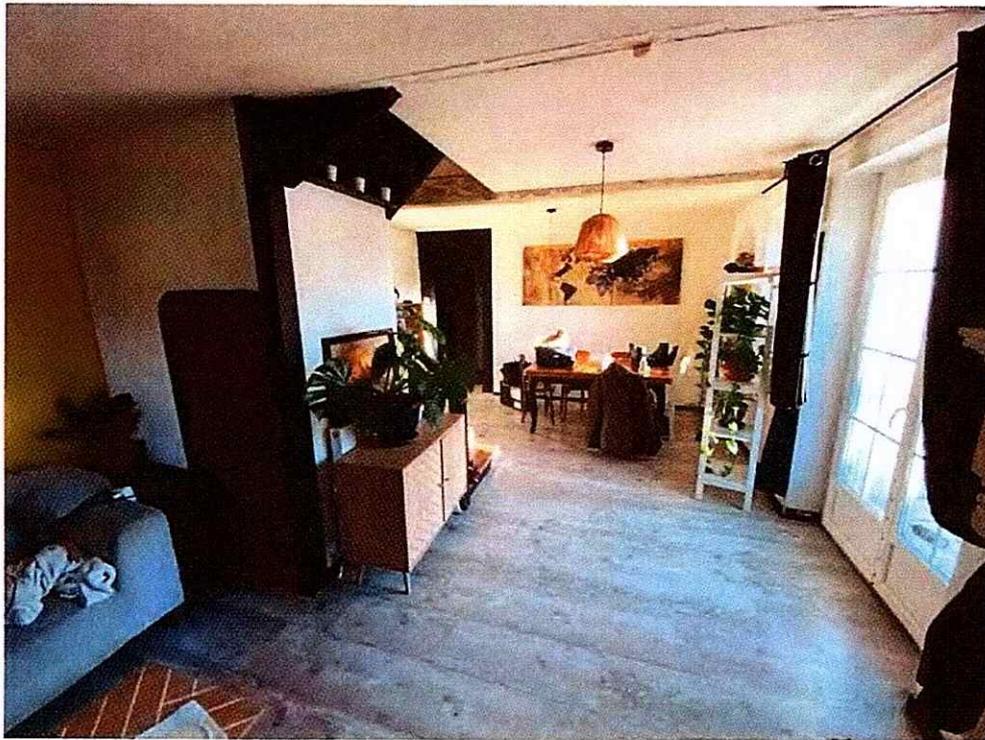


33.



34.





35.



36.



## Escalier

L'étage supérieure est desservi par un escalier en bois avec marche en bois et main courante intérieure avec barreaux bois.



37.

## Palier

Le sol est composé d'un parquet stratifié en état d'usage.

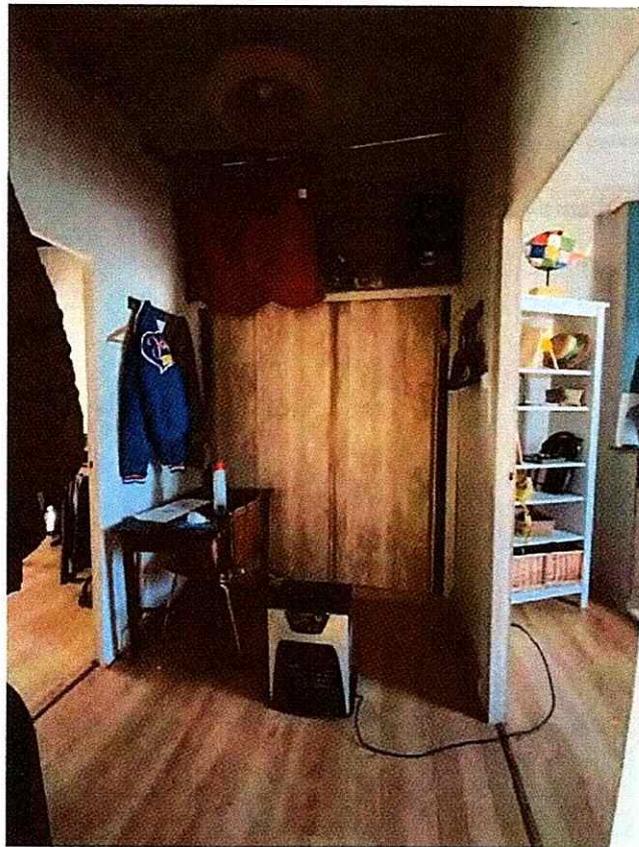
Les murs sont peints en blanc en état d'usage.

Le plafond est composé de la sous face du plancher bois des combles.



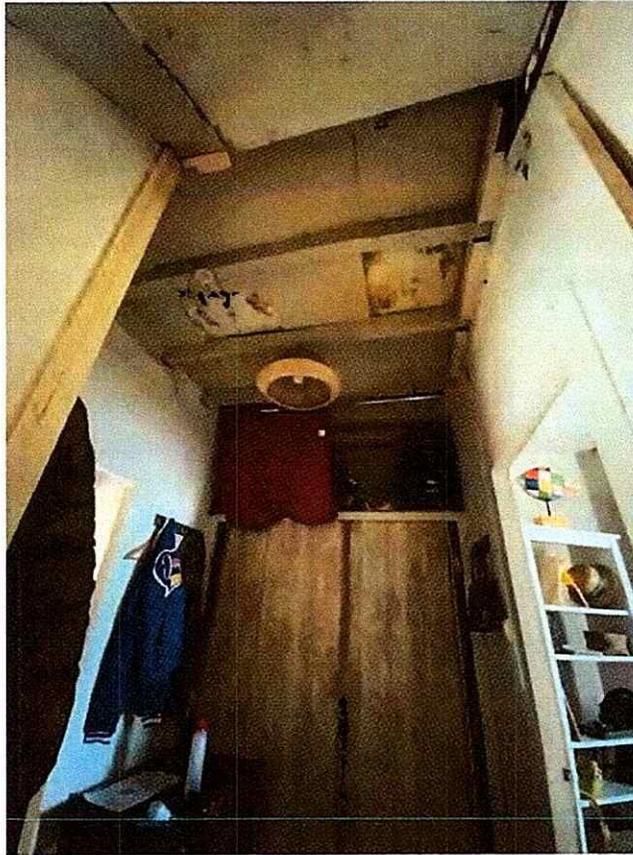


38.



39.





40.

### **Chambre côté droit**

Le sol et les murs sont de même constitution.

Présence d'une cheminée, elle semble inutilisée.

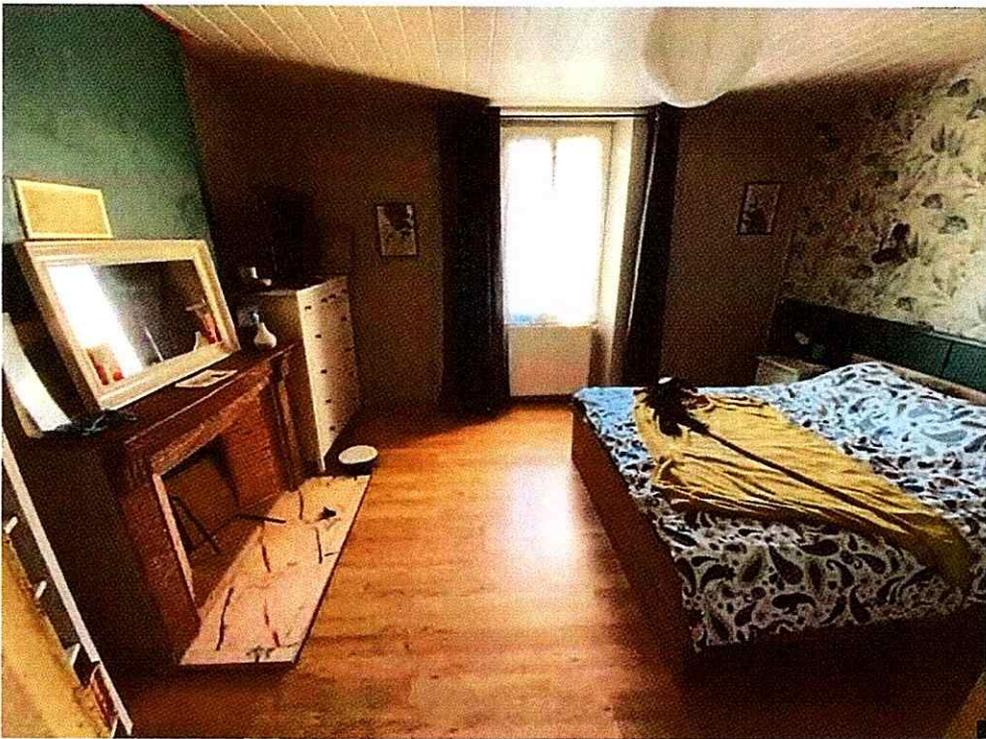
Le plafond est recouvert d'un lambris bois aggloméré en bon état.

Cette pièce prend jour par une fenêtre à deux vantaux, à châssis PVC et à double vitrage.





41.



42.





43.



44.





45.

### **Chambre côté gauche**

Sol et mur sont de même constitution.

Au plafond, la sous face du plancher des combles, les intervalle entre les poutres solives sont recouvertes d'une balle d'avoine peinte.

Cette pièce prend jour par une fenêtre à deux vantaux et à châssis PVC qui s'ouvre et se ferme convenablement.





46.



47.



## Sanitaires

Nous visitons une salle d'eau avec cabinet d'aisance dont le sol est recouvert d'un carrelage.

Les murs sont peints.

Le plafond aussi.

Cette pièce prend jour par une porte vitrée à châssis PVC, donnant sur un balcon.

Au niveau des équipements, on trouve une vasque montée sur un plan décoré de faïence, le mitigeur et fonctionnel.

On trouve un bac receveur, équipé de pommeau, flexible avec mélangeur fonctionnel.

Les toilettes fonctionnent avec une chasse d'eau, double vitesse fonctionnelle.

Présence d'une petite fenêtre avec loquet installée dans le mur au-dessus.



48.





49.



50.





51.

### **Dressing**

Depuis l'espace sanitaire, on visite un dressing libre d'accès derrière la cloison qui sépare du meuble vasque.

Le sol est recouvert d'un parquet type stratifié en état d'usage.

Les murs sont peints sur une toile de verre usagée.

Au plafond, présence d'une tapisserie usagée.





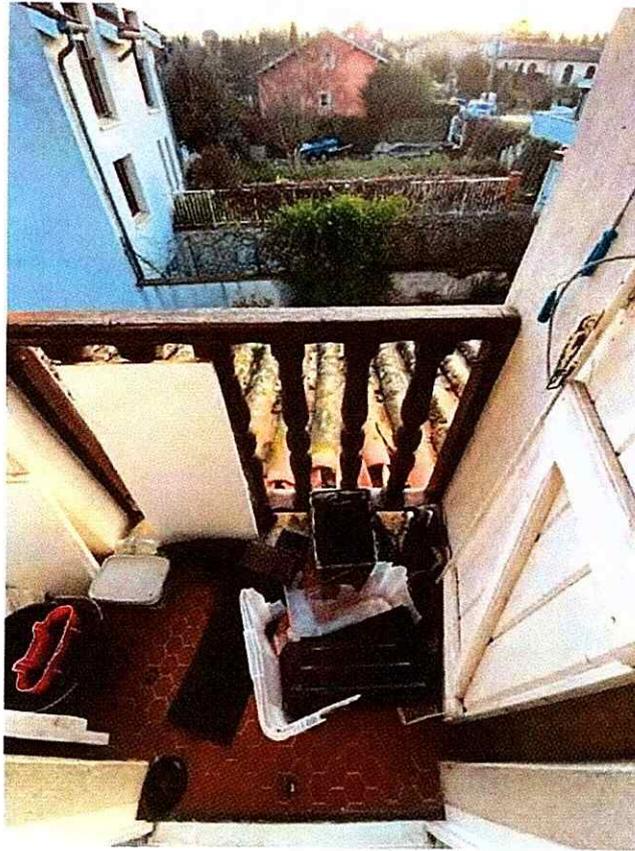
52.



53.



Balcon



54.



55.



## Combles

Les combles ne sont pas isolées et offrent une visibilité sur la charpente.



56.





57.



58.

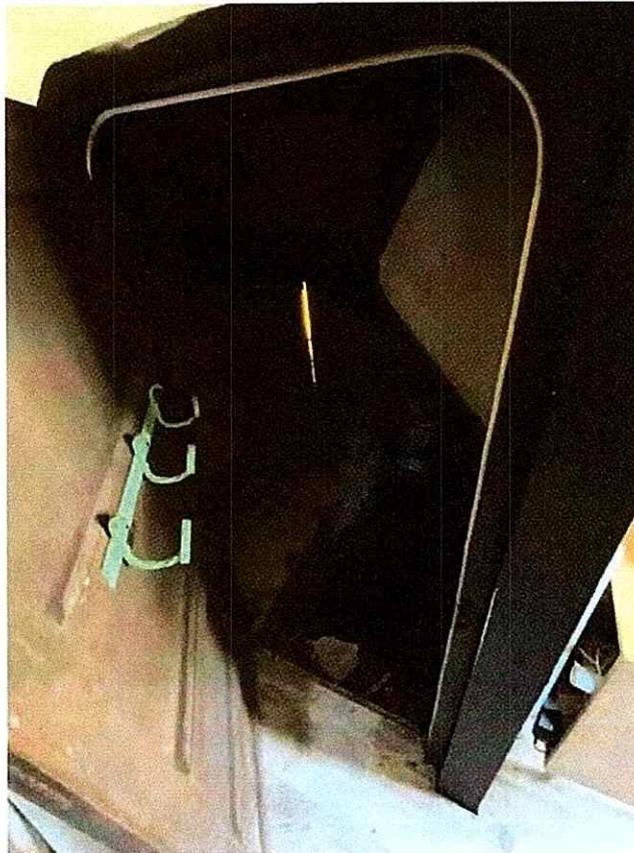




59.

**Cave**

L'accès se fait sous l'escalier depuis le séjour.



60.





61.



62.



## Occupation

Madame CASSE occupe les lieux à titre de résidence principale.

## Informations Mairie

Le secteur n'est pas réservé par les bâtiments de France.

Il n'y a pas eu d'autorisation d'urbanisme sur ce bien ces vingt dernières années.

La commune est soumise au règlement national d'urbanisme.

## Superficie

Monsieur BASTIDE a établi un certificat de superficie de 81,38 m<sup>2</sup>. J'annexe ce document sur une page de format A4.

J'annexe à mon original feuille de format A4 portant le nom des parties qui ont assisté à notre procédure et leur signature.

J'ai pris 62 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 Associé



## CERTIFICAT DE SURFACE HABITABLE D'UN BIEN IMMOBILIER

Article 1 de la LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 modifiant l'article 3 de Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989

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 : <b>Maison individuelle</b>	Adresse : <b>7 rue des Jardins 09100 BONNAC</b>
Référence Cadastre : <b>NC</b>	Propriété de: <b>Madame LAFFONT Laurette</b> <b>7 Rue des Jardins</b> <b>09100 BONNAC</b>
	Mission effectuée le : <b>07/01/2025</b> Date de l'ordre de mission : <b>07/01/2025</b>
	N° Dossier : <b>LAFFONT 12713 07.01.25 C</b>

**Le Technicien déclare que la superficie du bien ci-dessus désigné, concerné par la loi 96-1107 du 18/12/96 est égale à :**

**Total : 81,38 m<sup>2</sup>**

(Quatre-vingt-un mètres carrés trente-huit)

Commentaires : Néant

### B DETAIL DES SURFACES PAR LOCAL

Pièce ou Local	Etage	Surface	Hors Surface	Commentaire
Séjour	RDC	27,54 m <sup>2</sup>	1,70 m <sup>2</sup> 0,62 m <sup>2</sup>	Escalier Cheminée
Cuisine	RDC	12,21 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	
palier	1er	4,30 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	
Chambre n°1	1er	14,48 m <sup>2</sup>	0,62 m <sup>2</sup>	Cheminée
Chambre n°2	1er	10,56 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	
Salle d'eau/WC	1er	6,78 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	
Dressing	1er	5,51 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	
<b>Total</b>		<b>81,38 m<sup>2</sup></b>	<b>2,94 m<sup>2</sup></b>	

Annexes & Dépendances	Etage	Hors Surface
WC	Extérieur	1,28 m <sup>2</sup>
Cellier	Extérieur	1,27 m <sup>2</sup>
Balcon	1er	1,77 m <sup>2</sup>
Cave	SS	14,00 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>		<b>18,32 m<sup>2</sup></b>

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.**

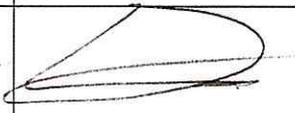
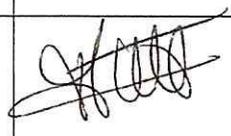
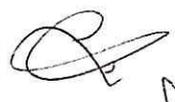
à CASTELNAU-D'ESTRETEFONDS, le 07/01/2025



J3 EXPERTISES  
EURL au capital de 5 000 €  
19 Grande Rue  
31620 CASTELNAU D'ESTRETEFONDS  
Tél. 05 61 22 80 52 - Port. 06 19 23 57 85  
SIREN N° 752 462 101 RCS TOULOUSE

**Le Technicien :**  
**Olivier BASTIDE**

**Nom du responsable :**  
**BASTIDE Olivier**

NOM	PRENOM	QUALITE	SIGNATURE
MARTIN	Maxime	Serrurier	
COSTES	Nicole	Représentante Nadine CASSE	
COURNEIL	David	Maître Maître	
BASTIDE	Olivier	Diagnosticheur	