

EXESUD
Commissaires
de Justice

S.A.S. EXESUD

David OLAYA – Marc GUIRAUD – Stéphane GONZALEZ

François ALBERGE – Franc ARNAL

COMPÉTENTE SUR LE RESSORT DE LA COUR D'APPEL DE TOULOUSE

PROCÈS-VERBAL DE CONSTAT DESCRIPTIF IMMOBILIER



COMMISSAIRES DE JUSTICE

Dossier :PI 23 09 2692

EXESUD Toulouse

6-8 Boulevard Florence Arthaud,
Bâtiment OPALINK B - BP 31229
31012 TOULOUSE
Tél : 05 34 31 78 00
Fax : 05 34 31 78 09
Mail : toulouse@exesud.fr

EXESUD Castres

44 bis, Rue de l'Hôtel de Ville
BP 136
81100 CASTRES
Tél : 05 63 59 07 10
Fax : 05 63 72 14 27
Mail : tarn@exesud.fr

EXESUD Albi

20 Rue Castelginest
81000 ALBI
Tél : 05 63 38 88 44
Fax : 05 63 54 05 14
Mail : albi@exesud.fr

www.exesud.fr

IBAN : CA 11206 20041 46347275110 38 - N°SIRET : 881 311 351 00020

PROCES VERBAL DESCRIPTIF

LE VINGT NEUF SEPTEMBRE DEUX MILLE VINGT TROIS

A la requête de :

Société Anonyme CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DÉVELOPPEMENT (CIFD), au capital de 124 821 703 euros, venant aux droits de la société CREDIT IMMOBILIER DE France SUD OUEST en vertu d'un acte de fusion du 01/05/2016 et publié le 27/05/2016, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le n°379 502 644 dont le siège social est 26/28 rue de Madrid – 75008 PARIS représentée par son représentant légal en exercice domicilié audit siège en cette qualité de droit,

Ayant pour Avocat constitué Maître Caroline GENEST, Avocate au barreau de CASTRES membre de la SCP BONNECARRERE GIL SERVIERES MEYER-SOULLIER GENEST, siégeant 44bis, rue de l'Hôtel de Ville – 81100 CASTRES, au cabinet duquel domicile est élu.

Ayant pour Avocat plaidant, Maître Matthieu ROOUEL, Membre de la SCP AXIOJURIS-LEXIENS, Avocat au Barreau de LYON, demeurant 20, boulevard Eugène Deruelle, Le Britannia, Bâtiment A, 69003 LYON.

Agissant en vertu de la copie exécutoire à ordre d'un acte authentique, reçu le 1^{er} septembre 2010 en l'Etude de Maître PASSELAC Arnaud, Notaire, titulaire d'un Office Notarial sis 13, rue Saint Foy, 81100 CASTRES, contenant prêts :

- « PRÊT A L'HABITAT » par la Société CREDIT IMMOBILIER DE France SUD-OUEST, à [REDACTED], de la somme en principal de 116.192,00€, outre intérêts conventionnels de 4,10% l'an, Garanti par l'inscription d'une Hypothèque conventionnelle et d'un Privilège de prêteur de deniers publiée au Service de la Publicité Foncière de CASTRES le 12 octobre 2010 sous les références volume 2010^E n°2252 et n°2253.
- « NOUVEAU PRÊT A 0% » par la Société CREDIT IMMOBILIER DE France SUD-OUEST, à [REDACTED], de la somme en principal de 36.000,00€, Garantie par l'inscription d'un Privilège de prêteur de deniers publiée au Service de la Publicité Foncière de CASTRES le 12 octobre 2010 sous les références volume 2010V n°2251.

Je,

Maître Marc GUIRAUD, Commissaire de Justice près le Tribunal Judiciaire de Castres (Tarn), membre de la SAS EXESUD, David OLAYA – Marc GUIRAUD, Commissaires de Justice associés à la résidence de Castres (Tarn), BP 136, y domicilié 44 Bis rue de l'Hôtel de Ville, soussigné ;

Certifie m'être transporté ce jour le 29 septembre à 8h30 en présence d'un équipage de trois policiers de la Police Nationale, et d'un serrurier au n°18 chemin de la Combélié – Puech Auriol à CASTRES (81100), cadastré comme suit :

Section	N°	Lieudit	Surface
EZ	104	18 Che de la Combélie	00ha 19a 67ca
EZ	126	La Combélie	00ha 02a 80ca
EZ	131	La Combélie	00ha 06a 77ca



Emplacement de la maison

LA VILLE DE CASTRES

Idéalement située entre Albi, Toulouse et Carcassonne, Castres est au cœur d'un bassin de vie qui compte près de 150 000 habitants.

Ses maisons aux couleurs pastel, suspendues au-dessus de la rivière Agout, lui donnent des airs de « petite Venise ».



Au niveau culturel, le jardin de l'Évêché, dessiné par André Le Nôtre dans la pure tradition du classicisme français du 17^e siècle, est composé d'un parterre de broderies et vient souligner de manière majestueuse l'ancien Palais Épiscopal qui abrite aujourd'hui le musée Goya.

Deuxième musée d'art hispanique après le Louvre, ce dernier abrite une collection unique d'œuvres de peintres espagnols.

Sur le plan historique, l'un des plus grands tribuns que la France ait connu est né sur le sol castrais : Jean Jaurès. Le musée du même nom retrace le parcours historique et politique de cet homme hors du commun. Dans le centre, de nombreux hôtels particuliers datant du 17^e siècle ont conservé leurs colombages.

Castres est également une étape sur le chemin de Saint-Jacques de Compostelle.

Le label Ville d'Art et d'Histoire a été obtenu en 2021.



Le dynamisme économique de la ville est porté par l'un des fleurons de l'industrie pharmaceutique française, les laboratoires Pierre Fabre.

Autre atout pour les entreprises locales, Castres possède un aéroport avec des liaisons quotidiennes vers Paris et Lyon.

L'un des grands projets de la ville et de son territoire est la réalisation d'une autoroute qui la relie à la métropole toulousaine. Ce projet est en cours de réalisation.



Castres est également une ville sportive et notamment terre de Rugby : Cinq fois titulaire du bouclier de Brennus (1949-1950-1993-2013-2018), le Castres Olympique, évolue en Top 14. Les matchs se jouent à domicile au Stade Pierre Fabre.



Sur place, en présence d'un équipage de trois policiers de la Police Nationale de Castres, et d'un serrurier, je procède aux constatations suivantes :

Police nationale : Monsieur PIQUARD Florent
Serrurier : Monsieur BARBUT Julien

L'immeuble est une maison de plein pied fortement dégradée et en mauvais état général d'entretien.

Des travaux ont été réalisés mais de façon très médiocre.

L'emplacement de la parcelle est très agréable, situé à dix minutes du centre-ville de Castres.

Cette parcelle est arborée par des chênes.

L'entrée est orientée Ouest, l'arrière de la maison est orientée Est, le pignon côté garage est orienté Nord et le pignon côté partie nuit est orienté Sud.

I/ Descriptif général

- Un hall d'entrée
- Deux toilettes
- Une cuisine ouverte
- Une pièce à vivre
- Un garage
- Un cellier buanderie
- Un couloir desservant la partie nuit
- Quatre chambres
- Deux salles d'eau

II/ Descriptif détaillé

La **cuisine** est ouverte sur la pièce à vivre.

Cette cuisine est en cours d'aménagement avec un îlot central sur lequel sont apposées les plaques de cuisson.

Le plafond comporte des câbles pour la pose de points lumineux qui ne sont pas encore installés.

La **pièce à vivre** comporte un espace **salon** et un espace **salle à manger**.

Le **garage** est accessible par une porte située côté salon.

Le **cellier** buanderie est accessible par la cuisine et dispose d'une porte communiquant avec l'extérieur.

Un couloir dessert la partie nuit.

Chambres :

- La première chambre est de petite surface ;
- La deuxième est en cours de finition, le sol est en ciment, les murs sont bruts ;
- La troisième possède des murs en placo brut, absence de finition ;
- La suite parentale est en cours de finition.

Elle comporte une douche à l'italienne avec deux bacs, ainsi qu'un cellier.

La salle de bain est en cours de finition.
Elle est composée d'une baignoire d'angle et d'un bac à douche.
La robinetterie et la paroi du bac à douche ne sont pas positionnées.

Le **mode de chauffage** se fait par l'usage de convecteurs.

Les **menuiseries** intérieures sont en PVC.
Les volets extérieurs déroulants sont en aluminium.

L'extérieur est composé d'une **petite terrasse** cimentée, sans finition, et d'un **jardin** en état de non-entretien comportant essentiellement des chênes.

La façade extérieure est dépourvue de revêtement, laissant apparaître les briques.

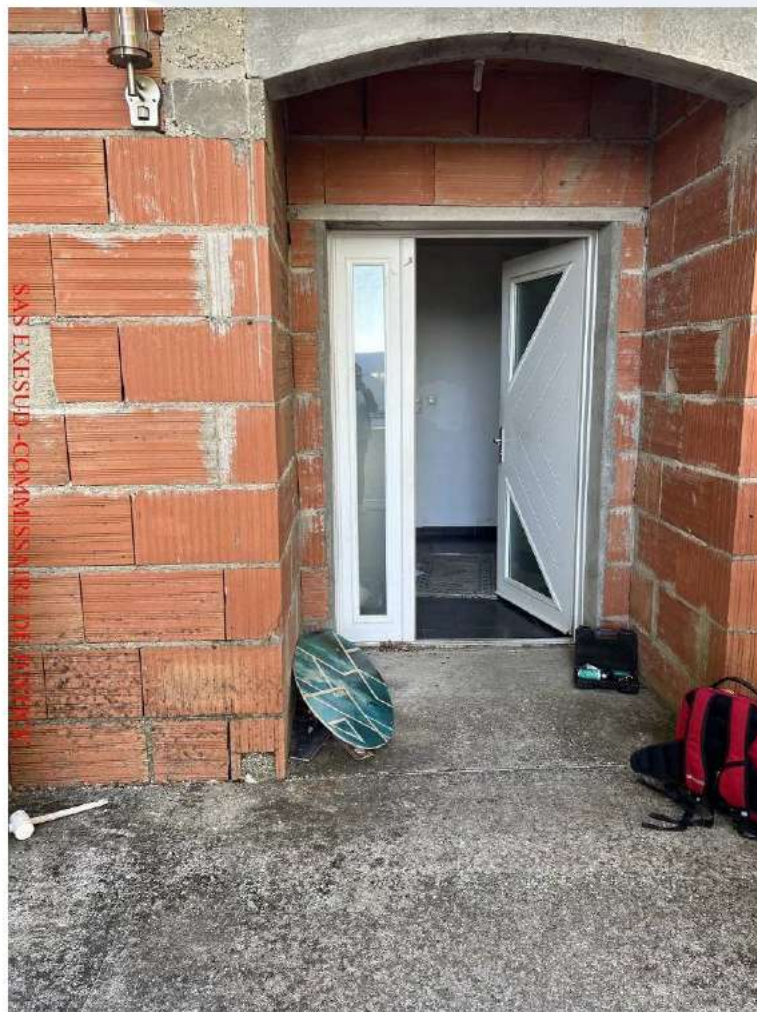
La toiture est composée de tuiles romanes.

III/ Mode d'occupation ;

Cette maison est occupée par [REDACTED]

A l'appui de mes constatations, j'ai pris des clichés photographiques qui demeurent annexés au présent procès-verbal.

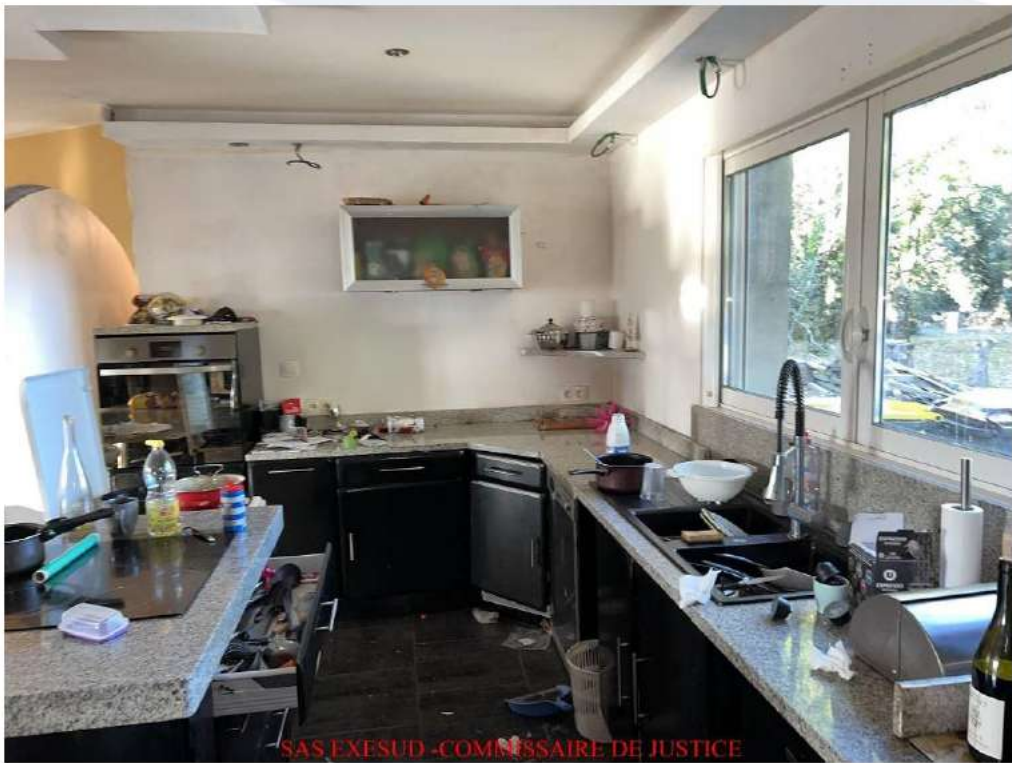


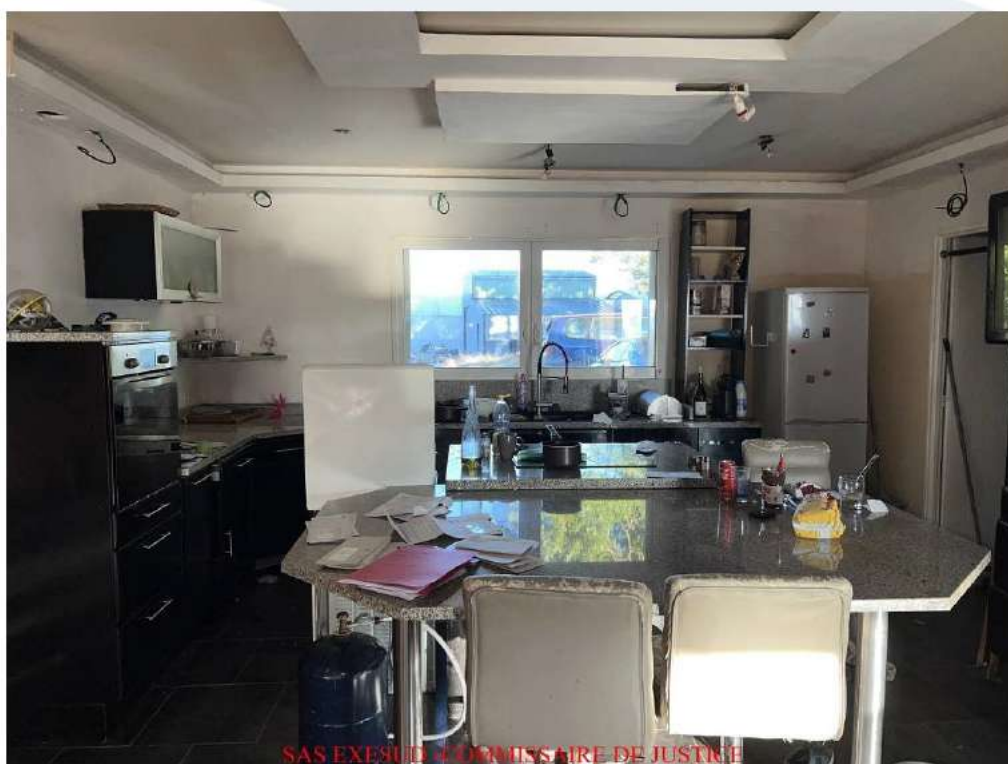




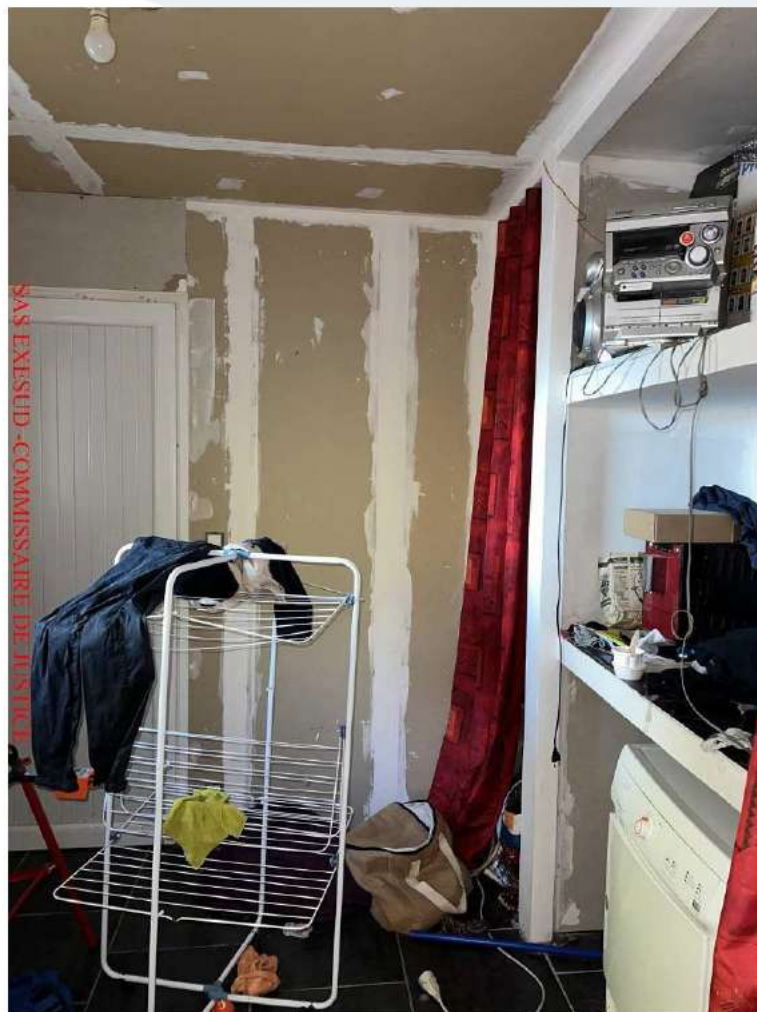
















SAS EXESUD - COMMISSAIRE DE JUSTICE



SAS EXESUD - COMMISSAIRE DE JUSTICE



SAS EXESUD - COMMISSAIRE DE JUSTICE



SAS EXESUD - COMMISSAIRE DE JUSTICE



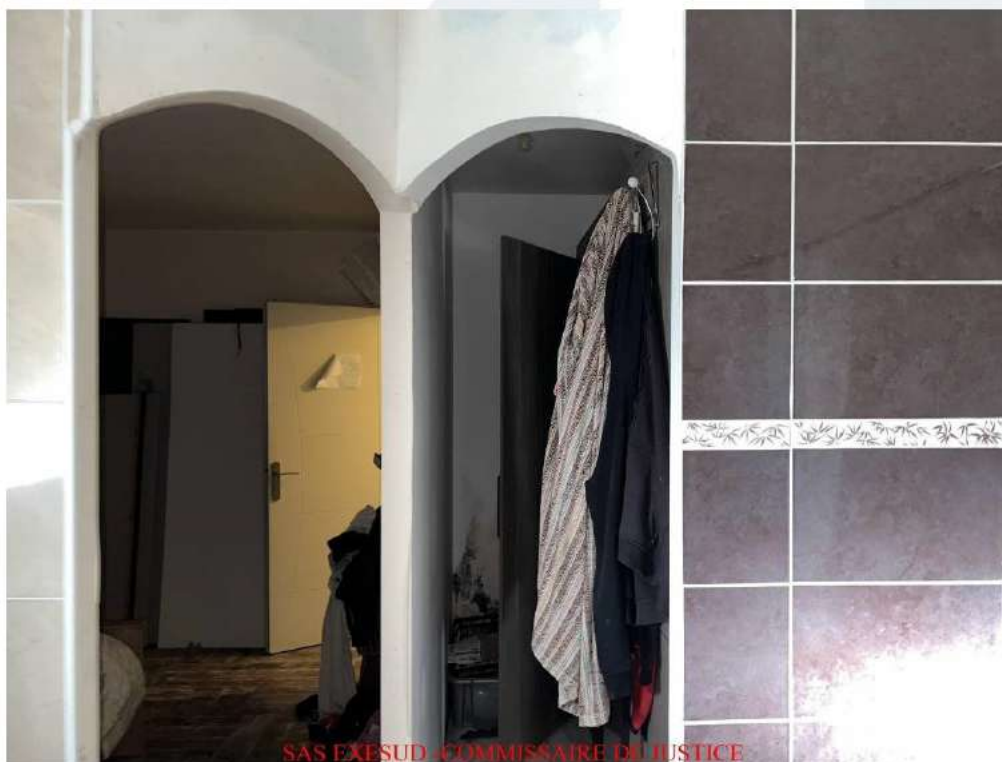
SAS EXESUD -COMMISSAIRE DE JUSTICE





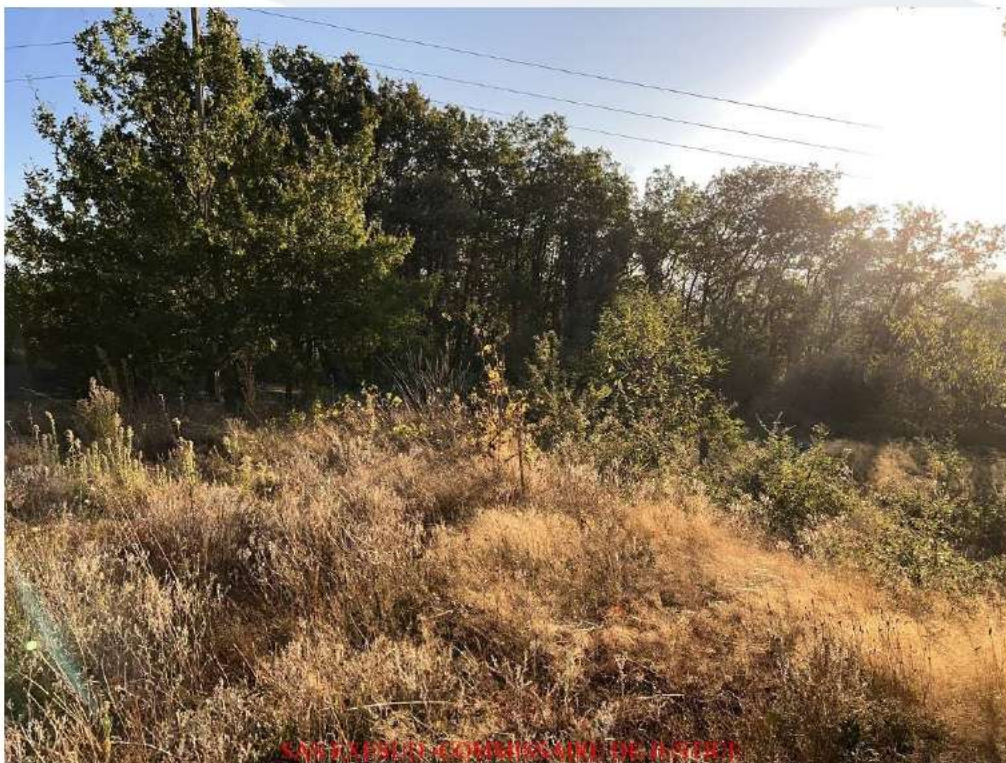












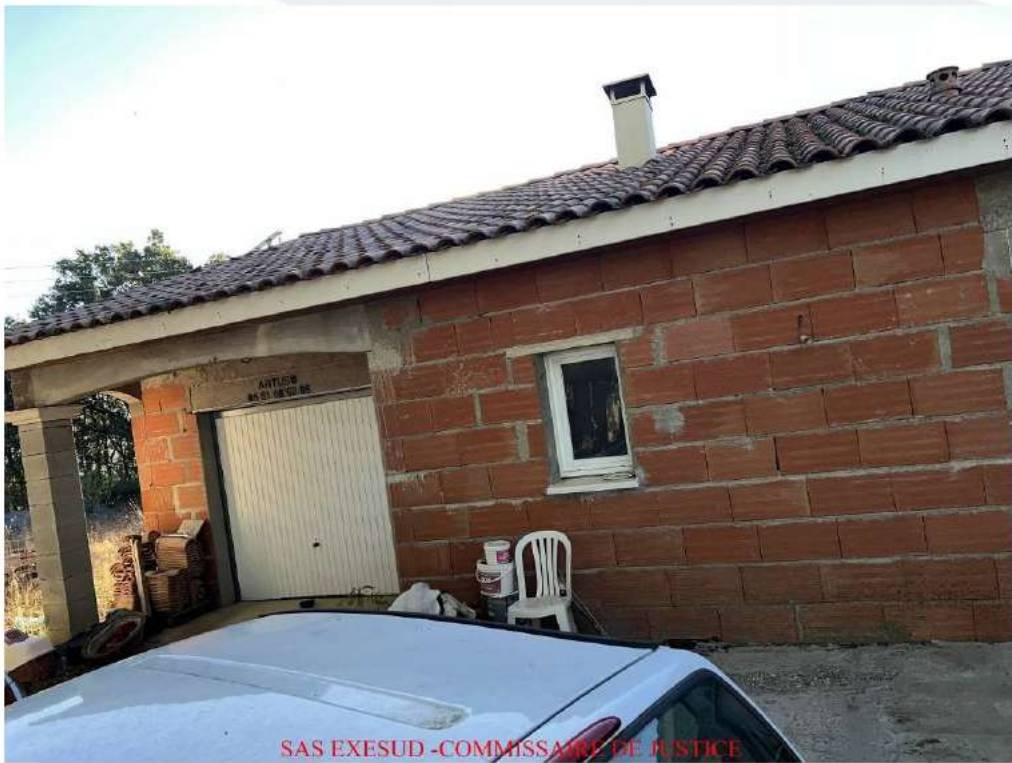














SAS EXESUD COMMISSAIRE DE JUSTICE



SAS EXESUD COMMISSAIRE DE JUSTICE



Et de tout ce qui précède, j'ai dressé le présent procès verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit.

M. GUIRAUD

Commissaire de Justice Associé

