

**TRIBUNAL JUDICIAIRE DE RODEZ
COUR D'APPEL DE MONTPELLIER
SCP Jonathan BOUZAT-NOYRIGAT**

Commissaires de Justice Associés

Huissier de Justice

Email huissier-12@orange.fr

2, Rue du Palais - 12500 ESPALION

Tél. 05.65.48.22.25

www.huissier-12.com



**COUR D'APPEL
DE MONTPELLIER**

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION DES LIEUX

Article R.322-2 du Codes des Procédures Civiles d'Exécution

**LE VENDREDI CINQ AVRIL
DEUX MILLE VINGT QUATRE**



A LA REQUETE DE :

FONDS COMMUN DE TITRISATION CASTANEA, ayant pour société de gestion, la société IQ EQ MANAGEMENT, anciennement dénommée EQUITIS GESTION SAS, société par action simplifiée dont le siège social est situé 92 avenue de Wagram - 75017 PARIS, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro B 431 252 121, représenté par son recouvreur la société MCS ET ASSOCIÉS, Société par actions simplifiée, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 334 537 206, ayant son siège social à PARIS (75020) – 256 bis rue des Pyrénées, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège,

Venant aux droits de la **SOCIÉTÉ GÉNÉRALE** en vertu d'un bordereau de cession de créances du 03 août 2020 soumis aux dispositions du Code monétaire et financier.

Pour lequel domicile est élu au cabinet de :

Maître Laurence FOUCAULT, Avocat au barreau de l'AVEYRON, demeurant 1 Boulevard Denys Puech - 12000 RODEZ. Tel : 05.65.68.38.31 - Fax : 09.70.61.47.90

Qui se constitue pour le **FONDS COMMUN DE TITRISATION CASTANEA** (ci-après le FCT CASTANEA) sur le présent commandement et ses suites.

Et encore pour la correspondance au cabinet de :

La **A.A.R.P.I ASM Avocats**, Association d'avocats inscrite au Barreau de PARIS, prise en la personne de **Maître Amourdavelly MARDENALOM**, Avocate inscrite au Barreau de PARIS, demeurant 4, rue de la Bienfaisance – 75008 Paris, Tél : 01.88.61.49.40 – Email : amardenalom@asmavocats.fr – Vestiaire E0624.

AGISSANT EN VERTU DE :

La COPIE EXECUTOIRE d'un acte authentique reçu le 31 décembre 2009, par Maître Henri GINOULHAC, Notaire à VALENCE (Tarn), par lequel la SOCIÉTÉ GÉNÉRALE, aux droits de laquelle vient le FONDS COMMUN DE TITRISATION CASTANEA, a consenti à Monsieur [REDACTED] un prêt d'un montant de 220.000,00 € en principal, productif d'intérêts au taux fixe de 3,80% l'an hors assurance, remboursable sur une durée de 20 ans ;

EN EXÉCUTION

D'une inscription d'hypothèque judiciaire définitive publiée le 12 mai 2023, volume 2023V N°1092 auprès du Service de la publicité foncière de RODEZ 1, se substituant à l'inscription d'hypothèque judiciaire provisoire publiée le 04 avril 2023, volume 2023V N°794.

D'un précédent commandement valant saisie immobilière dressé par acte de la S.C.P Jonathan BOUZAT-NOYRIGAT, Commissaires de Justice Associés à ESPALION (12500), 2 Rue du Palais, en date du 26 Janvier 2024, et demeuré à ce jour infructueux.

Des Articles R.322-1 à R.322-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Article R.322-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution :

« A l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la délivrance du commandement de payer valant saisie et à défaut de paiement, l'huissier de justice instrumentaire peut pénétrer dans les lieux dans les conditions prévues par l'article L. 322-2. »

Article R.322-2 du Code des Procédures Civiles d'Exécution :

« Le procès-verbal de description comprend :

- 1° La description des lieux, leur composition et leur superficie ;
- 2° L'indication des conditions d'occupation et l'identité des occupants ainsi que la mention des droits dont ils se prévalent ;
- 3° Le cas échéant, le nom et l'adresse du syndic de copropriété ;
- 4° Tous autres renseignements utiles sur l'immeuble fournis, notamment, par l'occupant. »

Article R.322-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution :

« L'huissier de justice peut utiliser tout moyen approprié pour décrire les lieux et se faire assister par tout professionnel qualifié en cas de nécessité. »

Je soussigné, Maître Jonathan NOYRIGAT, Commissaire de Justice associé au sein de la SCP Jonathan BOUZAT-NOYRIGAT, titulaire d'un Office de Commissaires de Justice à Espalion (AVEYRON), 2 Rue du Palais.

A été requis à l'effet de dresser le Procès-Verbal descriptif des biens immobiliers ci-après désignés :

DÉSIGNATION DES BIENS MIS EN VENTE :

A CASSAGNES-BEGONHES (AVEYRON) 12120 9 Cité Beauregard,

Une maison à usage d'habitation avec terrain attenant,

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
D	483	9 Cité Beauregard	00 ha 06 a 86 ca

Le BIEN forme le lot numéro SEIZE (16) du lotissement dénommé "Lotissement FASTRE".

Le lotissement a été autorisé par un arrêté délivré par Monsieur Le Préfet de l'Aveyron en date du 18 janvier 1972.

L'ensemble des pièces constitutives du lotissement, dont l'arrêté sus visé, a été déposé au rang des minutes de Maître Guy VERDU, alors notaire à CASSAGNES BEGONHES (Aveyron), le 26 avril 1972.

Une copie authentique de cet acte de dépôt a été publiée au bureau des hypothèques de RODEZ (Aveyron), le 2 mai 1972, volume 3310, numéro 16.

Modifié suivant arrêté de Monsieur Le Préfet de l'Aveyron en date du 13 juillet 1973, déposé au rang des minutes de Maître VERDU, Notaire susnommé, le 2 août 1973, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de RODEZ (Aveyron), le 3 août 1973, volume 3457, numéro 21.

Enfin, ledit lotissement a fait l'objet de diverses modifications suivants actes reçu par Maître VERDU ou Maître ARNAL, alors notaires à CASSAGNES BEGONHES, en date, savoir :

- . du 9 décembre 1974, publié le 10 janvier 1975, volume 3632, numéro 16 ;
- . du 15 octobre 1976, publié le 23 novembre 1976, volume 3907, numéro 21 ;
- . du 15 décembre 1978, publié le 16 janvier 1979, volume 4203, numéro 123.

Précision est ici faite que le BIEN objet des présentes provient de la division résultant d'un procès-verbal de cadastre n° 657 en date du 8 octobre 1973, publié au bureau des hypothèques de RODEZ, le 9 octobre 1973, volume 3474, numéro 6.

Me suis rendu ce jour à CASSAGNES-BEGONHES (12120) 9 Cité Beauregard :

Conformément à l'article L.322-2 du Code des Procédures Civiles d'Exécution qui dispose :

« L'huissier de justice instrumentaire peut pénétrer dans les lieux et, le cas échéant, faire procéder à l'ouverture des portes et des meubles, afin de décrire l'immeuble saisi. En l'absence de l'occupant du local ou si ce dernier en refuse l'accès, l'huissier de justice procède comme il est dit aux articles L. 142-1 et L. 142-2. Lorsque les lieux sont occupés par un tiers en vertu d'un droit opposable au débiteur, l'huissier de justice ne peut y pénétrer que sur autorisation préalable du juge de l'exécution, à défaut d'accord de l'occupant ».

Conformément à l'article L.142-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution qui dispose :

« En l'absence de l'occupant du local ou si ce dernier en refuse l'accès, l'huissier de justice chargé de l'exécution ne peut y pénétrer qu'en présence du maire de la commune, d'un conseiller municipal ou d'un fonctionnaire municipal délégué par le maire à cette fin, d'une autorité de police ou de gendarmerie, requis pour assister au déroulement des opérations ou, à défaut, de deux témoins majeurs qui ne sont au service ni du créancier ni de l'huissier de justice chargé de l'exécution.

Dans les mêmes conditions, il peut être procédé à l'ouverture des meubles ».

Là étant, j'ai procédé au descriptif et à l'état de la superficie de l'immeuble comme suit :

En présence de Monsieur [REDACTED] ;

Monsieur [REDACTED] me déclare que :

« La maison est actuellement occupée par Monsieur [REDACTED] son frère et Madame [REDACTED] sa mère. Je l'interroge sur l'existence d'un bail, ce dernier m'indique qu'il n'y a pas de bail et qu'il s'agit d'une mise à disposition à titre gratuit. Monsieur [REDACTED] est également domicilié à cette adresse »

Vue satellite Géoportail de l'immeuble cadastré Section D n°483 (Extrait du Plan cadastral annexé au descriptif) :



Image fournie à titre d'illustration (Source geoportail.gouv.fr)

Localisation du bien et vue extérieure : La maison est située à CASSAGNES-BEGONHES (12120) 9 Cité Beauregard.











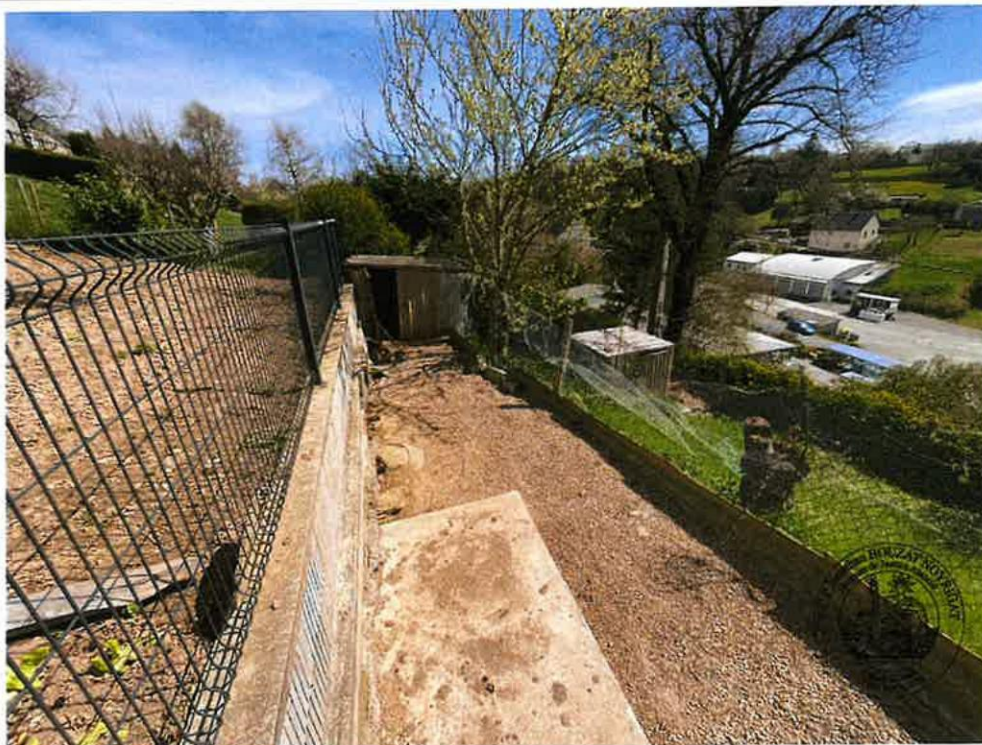




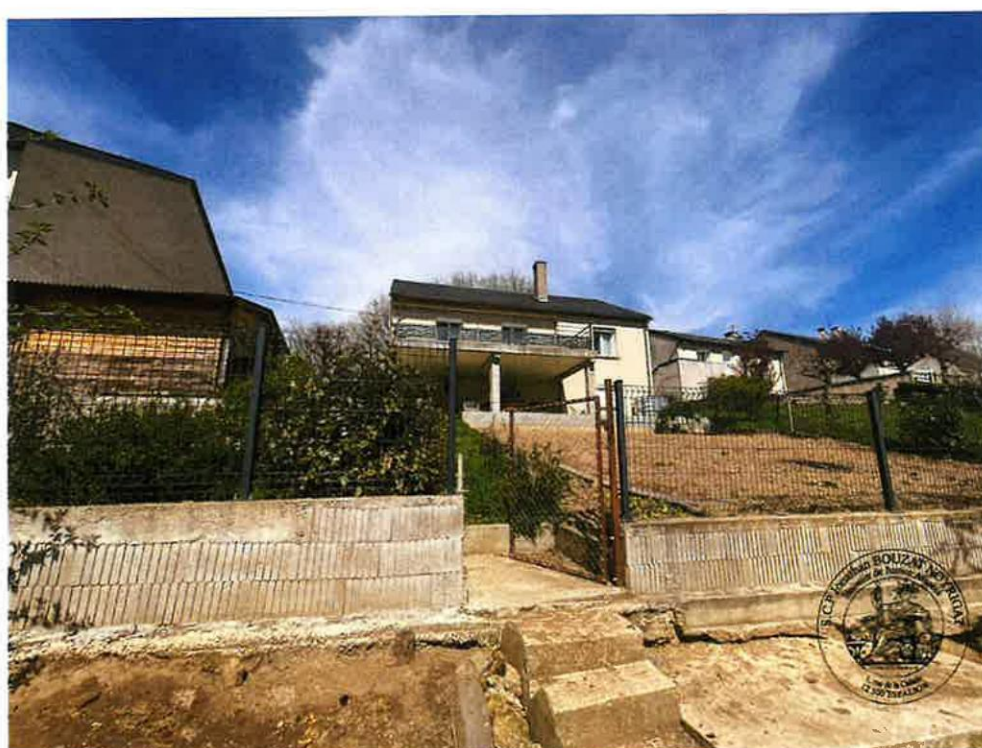
Présence d'un terrain en pente sur l'arrière de la maison, avec abri de jardin et poulaillers.

















Rez de chaussée



Le rez-de-chaussée de la maison se compose : d'une entrée, d'une cuisine, un dégagement, trois chambres, une salle d'eau, un W.C., et un séjour qui donne sur une terrasse. Chauffage électrique dans la maison et également poêle à bois dans le séjour.

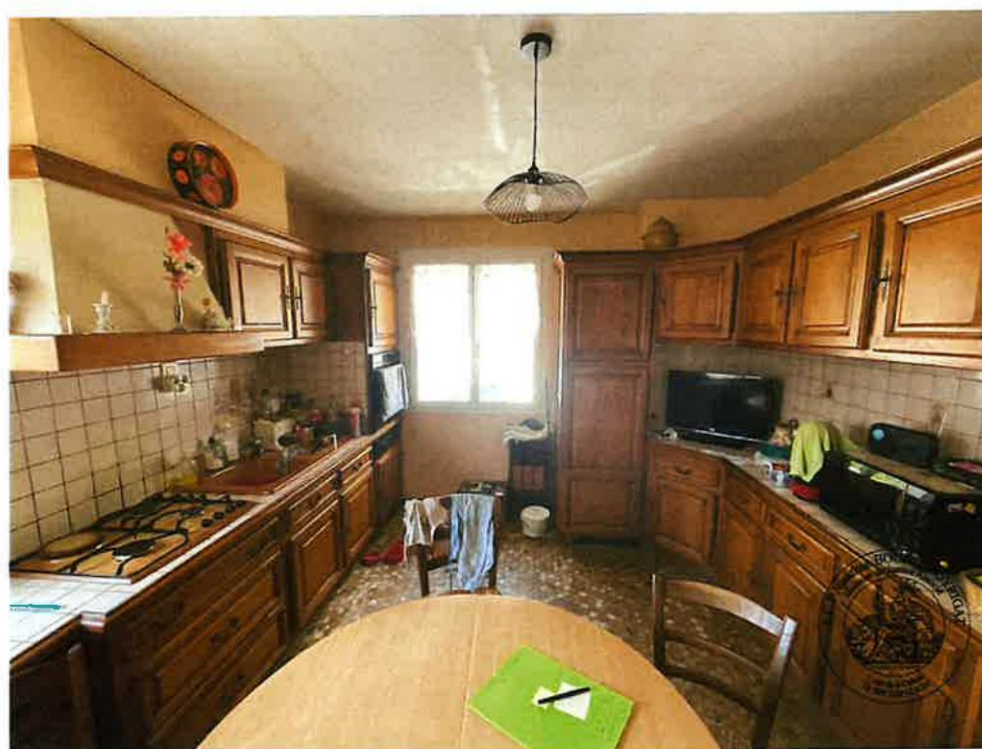


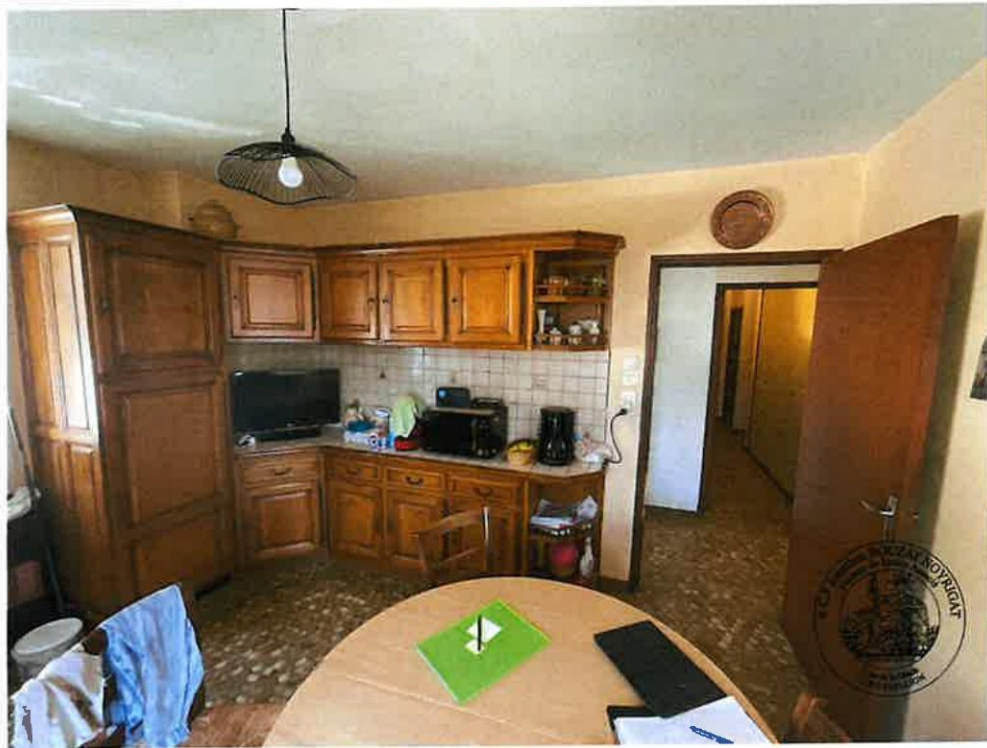
Entrée 5,52 m² : Carrelage au sol, peinture aux murs et au plafond.

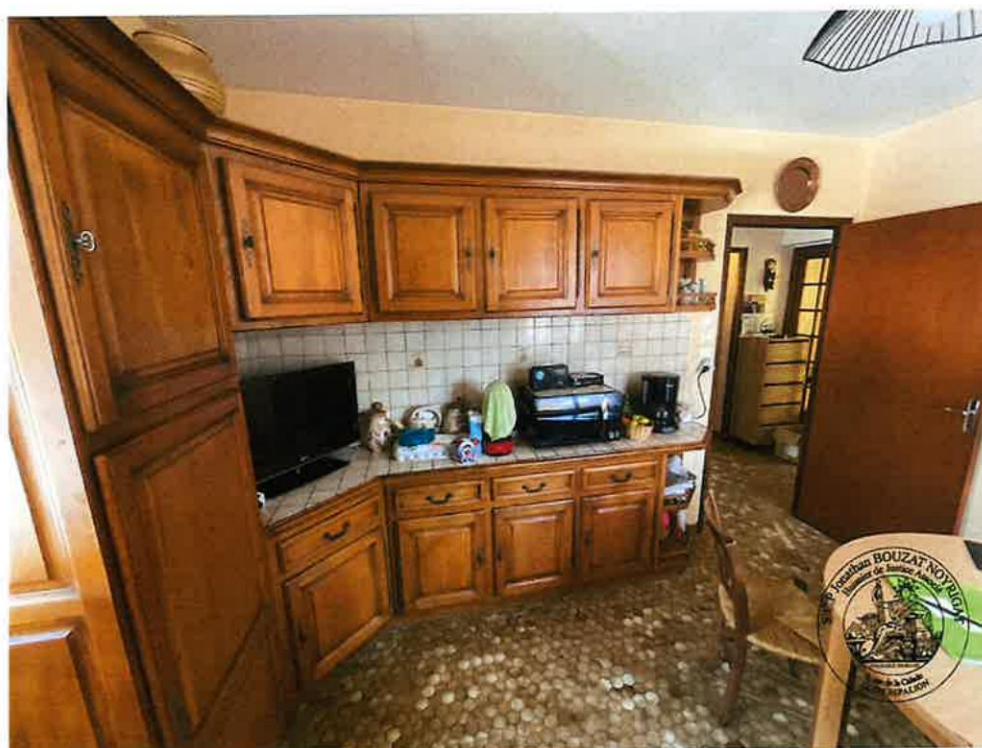




Cuisine 13,47 m² : Carrelage au sol, peinture aux murs et au plafond. Cuisine rustique avec meubles hauts et bas. Faïence au-dessus de l'évier.

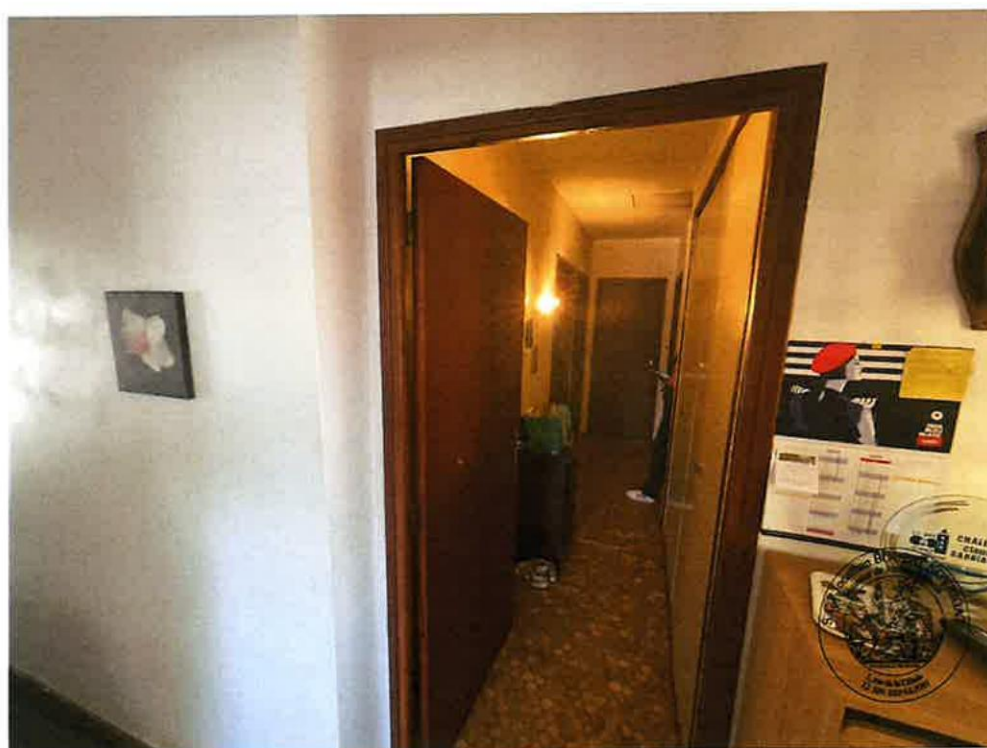








Dégagement 5,75 m² : Carrelage au sol, enduit peint aux murs et au plafond.





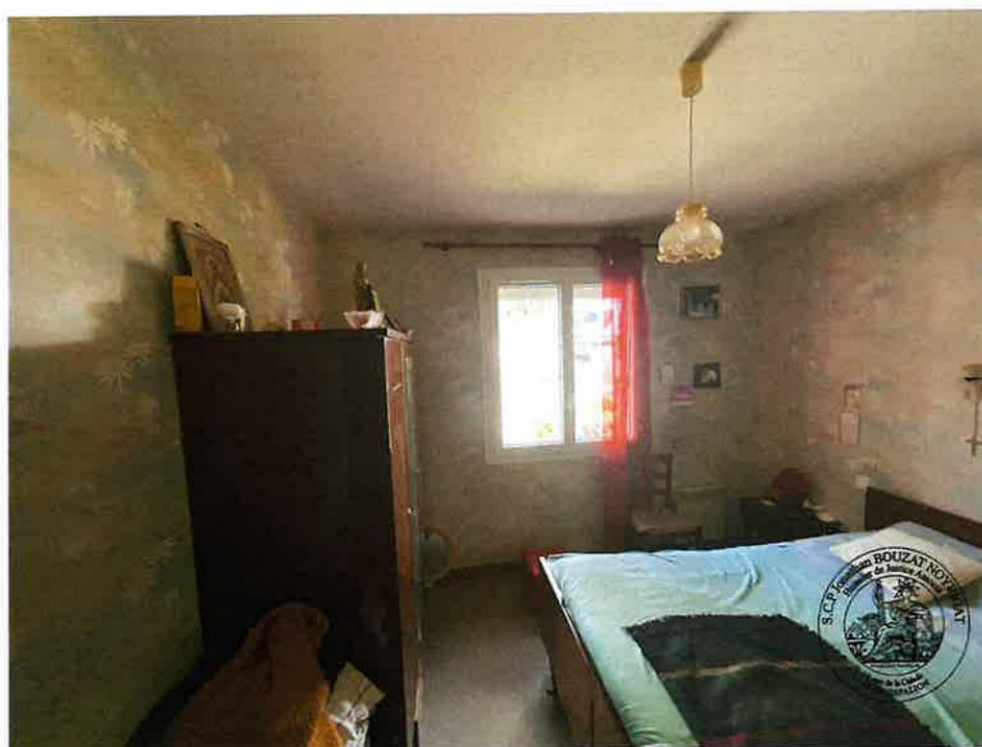
Chambre n°1 11,71 m² : Parquet flottant au sol, peinture aux murs et au plafond.

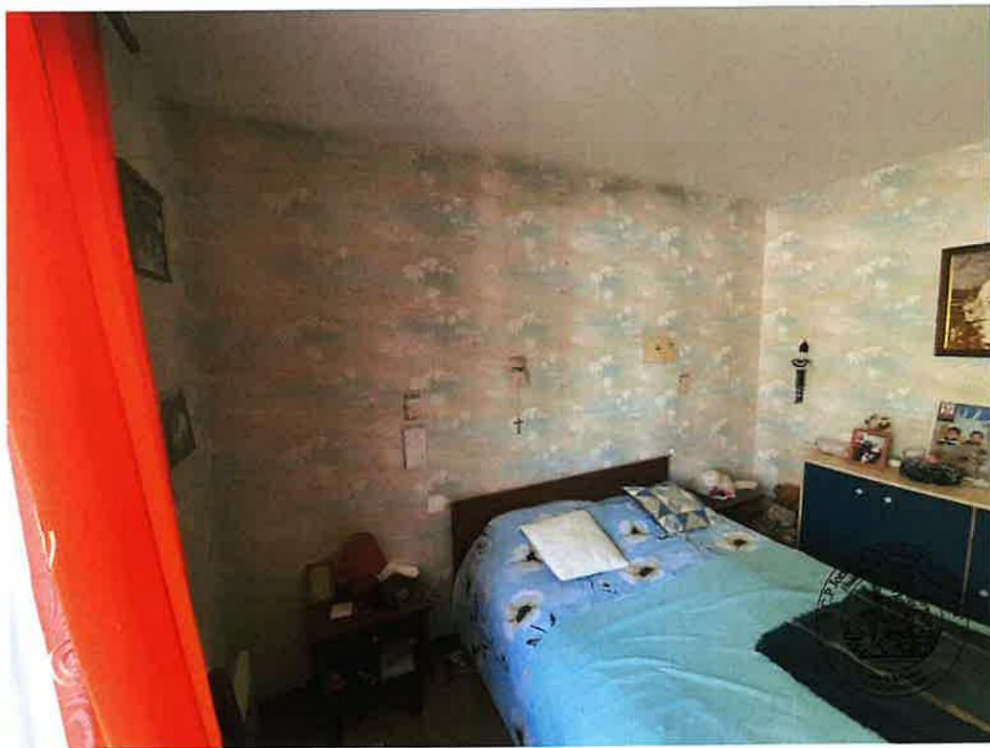


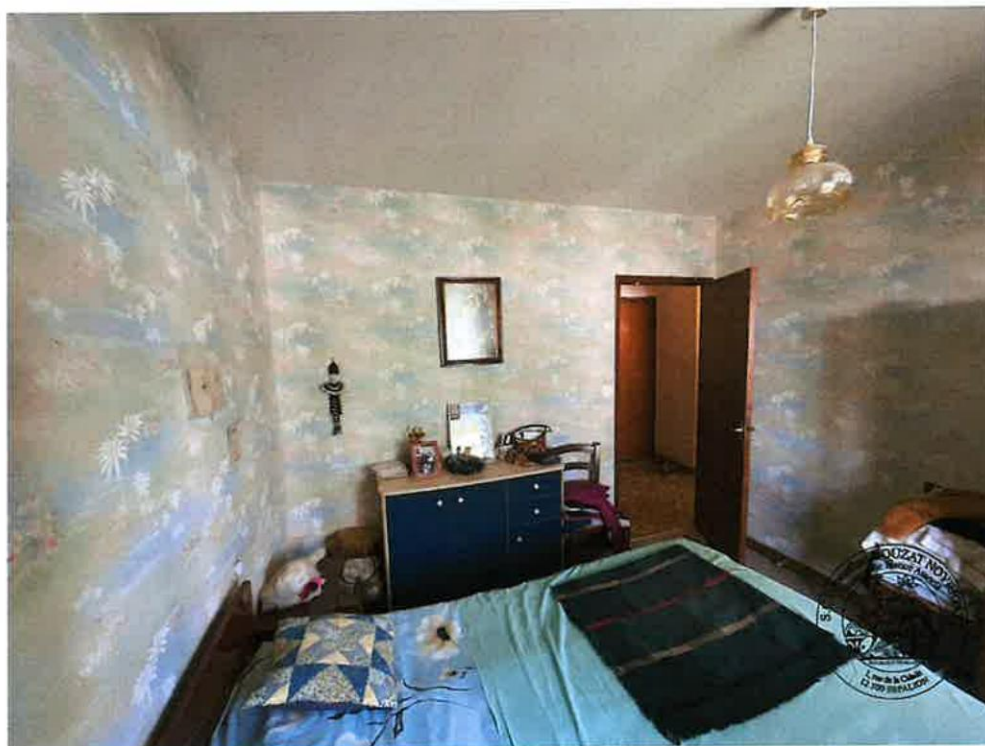
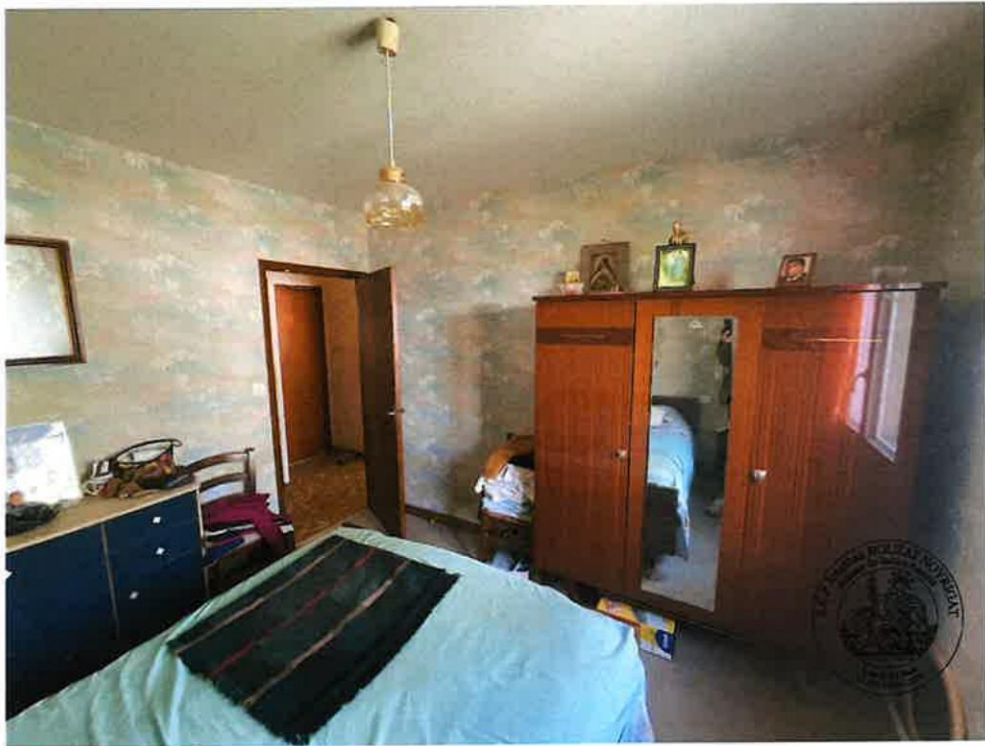




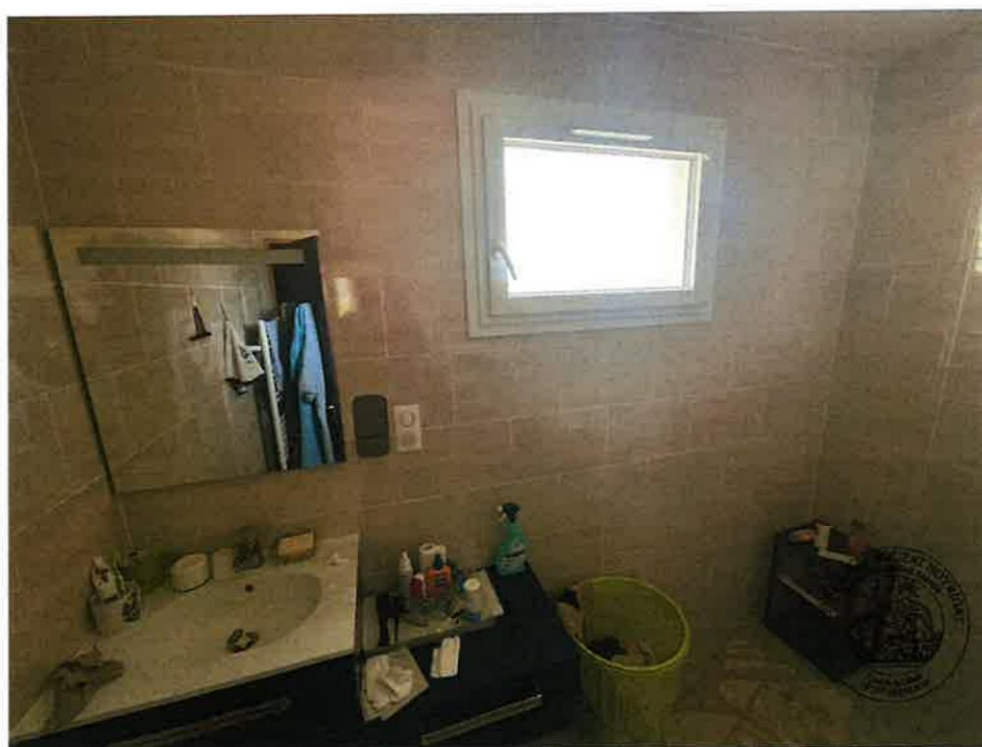
Chambre n°2 11,25 m² : moquette au sol, papier peint aux murs et peinture au plafond.

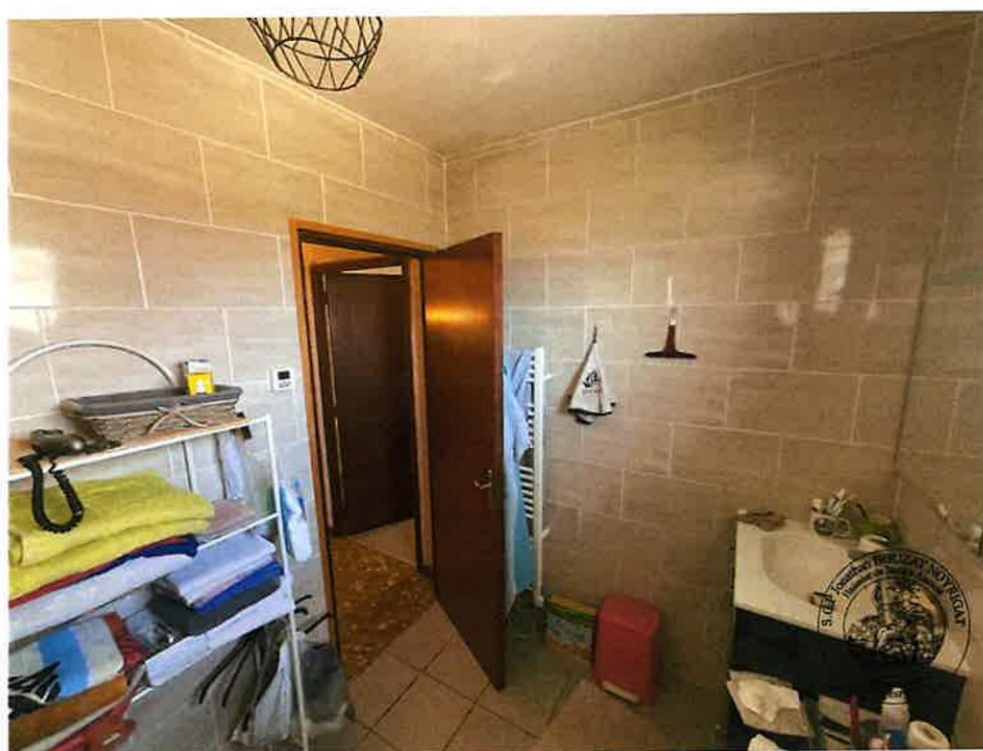
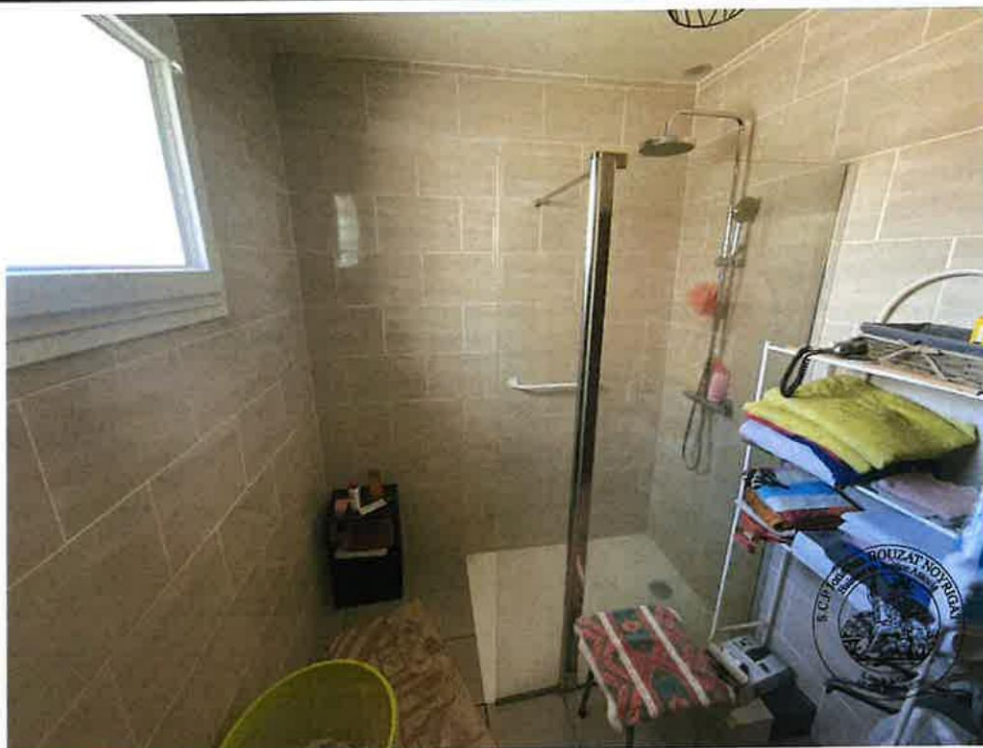


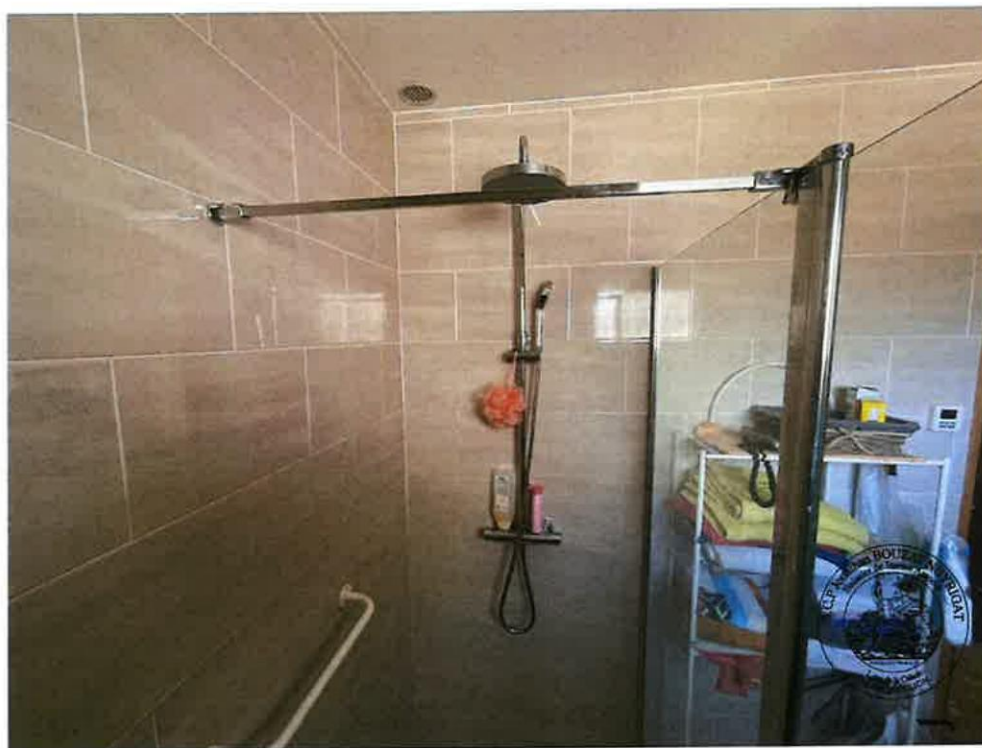


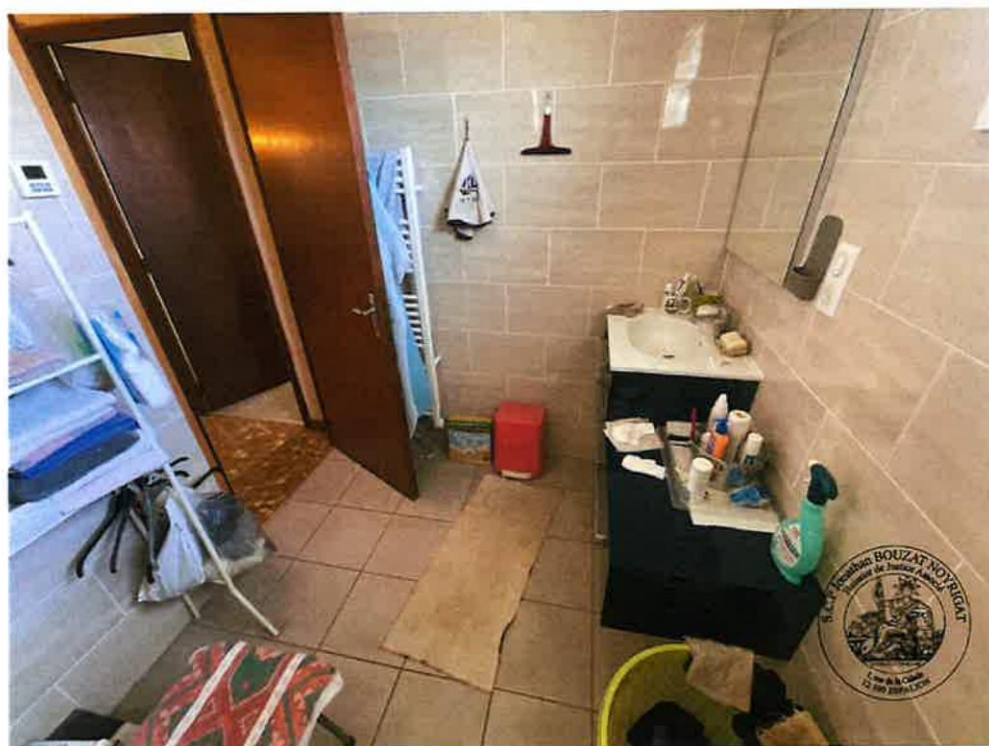
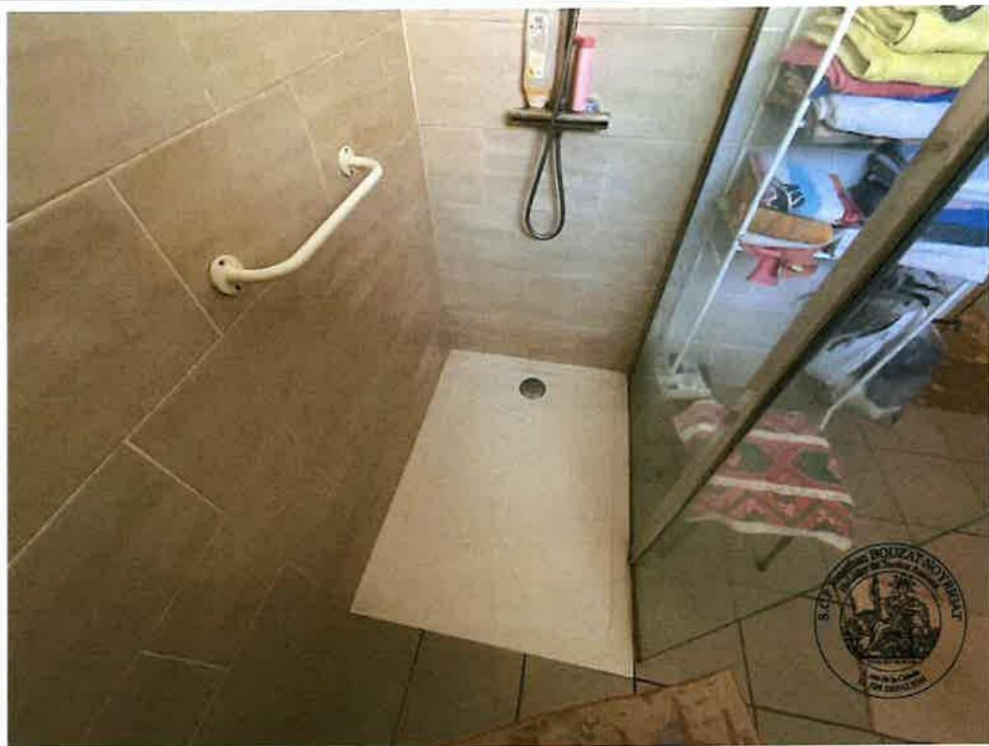


Salle d'eau 5,44 m² : Carrelage au sol, faïence aux murs, une vasque, douche italienne.



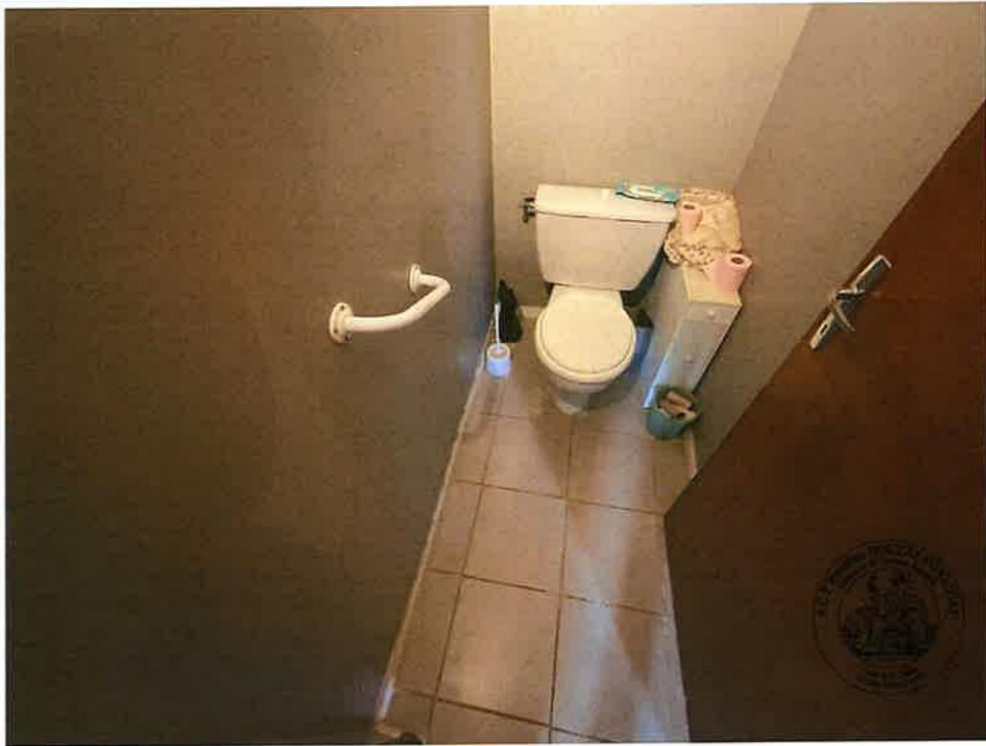




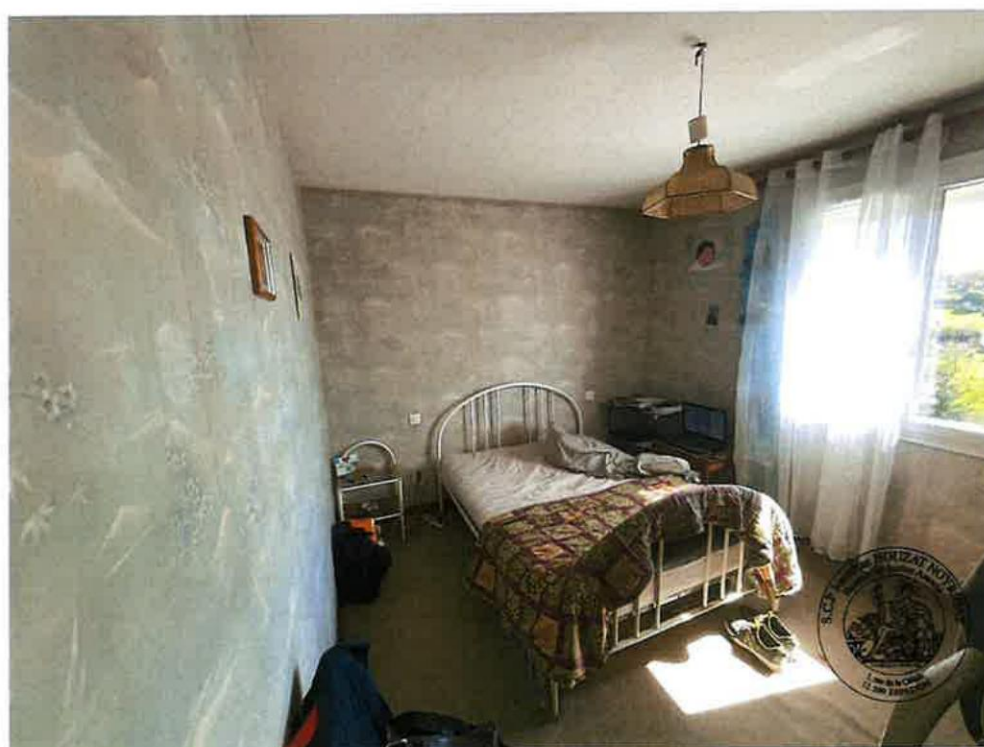


W.C. 1,59 m² : Carrelage au sol, peinture aux murs et au plafond.





Chambre n°3 13,25 m² : moquette au sol, papier peint aux murs et peinture au plafond.







Séjour 29,16 m² : Carrelage au sol, peinture aux murs et au plafond. On accède depuis le séjour à la terrasse. Présence d'un poêle à bois.







Terrasse 26 m² Superficie Hors Carrez : Béton au sol, garde-corps en métal.





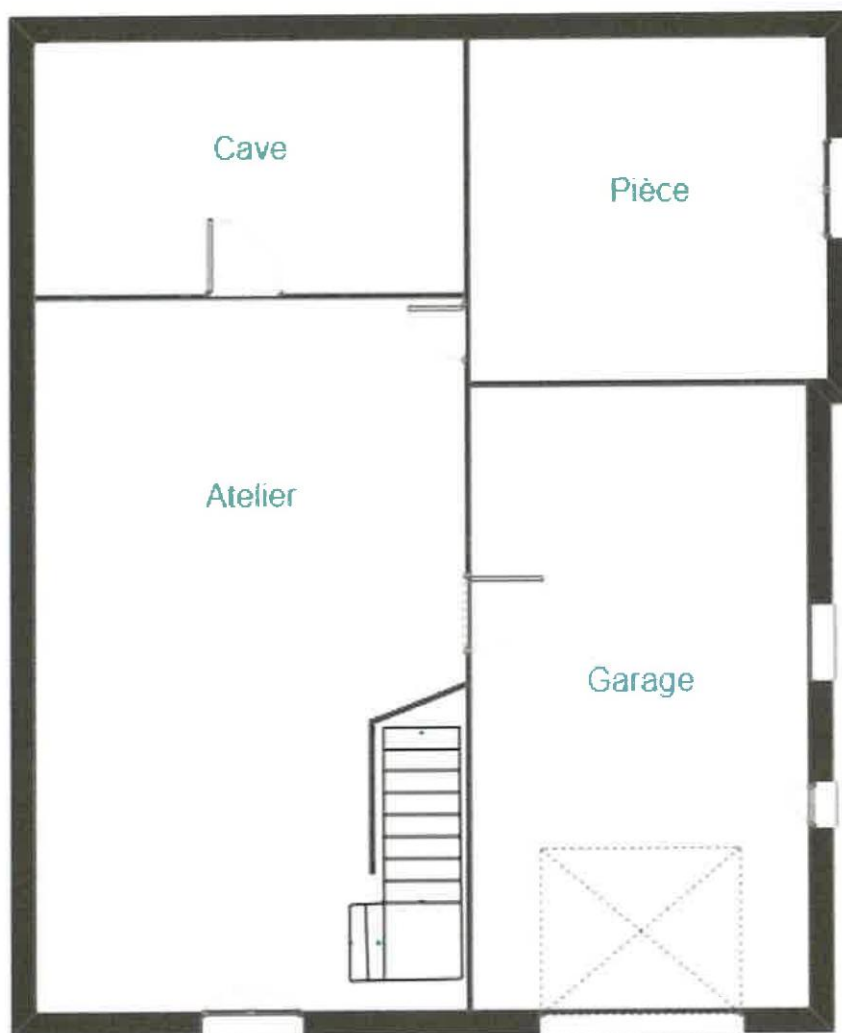




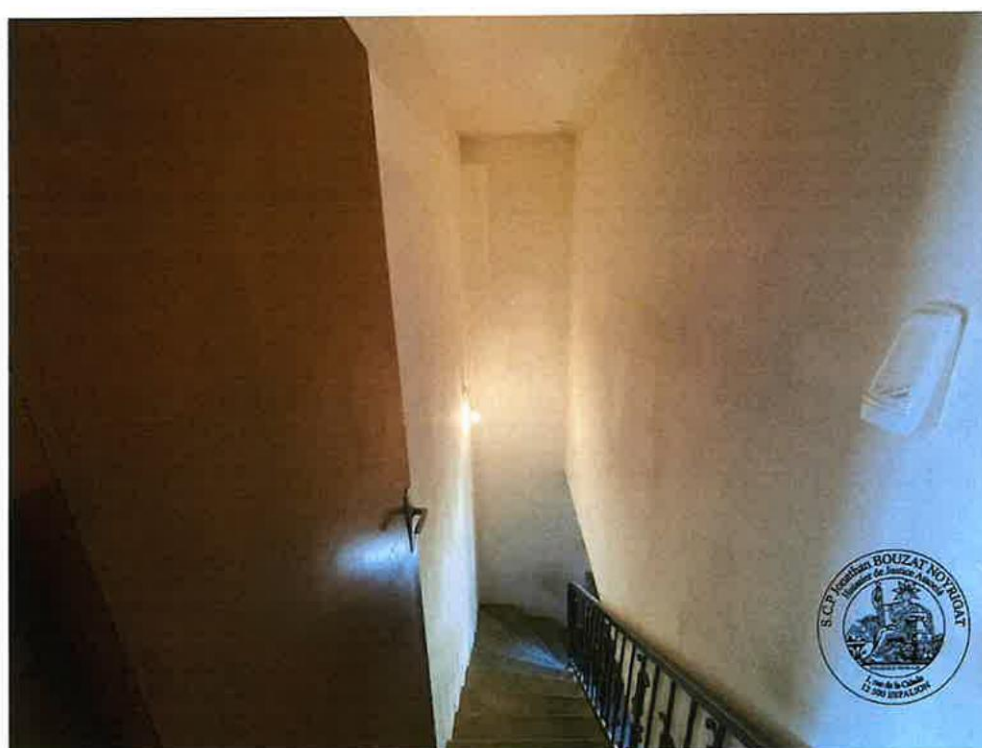




Rez de chaussée - 1

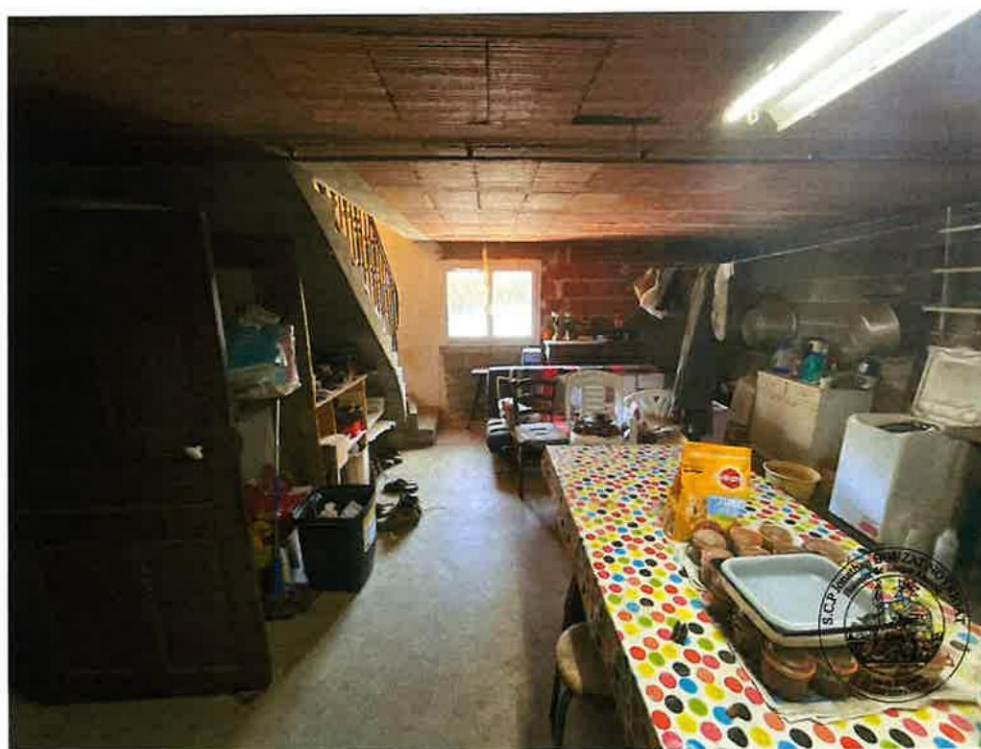


Le -1 se compose d'un garage, d'un atelier, d'une pièce et d'une cave. On peut y accéder par un escalier depuis l'entrée du rez-de-chaussée ou depuis le garage.





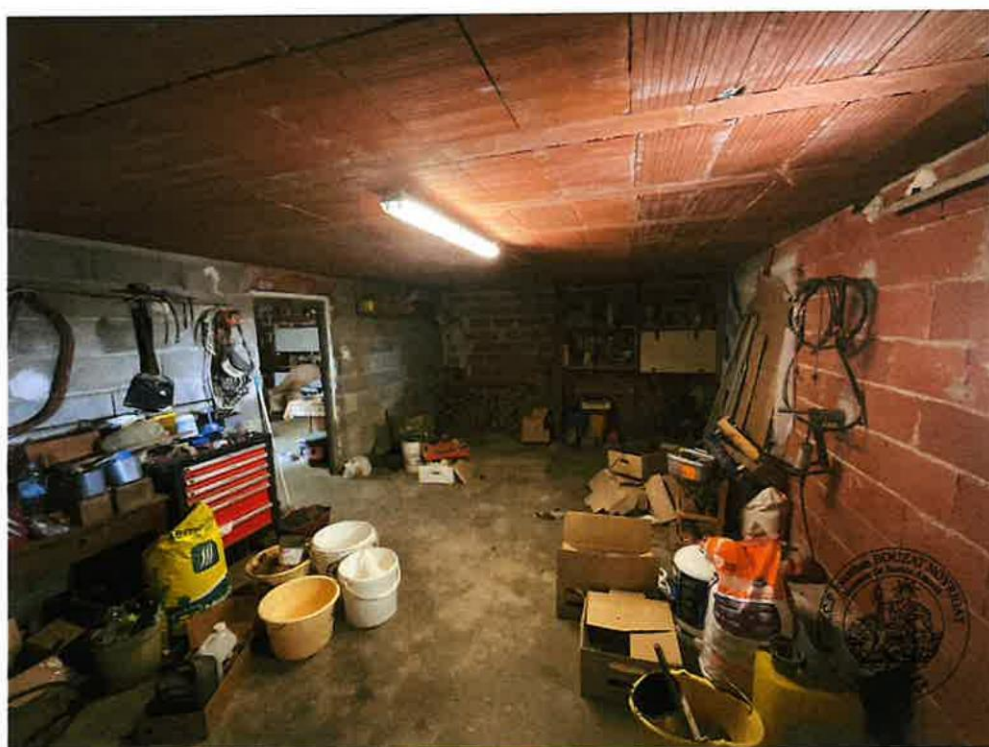
Atelier 42,00 m² superficie Hors Carrez : Béton au sol, murs en parpaings et en briques. Hourdis briques au plafond.







Garage 29,63 m² superficie hors carrez : Béton au sol, murs en parpaings et en briques. Hourdis briques au plafond.







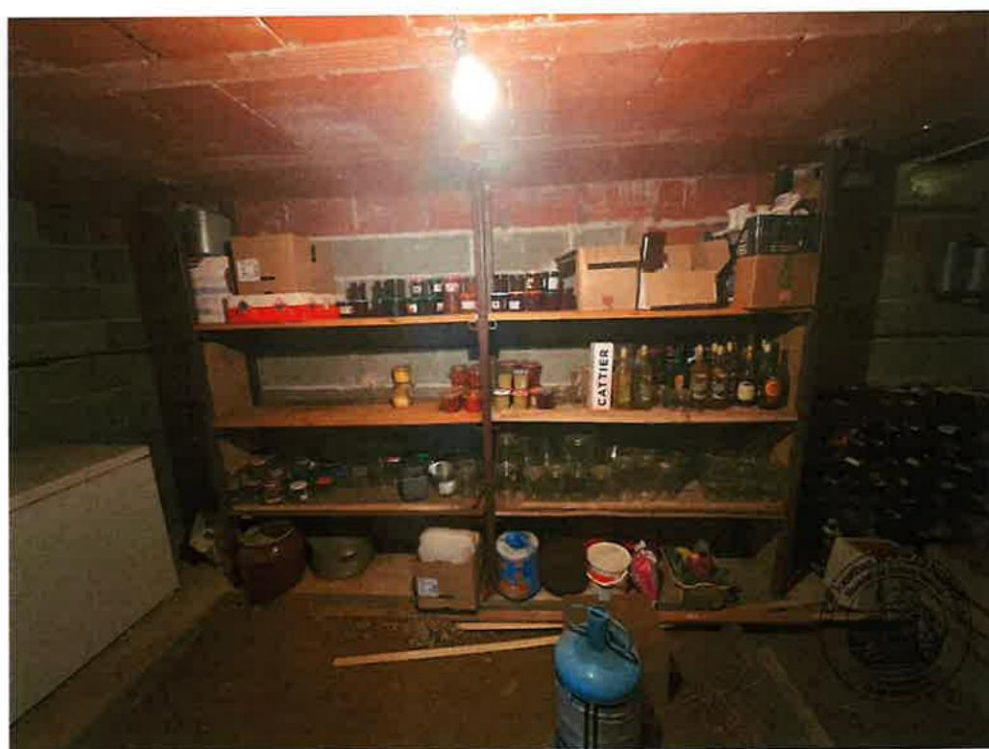
Pièce 16,20 m² : Lino plastique au sol, tapisserie aux murs, peinture au plafond.

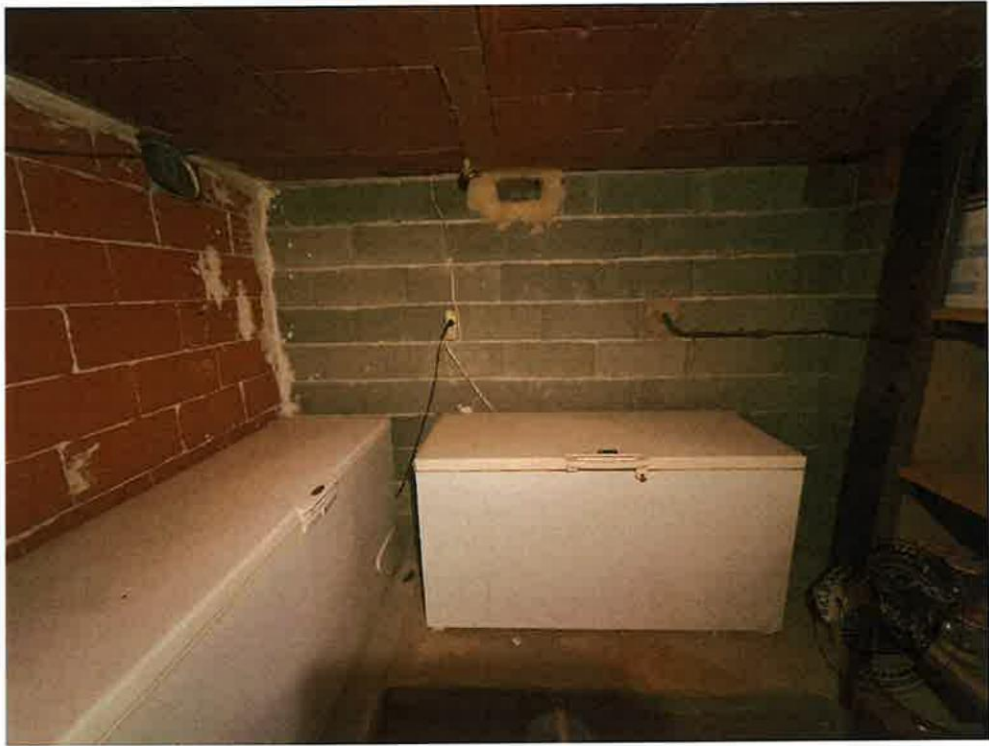


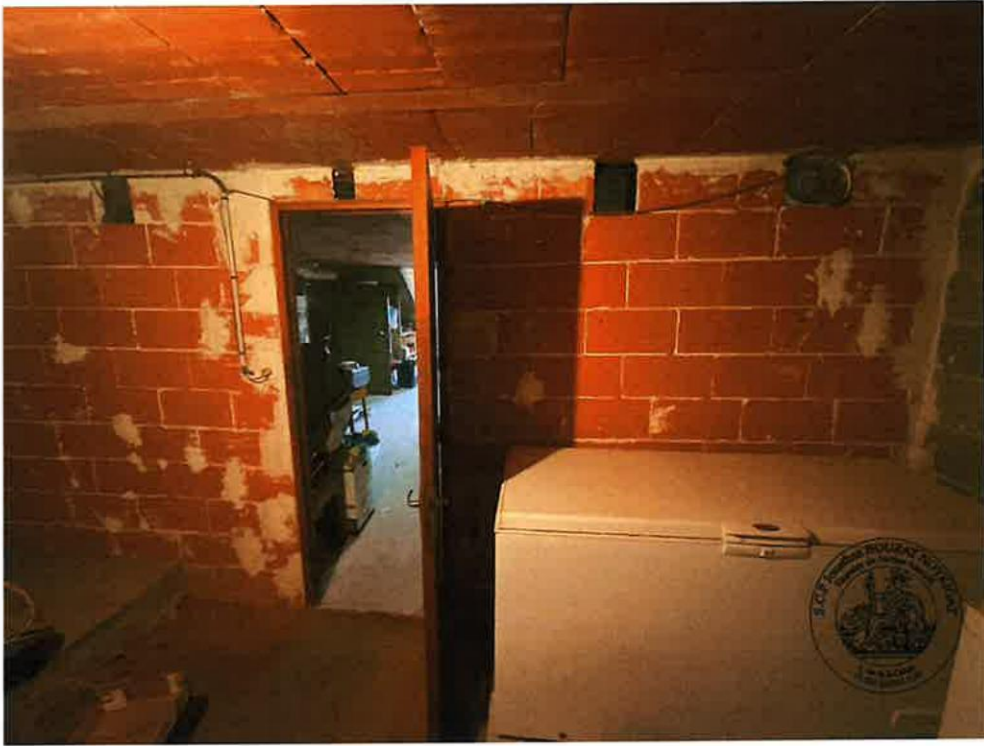




Cave 15,13 m² superficie Hors Carrez : Terre au sol, un espace carrelé avec un WC. Murs en parpaings et en briques. Hourdis briques au plafond.







Combles :





Mes constatations terminées, je me suis retiré et ai dressé le présent procès-verbal descriptif sur 64 pages, auquel sont intégrées les photographies effectuées par moi-même ce jour pour servir et valoir ce que de droit.

DONT PROCES VERBAL DE CONSTAT



Jonathan NOYRIGAT
Commissaire de Justice

Département :
AVEYRON

Commune :
CASSAGNES-BEGONHES

Section : D
Feuille : 000 D 01

Échelle d'origine : 1/2500
Échelle d'édition : 1/2500

Date d'édition : 12/04/2024
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC44
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
PTGC RODEZ
2, avenue du 8 mai 1945 12024
12024 RODEZ CEDEX 9
tél. 05 65 77 85 45 -fax 05 65 77 85 42
ptgc.rodez@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

