

Patrick CLAVERIE / Marie-Pierre BARRET
Huissiers de Justice
2 Avenue FOCH
65100 LOURDES

Copie

PROCES-VERBAL DESCRIPTIF

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS ET LE DEUX MARS.

A LA REQUETE DE :

La CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE ILE-DE-FRANCE

Banque Coopérative régie par les articles L 512-85 et suivants du Code Monétaire et Financier.
Société Anonyme à Directoire et à Conseil d'Orientation et de Surveillance au capital de 2 375 000 000 €.
Immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 382 900 942.
Dont le siège social est situé 19, rue du Louvre à PARIS (75001).
Intermédiaire d'assurances - immatriculée à l'ORIAS sous le numéro 07005200.
Agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés audit siège en cette qualité.

Pour laquelle domicile est élu au cabinet de Maître Paul CHEVALLIER, membre de la SCP CHEVALLIER FILLASTRE. Avocat postulant au Barreau de TARBES demeurant 8, PLACE DU MARCHE BRAUHAUBAN à 65000 TARBES qui se constitue sur les présentes poursuites de saisie immobilière et de ses suites et au cabinet duquel pourront être signifiés tous actes de procédure.

Et pour la correspondance uniquement, au cabinet de Maître Pascal PIBAULT membre de la SCP PMH & Associés, Avocat au Barreau du Val d'Oise demeurant 22, rue Victor HUGO à 95300 PONTOISE (cabinet@pmh-avocats .com).

AGISSANT EN VERTU ET A LA SUITE :

-De la copie exécutoire d'un acte dressé le 20/11/2003 en la forme authentique par M° SERE DE LANAUZE Notaire associé à TENNIE (72) contenant Vente en l'état futur d'achèvement et prêt immobilier ayant donné lieu à déchéance du terme.

-D'un Commandement afin de Saisie Immobilière délivré par acte de Me ORAIN Huissière de Justice à PARIS (75008) en date du 14 Février 2023 à M. xxx

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

-D'un courrier en date du 17 Février 2023 de Me PIBAULT, Avocat poursuivant, nous demandant d'établir, dans le cadre de la procédure de saisie immobilière, un procès-verbal descriptif des biens avec diagnostics techniques.

Déférant à cette réquisition,

***Je soussigné, Patrick CLAVERIE, Huissier de Justice, associé de la SCP CLAVERIE/BARRET
demeurant 2, Avenue Maréchal FOCH 65100 LOURDES.***

M. xxx est propriétaire d'un bien immobilier à destination de logement de type T1 situé au sein d'une copropriété qui avait initialement une vocation de résidence de Tourisme à l'enseigne « Résidence LE FOCH », située 13, avenue FOCH à LOURDES (65100).

DESIGNATION

M. xxx pour les avoirs acquis suivant acte reçu par Me SERE DE LANAUZE Notaire à TENNIE (72) en date du 20 Novembre 2003 suivant vente en l'état futur d'achèvement, Publié le 23/12/2003 au Bureau des Hypothèques de TARBES 2 Volume 2003 P 5418 est propriétaire des biens et droits immobiliers suivants :

Dans un ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété sis à LOURDES (65100) 13, avenue du Maréchal FOCH figurant au cadastre de ladite commune anciennement Section CT n°47 et actuellement section CT n°123 pour 29 a 95 CA.

LOT numéro CENT SOIXANTE NEUF (169), soit : Un appartement de type T 1, situé au 3ème étage du bâtiment 2, comprenant selon l'acte acquisitif : séjour avec kitchenette et balcon, salle de bains, WC, cabine et dégagement.

LOT numéro QUATRE VINGT HUIT (88), soit : Un parking situé au rez-de-chaussée du bâtiment n° 2.

Avec y attachée une quote part des parties communes, savoir :

- au lot numéro 169, pour 97/10.000èmes
- au lot numéro 88, pour 13/10.000èmes

Charges spéciales :

- 1° - avec y attachée une quote part des charges spéciales, savoir : au lot numéro 169, pour 193/10.000èmes des charges spéciales du bâtiment 2.
- 2° - avec y attachée une quote part des charges d'ascenseur du bâtiment 2, savoir : au lot 169, pour 206/10.000èmes
- 3° - avec y attachée une quote part des charges d'escaliers du bâtiment 2, savoir : au lot 169, pour 206/10.000èmes.

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division établi aux termes d'un acte reçu par M° SERE DE LANAUZE Notaire associé à TENNIE (72) le 19 février 2003, dont une expédition a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de Tarbes, le 27 février 2003, volume 2003 P, numéro 938.

Modificatif établi par Maître CHALVIGNAC, Notaire à LOURDES, le 30 juin 2006 publié au 2ème bureau du Service de la Publicité Foncière de TARBES (65) le 12 juillet 2006 volume 2006 P n° 3928.

La copropriété est administrée par son syndic, l'Agence Européenne GESTION 8, Avenue Francis LAGARDERE 65100 LOURDES.

Géographiquement l'immeuble est situé au sein de la partie haute de la commune de LOURDES, à proximité immédiate du centre ville.

La façade de l'ensemble immobilier ouvre sur l'avenue FOCH.

Large voie de circulation située dans l'axe central qui permet de traverser la commune de LOURDES du Nord vers le Sud.

L'ensemble dispose d'un accès par le passage BRENJOT étroite voie de circulation perpendiculaire à l'avenue FOCH et qui a pour vocation de desservir les riverains.

DESCRIPTIF

Ayant préalablement pris attache avec l'agence Immobilière : Agence Européenne Gestion, Syndic de la copropriété Résidence le FOCH située 13, Avenue FOCH 65100 LOURDES, il m'a été remis des plans permettant d'identifier et de localiser les biens de M. xx au sein de la copropriété
Il m'a également été remis la clé du logement de M. xxx
(Pages 27 à 29).

Le Syndic me précise que la résidence LE FOCH a été édifiée avec une destination de résidence de TOURISME. Il m'indique que depuis quelques semaines la résidence ne dispose plus de gestionnaire.

Le 2 Mars 2023 à 14h00, je me suis transporté au droit de la « résidence Le FOCH » située 13, avenue FOCH à LOURDES 65100 où j'ai retrouvé M.x de la société AB DIAG requis pour dresser les diagnostics techniques.
Là étant, j'ai dressé le descriptif suivant.

La résidence à l'enseigne « Le FOCH » est un bâtiment en maçonnerie traditionnelle élevée en 2005/ 2006.
Elle présente un bon état de présentation extérieur.

La résidence est composée de deux corps de bâtiment outre des parkings et zones de dégagements.
Cette résidence disposait initialement de 102 logements répartis au sein de deux bâtiments.

Le bâtiment 2 où est implanté le bien propriété de M. x se développe sur 5 niveaux.
Il est implanté en partie centrale de la parcelle.

L'immeuble est raccordé au réseau d'assainissement et est desservi par les réseaux eau potable, électricité et voirie.

L'appartement propriété de M. x de type T1 est identifié sous le numéro 2.311.
Il est situé au troisième niveau du bâtiment II, implanté en bordure du passage BRENJOT.

L'accès à l'intérieur du bâtiment 2 se fait par la façade Nord.
Derrière une porte pourvue d'un digicode, je découvre un hall qui accueille diverses boîtes à lettres.
A la suite une cage d'escalier et un ascenseur permettent de gagner les étages.

Sur ces zones, le sol est couvert par un revêtement de sol souple.
Les murs et cloisons sont couverts d'un enduit.
La cage d'escalier laisse voir au Nord un habillage partiel par des pièces de bois.
Présence de quelques traces et altération sur ces zones.

Couloir du troisième étage.
Sol couvert d'un revêtement de sol souple.
Les murs et cloisons sont habillés par des lés de toile de verre.
Dalles au plafond qui accueillent des luminaires
L'ensemble est en état d'usage.
(Photographies pages 8 à 13).

Présent sur le palier du troisième étage, je me suis dirigé vers l'Ouest.

A l'extrémité du couloir en partie droite se trouve la porte qui affiche le N° 2-311.

A l'aide de la clé qui m'a été remise par l'agence Européenne Gestion, j'ai ouvert cette porte et j'ai investi le logement propriété de M. x

Une porte à âme pleine qui est en bon état, permet de pénétrer à l'intérieur du logement où l'on découvre un étroit couloir de distribution.

Le sol est couvert d'un revêtement de sol souple.

Les murs, les cloisons et le plafond sont habillés d'un enduit de type projeté de couleur blanche.

Présence d'un interphone, de deux patères et d'un plafonnier dépourvu de globe.

Au bout de la première partie du couloir, je découvre un petit espace à destination de chambre/ cabine.

Sol, couvert d'un parquet flottant.

Murs, cloisons et plafond couverts d'un enduit de type projeté.

Présence d'une applique qui est altérée.

La pièce est éclairée par une petite fenêtre haute qui ouvre au Nord.

Présence d'armatures murales destinées à recevoir un convecteur électrique qui est absent.

(Photographies pages 14 et 15).

Le couloir s'oriente à la suite vers l'Ouest.

Présence d'un placard avec portes sur glissières qui sont altérées et sorties de leurs rails.

Sur la gauche présence d'une salle de bains.

La porte a été déposée et repose dans le couloir.

Le sol est couvert d'un revêtement de sol souple de type linoléum.

Murs, cloisons et plafond couverts d'un enduit de type projeté.

Derrière la baignoire habillage des murs par plaques en fibres de bois.

La pièce est équipée d'une baignoire avec robinetterie dépourvue de flexible et d'un lavabo sur meuble de rangement surmonté d'un miroir.

Eclairage par plafonnier dépourvu de globe et spots. Présence d'une VMC et d'un convecteur.

En partie droite du couloir se trouve un cabinet d'aisance. Porte, état d'usage.

Le sol est couvert d'un revêtement de sol souple de type linoléum.

Murs, cloisons et plafond couverts d'un enduit de type projeté.

La pièce accueille un WC avec réservoir arrière et un ballon destiné à la production d'eau chaude.

Présence d'une VMC et d'un plafonnier.

(Photographies pages 16 et 18).

Pièce à vocation de séjour/kitchenette.

Porte, absence de serrure et de platine. Des cassures.

Derrière la porte présence d'un tableau électrique. Absence de porte

Sol, revêtement de type parquet flottant.

Murs, cloisons et plafond couverts d'un enduit de type projeté de couleur blanche.

Présence de deux convecteurs électriques fixés aux murs et d'un convecteur qui repose au sol.

Présence d'un support mural pour téléviseur, d'un plafonnier et d'une VMC.

Présence d'un placard de rangement occulté par des portes coulissantes qui ne coulissent pas correctement.

Le coin kitchenette accueille des éléments hauts et bas de rangement et un évier avec robinetterie.

(Photographies pages 19 et 20).

En partie Ouest de cette pièce, une double porte fenêtre pvc avec rideau roulant manuel permet de gagner une terrasse qui dispose d'un sol brut.
Elle est encadrée à l'Ouest et au Nord par des gardes corps métalliques
Au Sud un claustras en bois isole du balcon voisin.

L'ensemble de ce logement qui est inoccupé est sale.
Les murs et cloisons sont affectés de diverses traces.

Quittant le logement j'ai gagné la façade Nord du bâtiment II.
Le rez-de-chaussée accueille des parkings ouverts.
A l'aide du plan qui m'a été remis, il apparaît que le parking propriété de M. x N° 88 est le sixième parking vers l'Ouest depuis le hall d'accès à l'immeuble.
Cet emplacement ouvert sur la zone de circulation est encadré par des poteaux maçonnés.
Le sol et les murs sont en béton brut, le plafond laisse voir un flocage.
(Photographies pages 21 et 22).

SUPERFICIE

Un mesurage loi CARREZ qui a été établi par le cabinet AB DIAG relève une superficie de 33.06 m2.

(Pages 24 à 26)

Et de tout ce qui précède, j'ai rédigé le présent procès-verbal descriptif pour servir et valoir ce que de droit, auquel j'ai annexé :

- un album de photographies prises par mes soins
- un extrait de plan cadastral
- un Certificat de surface privative établi par le cabinet AB DIAG
- des plans qui m'ont été remis par le Syndic l'Agence Européenne Gestion





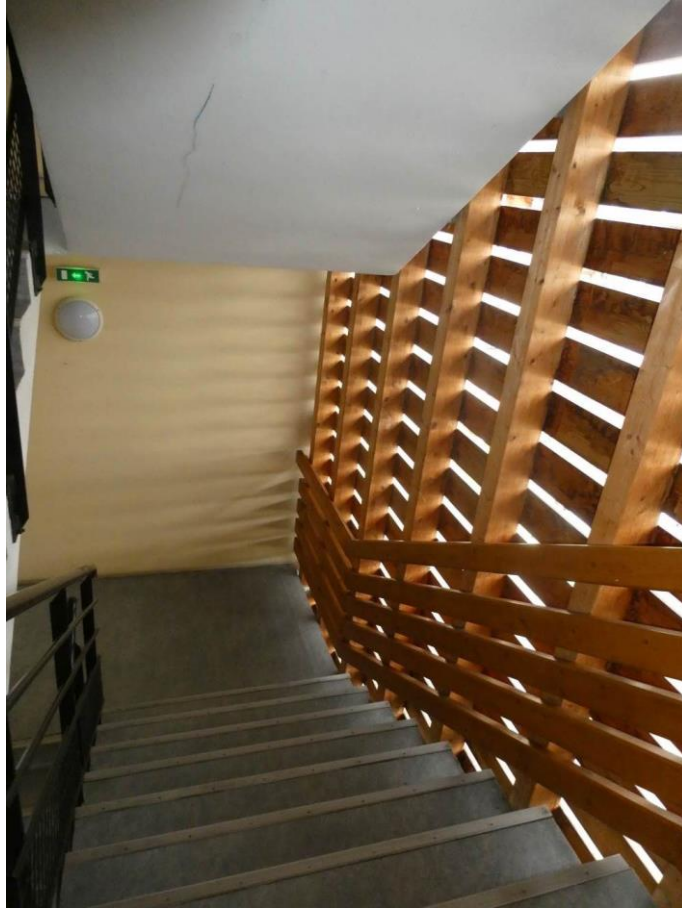




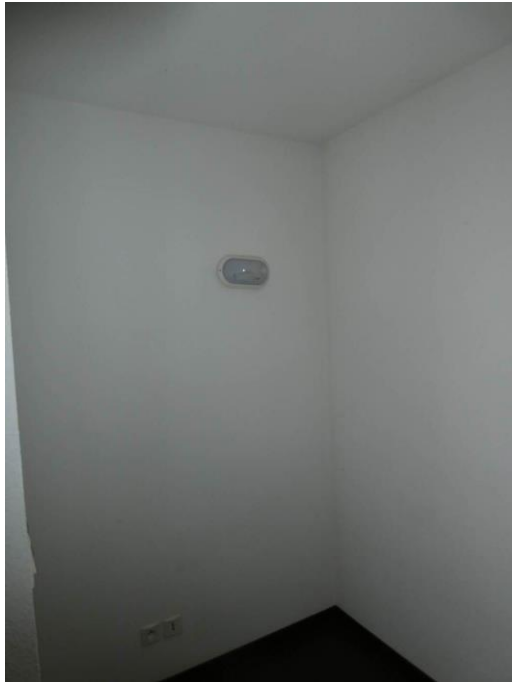


Bien M.x











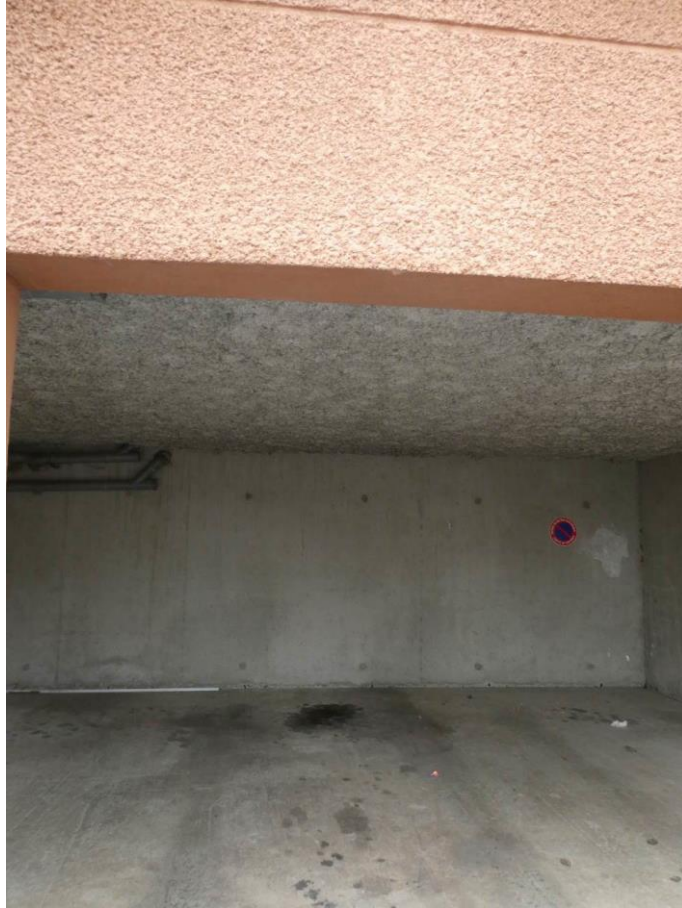
















Diagnostics immobiliers
Contrôles - Expertises
Béarn - Bigorre - Aure - Louron

Agence Bigorre 34 Av Lagardère - Lourdes
05.62.42.03.15 / bigorre@ab-diagnosics.fr

Agence Béarn 181 Bd de la paix - Pau
05.69.02.28.24 / bearn@ab-diagnosics.fr

Certificat de surface privative

Numéro de dossier : ~~XXXXXXXX~~
Date du repérage : 02/03/2023
Heure d'arrivée : 14 h 00
Durée du repérage : 02 h 00

La présente mission consiste à établir la superficie de la surface privative des biens ci-dessous désignés, afin de satisfaire aux dispositions de la loi n° 96/1107 du 18 décembre 1996 et du décret n° 97/532 du 23 mai 1997, en vue de reporter leur superficie dans un acte de vente à intervenir.

Extrait de l'Article 4-1 - La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot, mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

Extrait Art.4-2 - Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-1.

Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :
Département :Hautes-Pyrénées
Adresse :RESIDENCE FOCH
13 AVENUE MARECHAL FOCH
Commune :65100 LOURDES
Section cadastrale CT, Parcelle(s) n° 123
Désignation et situation du ou des lots de copropriété :
RESIDENCE FOCH BAT 2 ETAGE 3, Lot
numéro 169-88

Désignation du propriétaire

Désignation du client :
Nom et prénom :~~XXXXXXXX~~
Adresse :RESIDENCE FOCH
13 AVENUE MARECHAL FOCH
65100 LOURDES

Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)

Nom et prénom :PMH & ASSOCIES SCP d'Avocats au
Barreau du Val d'Oise Maître Pascal
PIBAULT
Adresse :22 rue Victor Hugo
95300 PONTOISE

Repérage

Périmètre de repérage : Ensemble des parties privatives
Nb. de niveaux : 1 (caves et combles
inclus)

Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom :PATHIER Dorian
Raison sociale et nom de l'entreprise :SARL MOUREAUX ET FILS AB DIAG
Adresse :34 Avenue Francis Lagardère
65100 LOURDES
Numéro SIRET :822008173
Désignation de la compagnie d'assurance :AXA FRANCE IARD
Numéro de police et date de validité :7287144904 / 01 septembre 2023

Superficie privative en m² du lot

Surface loi Carrez totale : 33,06 m² (trente-trois mètres carrés zéro six)

Surface au sol totale : 48,91 m² (quarante-huit mètres carrés quatre-vingt onze)

Résultat du repérage

Date du repérage : 02/03/2023
Représentant du propriétaire (accompagnateur) : SCP CLAVERIE BARRET
Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage : Néant

Observation : Dans le cas où le règlement de copropriété et/ou le titre de propriété ne nous ait pas été transmis, la responsabilité de la société se voit dérogée quant à l'exactitude de la désignation et de la constitution du lot de copropriété ci-dessus défini. Les surfaces annoncées sont donc celles occupées par le demandeur.

Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

Parties de l'immeuble bâtis visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol et surfaces annexes	Motif de non prise en compte
Entrée	6,92	6,92	
Coin nuit	3,56	3,56	
SDB	2,65	2,65	
Séjour kitchenette	18,40	18,40	
Balcon	-	5,59	
WC	1,53	1,53	
Parking	-	10,26	

Superficie privative en m² du lot :

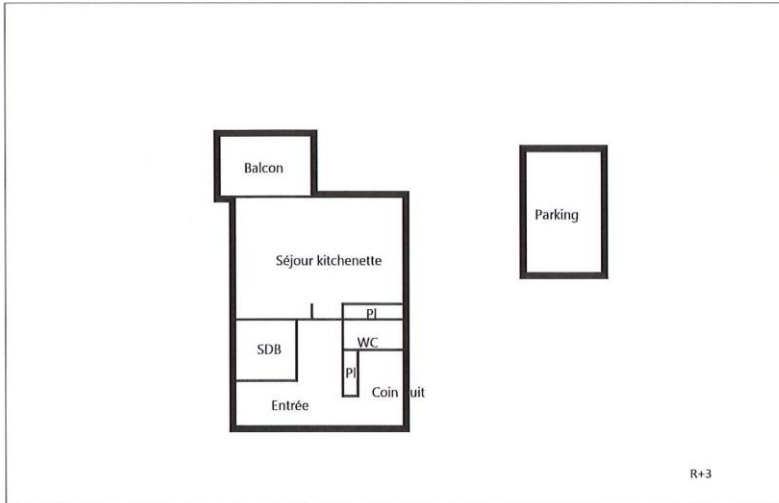
Surface loi Carrez totale : 33,06 m² (trente-trois mètres carrés zéro six)
Surface au sol totale : 48,91 m² (quarante-huit mètres carrés quatre-vingt onze)

Fait à LOURDES, le 02/03/2023

Par : PATHIER Dorian



Schéma de repérage*



* Schéma non coté et non contractuel établi par l'opérateur

Résidence Tourisme Classée
Lourdes (65)

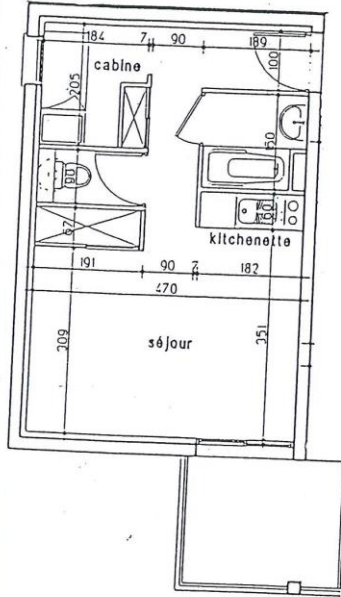
Annexé à la minute d'un acte
reçu par le Notaire soussigné
le 20 novembre 2003.



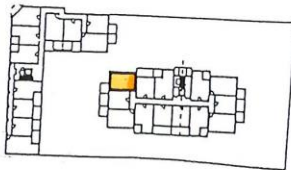
PLAN DE VENTE
ILOT 2

Etage 3

Tlbis n° 2.311

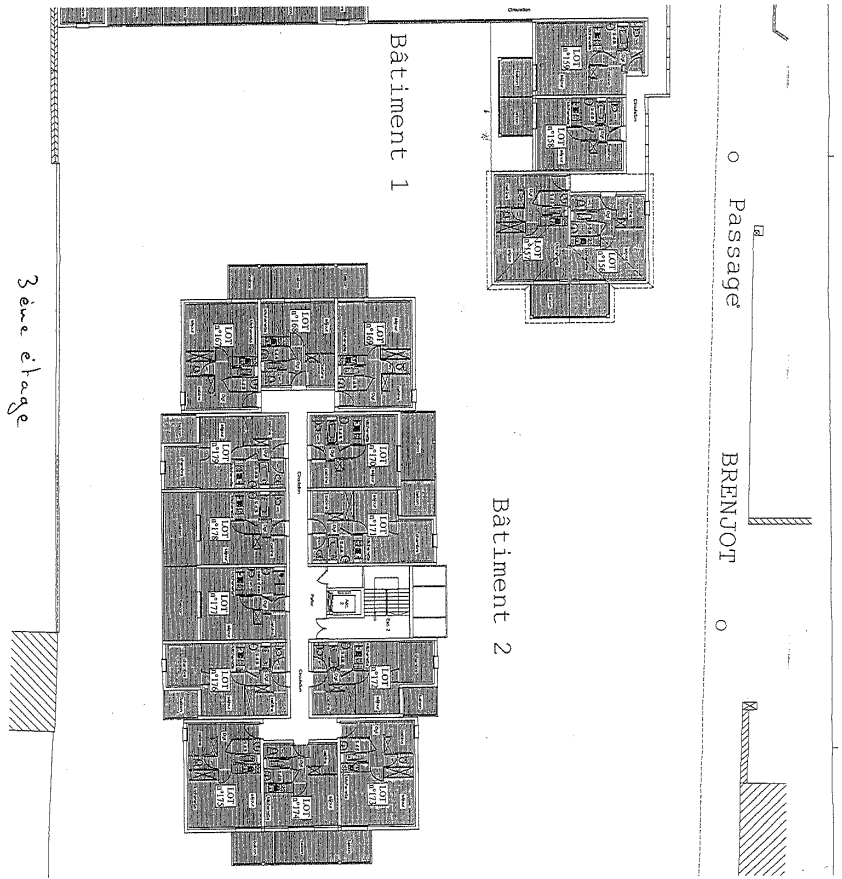


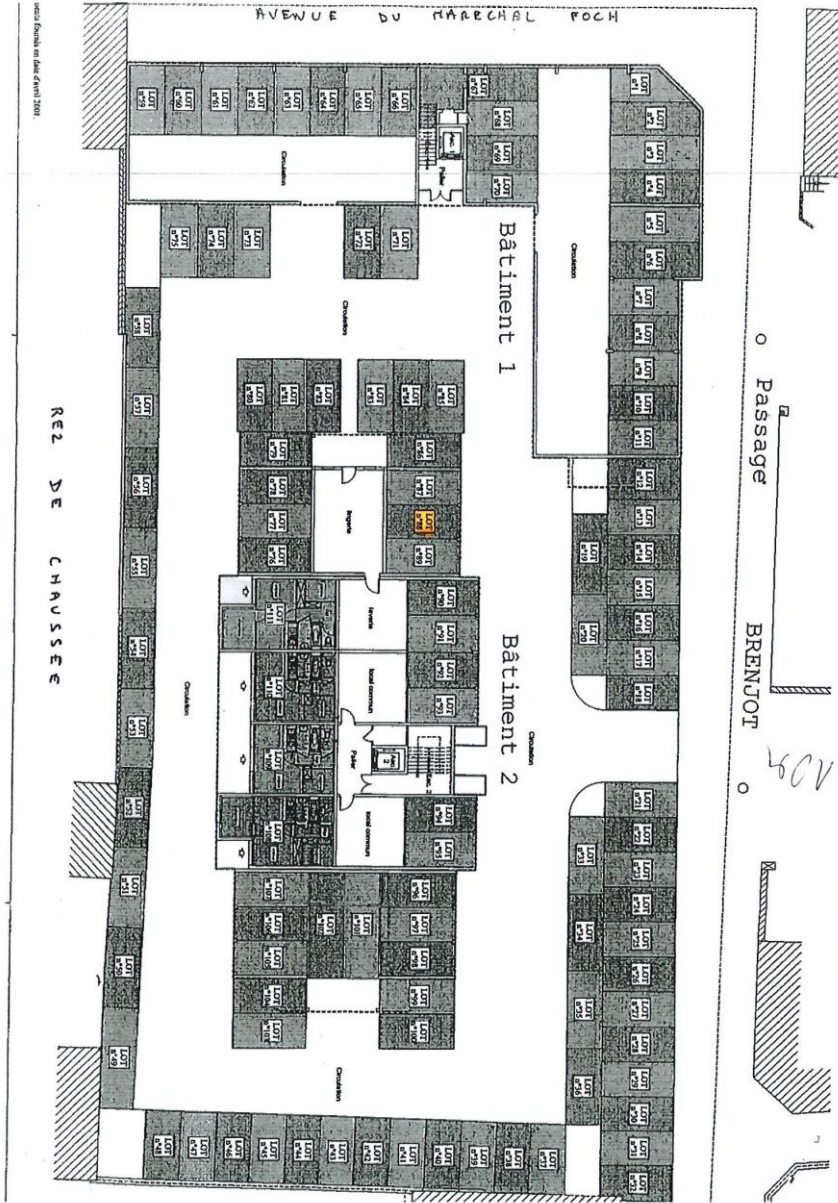
SURFACES	
Sejour	
Chambre 1	
Cabine	
Kitchenette	
Salle d'eau	
WC	
Entrée	
Placard	
Total	30.80
Loggia	5.70
terrasse	
cellier	



le 04.11.02







1/2000