

SCP Emilie FRECHE – Sandra MORILLON
Commissaires de Justice Associées
6 rue du Puits
47400 TONNEINS

Tel. : 05.53.79.14.74.
Fax. : 05.53.79.74.74.
Email : freche-morillon@orange.fr



PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION D'IMMEUBLE

**LE JEUDI QUATRE AVRIL
DEUX MILLE VINGT QUATRE**

A LA REQUETE DE :

La CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL D'AQUITAINE, dont le siège social est 106, Quai de Bacalan – 33000 BORDEAUX, inscrite au RCS de BORDEAUX sous le n° 434 651 246, agissant poursuites et diligences de son représentant légal, domicilié en cette qualité audit siège social,

Elisant domicile au cabinet de Maître Arnaud YANSOUNOU, avocat au barreau d'AGEN, membre associé de la SELARL D'AVOCAT ARNAUD YANSOUNOU, "Anciennement SCP d'Avocats ROINAC & YANSOUNOU", dont le siège social est 65, Boulevard Ulysse Casse à 47200 MARMANDE

AGISSANT EN VERTU d'un jugement réputé contradictoire, rendu en premier ressort, le 16 mai 2023, le Tribunal Judiciaire d'AGEN et d'une hypothèque judiciaire définitive

Faisant suite à un commandement de payer valant saisie immobilière signifié par acte de mon ministère en date du 09/03/2024 à Monsieur Anthony WEISS

LAQUELLE ME REQUIERT aux fins de réaliser un procès-verbal de description de l'immeuble situé à PUYMIROL (47), 74 Rue Royale, parcelle cadastrale section AB n°294

**C'EST POURQUOI,
DEFERANT A CETTE REQUISITION,**

Je, Maître Sandra MORILLON, Commissaire de Justice Associée, membre de la SCP E.FRECHE-S.MORILLON titulaire d'un office de Commissaire de Justice près le Tribunal de Judiciaire d'AGEN (Lot-et-Garonne), à la résidence de TONNEINS (Lot-et-Garonne), 6, rue du Puits, soussignée,

CERTIFIE M'ETRE RENDUE CE JOUR 14 HEURES, à PUYMIROL (47), 74 Rue Royale,
Aux fins de procéder à la description exacte et détaillée de l'immeuble cadastré section parcelle cadastrale section AB n°294

Où,

EN PRÉSENCE DE Monsieur Anthony WEISS avec lequel j'ai préalablement convenu des date et heure de ce jour pour procéder à mes opérations,

J'AI PROCEDE AUX OPERATIONS ET CONSTATATIONS SUIVANTES :

- Les mentions en italiques sont les paroles rapportées des personnes qui m'accompagnent.
- Lors de mes constatations, je me géolocalise au moyen de l'application du site www.geoportail.gouv.fr installée sur ma tablette, je fais une capture d'écran que j'intègre dans le présent ; je me trouve aux environs du repère indiqué par un cercle orange sur l'image extraite de la géolocalisation,

I- DESIGNATION GENERALE DE L'IMMEUBLE

L'immeuble sis à PUYMIROL (47), 74 Rue Royale, cadastré section parcelle cadastrale section AB n°294 d'une contenance de 131 m² est situé au centre de la commune de PUYMIROL (47), à environ 20 km du centre d'Agen.

Il s'agit d'un immeuble très ancien à rénover.

Il est constitué de murs anciens, avec une chape en rez-de-chaussée sur 2 niveaux et d'un étage sur hourdis récents et en bon état.

Monsieur WEISS explique *qu'il prévoyait de réaliser un second étage.*

Monsieur Anthony WEISS me précise que *les lieux étaient en état de ruines lorsqu'il les a acquis et qu'il a réalisé les travaux suivants :*

- *une dalle de 25 cm d'épaisseur en rez-de-chaussée avec un mur banché avec fondation,*
- *installation de tous les réseaux eau, électricité, fibre, assainissement (réseau collectif) en rez-de-chaussée avec la réservation pour l'étage,*
- *remise en état de la charpente, remplacement de toutes les tuiles et de la zinguerie*
- *construction d'un escalier en parpaings entre le rez-de-chaussée et l'étage*

Monsieur Anthony WEISS m'indique *qu'il me transmettra l'entier des documents qu'il détient : factures travaux, permis de construire...*

Ces documents seront transmis à l'avocat poursuivant à réception.

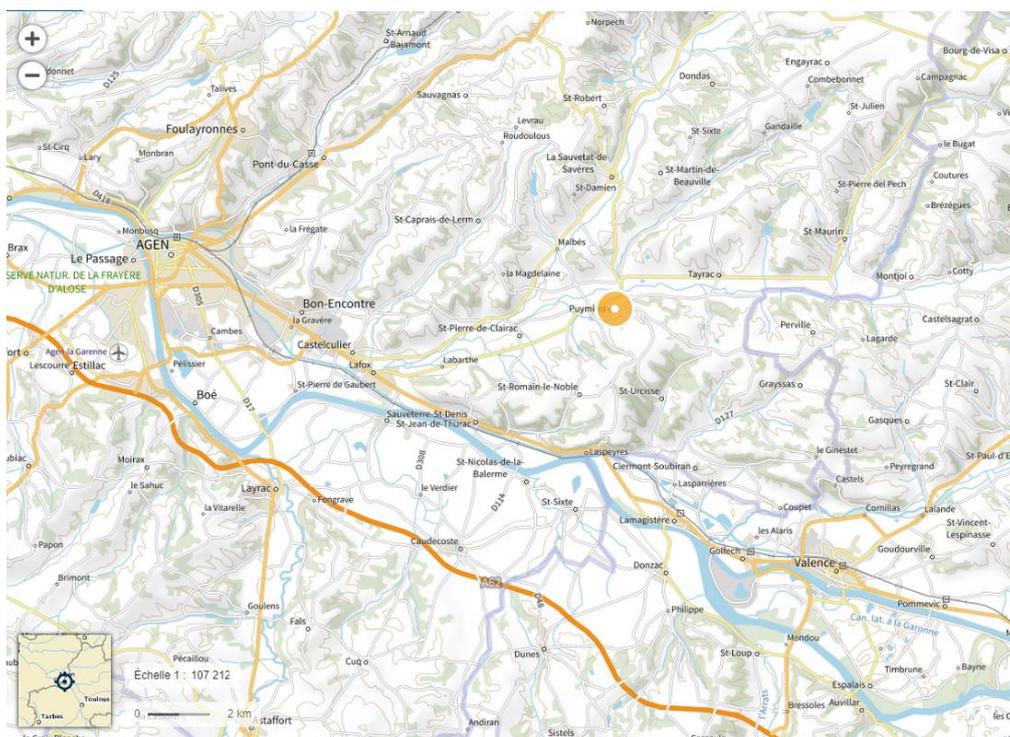
Les travaux de rénovation demeurent inachevés : aucune cloison, menuiseries extérieures anciennes et en très mauvais état, aucun équipement.

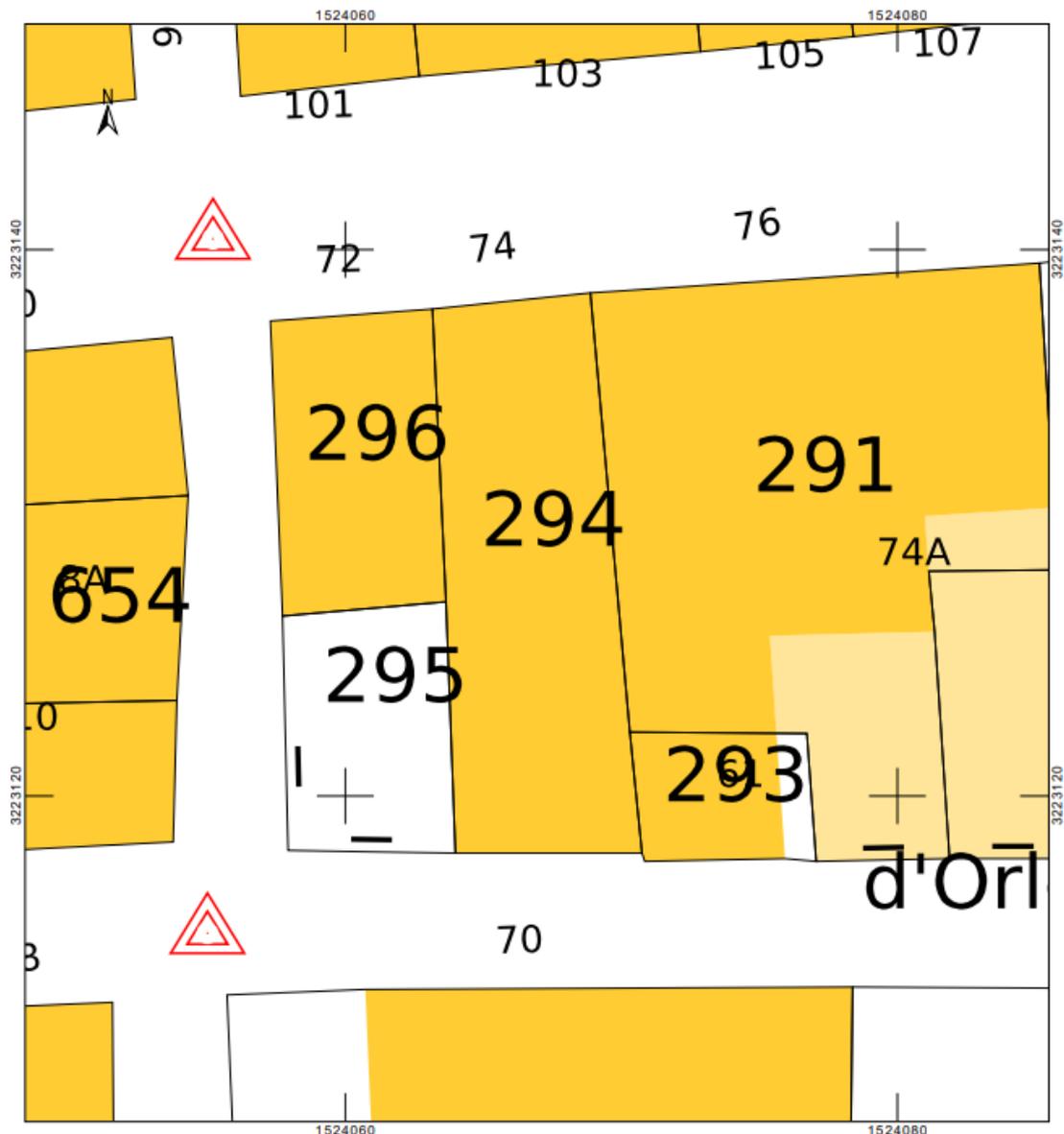
Les lieux ne sont ni habitables, ni « exploitables » en l'état.

Le certificat d'urbanisme et le relevé de propriété ont été demandés par l'avocat poursuivant la vente et seront annexés au cahier des conditions de vente.

Monsieur Anthony WEISS déclare que la taxe foncière est à 386 €

J'insère ci-dessous des cartes des lieux extraites par mes soins des sites www.geoportail.gouv.fr et www.cadastre.gouv.fr.





cadastre.gouv.fr

Informations littérales relatives à 1 parcelle sur la commune : PUYMIROL (47).

Références de la parcelle 000 AB 294

Référence cadastrale de la parcelle
 Contenance cadastrale
 Adresse

000 AB 294
131 mètres carrés
74 RUE ROYALE
47270 PUYMIROL





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





II- ORIGINE DE PROPRIETE :

L'immeuble sis à PUYMIROL (47), 74 Rue Royale, cadastré section parcelle cadastrale section AB n°294 d'une contenance de 131 m² appartient en pleine propriété à **Monsieur Anthony WEISS** suivant acte de vente en date des 06, 10 et 13 mars, au rapport de Maître Laurent SIGAL, notaire à LAROQUE-TIMBAUT, publié au service de publicité foncière d'AGEN , le 01/04/2015 vol. 2015P1333.

III- CONDITION D'OCCUPATION ACTUELLE DE LA PARCELLE :

Les lieux sont vides de toute personne et de tout bien.

IV- DESCRIPTION DETAILLEE DE L'IMMEUBLE:

Pour rappel, il s'agit d'un immeuble très ancien à rénover.

Il est constitué de murs anciens en mauvais état, d'une chape en rez-de-chaussée sur 2 niveaux et d'un étage sur hourdis en bon état.

Monsieur Anthony WEISS précise que *les lieux étaient en état de ruines lorsqu'il les a acquis.*

Il indique que les travaux suivants ont été réalisés :

- une dalle de 25 cm d'épaisseur en rez-de-chaussée avec un mur banché avec fondation,
- installation de tous les réseaux eau, électricité, fibre, assainissement (réseau collectif) en rez-de-chaussée avec la réservation pour l'étage,
- remise en état la charpente, remplacement de toutes les tuiles et de la zinguerie
- construction d'un escalier en parpaings entre le rez-de-chaussée et l'étage

Il ajoute qu'il prévoyait de réaliser un second étage.

Les travaux de rénovation demeurent inachevés : aucune cloison, menuiseries anciennes et en mauvais état, aucun équipement, aucun compteur eau ni électricité.

Les lieux ne sont pas habitables ni « exploitables ».

A. Les extérieurs

Les façades sont anciennes et constituées de pierres apparentes ; elles présentent un mauvais état d'entretien.

Les menuiseries extérieures sont en très mauvais état et n'assurent pas la fermeture des lieux.

La couverture de la toiture et ses dalles des eaux pluviales présentent un bon état.

L'immeuble est accessible soit depuis la rue Royale soit depuis la rue d'Orléans.

Il n'y a ni jardin, ni cour, ni balcon, ni terrasse.

Les immeubles jouxtant l'immeuble observé sont en très mauvais état.

La façade rue Royale



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







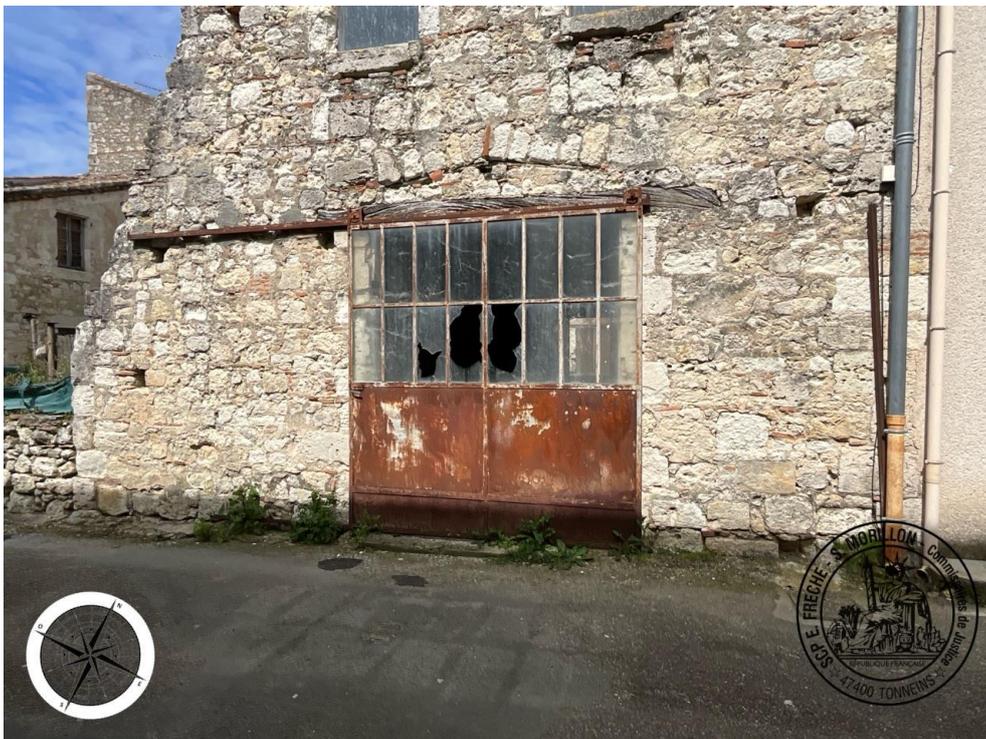
La façade rue d'Orléans



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









La façade rue des Epiciers



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







B. L'intérieur :

Monsieur WEISS explique que :

- *Le rez-de-chaussée a pour destination un local commercial*
- *Pour l'étage, il avait obtenu un permis de construire pour la réalisation de deux logements*
- *Un second étage est envisageable*
- *Les réseaux électricité, internet, eau, eaux usées sont installés mais ne sont pas raccordés.*

Les menuiseries extérieures sont anciennes, en très mauvais état et n'assurent plus la fermeture des lieux.

Pour rappel, Monsieur WEISS indique que les travaux suivants ont été réalisés :



- une dalle de 25 cm d'épaisseur en rez-de-chaussée avec un mur banché avec fondation, installation de tous les réseaux eau, électricité, fibre, assainissement (réseau collectif) en rez-de-chaussée avec la réservation pour l'étage, Monsieur WEISS précise que sous l'escalier sont prévues également des arrivées d'eau assainissement
- remise en état la charpente, remplacement de toutes les tuiles et de la zinguerie
- construction d'un escalier en parpaings entre le rez-de-chaussée et l'étage

➤ **Le rez-de-chaussée :**

Le rez-de-chaussée est constitué de deux espaces sur deux niveaux (différence de hauteur entre les 2 niveaux 3 rangées de parpaings):

- un espace d'environ 54 m² accessible depuis la rue Royale et une surface sous escalier d'environ 7 m²
- un espace d'environ 33 m² accessible depuis la rue d'Orléans

Monsieur WEISS précise que *le mur séparant les deux espaces est un mur banché réalisé par ses soins et que la pente au sol de l'espace côté rue d'Orléans est un coffrage réalisé pour l'écoulement des eaux.*

L'accès par la rue d'Orléans se fait par une porte coulissante métallique vitrée en très mauvais état. L'accès par la rue Royale se fait par une porte métallique en très mauvais état, un vantail manquant. Les deux ouvertures ont une largeur d'environ 2,20 m.

Sol : chape ciment en bon état ; Monsieur WEISS précise *qu'il l'a réalisée*

Murs : anciens et divers matériaux : pierres, briquettes, enduit ancien, raccords avec parpaing à l'emplacement d'un ancien escalier ; mur en parpaings bruts en bon état côté escalier vers l'étage, Monsieur WEISS indique *qu'il s'agit d'un mur coupe-feu 1 heure*

Plafond : plancher hourdis, en bon état, Monsieur WEISS indique *qu'il s'agit d'un plancher coupe-feu 2 heures*

Eclairage électrique : aucun

Menuiseries extérieures : anciennes, en très mauvais état et n'assurent plus la fermeture des lieux.

Equipement : un puits près de l'accès rue d'Orléans (à gauche en entrant), Monsieur WEISS explique *qu'il envisageait d'alimenter les toilettes par le réseau de ce puits et qu'il a donc installé les réseaux nécessaires pour installer une pompe (électricité, alimentation eau) ; réseaux en attente tels que photographiés, Monsieur WEISS déclare qu'il était prévu d'installer la colonne pour faire remonter les réseaux à l'étage*

L'espace accessible depuis la rue d'Orléans













L'espace accessible depuis la rue Royale















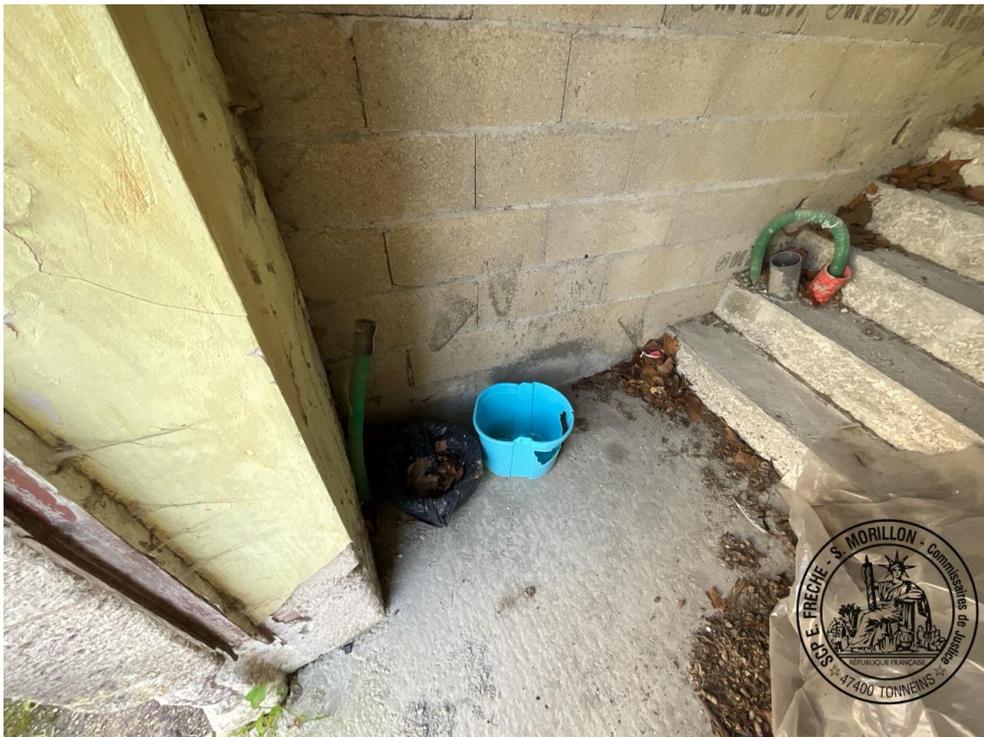
➤ **L'escalier vers l'étage :**

L'accès à l'escalier se fait depuis la rue Royale par une porte bois indépendante, ancienne et en très mauvais état.

Il s'agit d'un escalier maçonné de 18 marches *réalisé par le propriétaire selon ses déclarations* : largeur environ 1,80 m, largeur des marches environ 27 cm.

Je constate des gaines en attente sur la deuxième marche et au plafond ; Monsieur WEISS m'indique *qu'il s'agit de tous les réseaux nécessaires dont un réseau pour interphone et le câble mise à la terre.*

Il me rappelle que *le mur en parpaings bruts côté rez-de-chaussée est un mur coupe-feu 1 heure*





➤ L'étage

Il s'agit d'une seule pièce : longueur environ 19,50 m et largeur environ 5,20 m soit une surface d'environ 101 m² dont environ 7,40 m² de trémie pour l'escalier.

Les lieux sont envahis par les pigeons.

Sol : chape ciment en bon état sur hourdis ; Monsieur WEISS précise *qu'il l'a réalisée*

Murs : anciens et divers matériaux : pierres, briquettes, enduit ancien,

Plafond : poutres d'un ancien plancher en état d'usage et toiture avec des poutres récentes

Eclairage électrique : aucun

Menuiseries extérieures : Deux châssis fixes en très mauvais état, côté rue d'Orléans ; deux ouvertures avec volets bois en état d'usage (pas de menuiserie) et au-dessus deux petites ouvertures (une ouverture condamnée par des planches et une ouverture avec un volet bois en mauvais état

Equipement : nombreuses gaines de réseaux en attente tels que photographiés, Monsieur WEISS déclare *qu'il était prévu d'installer la colonne pour faire remonter les réseaux à l'étage*











































V- DIAGNOSTICS

Les diagnostics prévus par les textes seront réalisés ultérieurement.

Mes opérations terminées sur place, je me retire à 15 heures 05 aux fins de procéder à la rédaction du présent, l'ensemble de mes opérations a duré 2 heures.

De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de description d'immeuble en y insérant les clichés photographiques pris par mes soins, les, jour, mois et an que dessus pour servir et valoir ce que de droit.

Le présent acte comporte 53 pages

Coût du présent acte : Quatre cent cinquante euros et soixante-seize centimes

Emolument Art.R444-3 Code de Commerce	219,16
Emoluments Complémentaires Art A444-18	148,80
Frais de transport	7,67
TOTAL HT	375,63
TVA (20,00%)	75,13
TOTAL TTC	450,76



Sandra MORILLON

