

# PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

---

**SAS**

**VIGUIER - PAPOT - TACCONI**

Commissaires de Justice Associés

**36 Boulevard Scaliger**

**47000 - AGEN**

Tel : 05.53.66.11.86

[etude@huissiers-47.com](mailto:etude@huissiers-47.com)

Fax : 05.53.66.15.22

[www.vt-huissiers47.com](http://www.vt-huissiers47.com)

---



**Viguiers Papot Tacconi**

Commissaires de Justice à Agen

**MERCREDI HUIT NOVEMBRE  
DEUX MILLE VINGT TROIS  
à 14 heures 00**

**A LA REQUETE DE :**

Maître Marc LERAY, en sa qualité de mandataire liquidateur de Monsieur François CAMPAGNE, demeurant et domicilié es-qualité au N° 9 Rue Pontarique 47000 AGEN, ayant pour avocat Maître Florence COULANGES, membre de la SCP LEX ALLIANCE, membre de la S.C.P LEX ALLIANCE, Avocat au Barreau d'Agen, 9, rue Pontarique - 47000 AGEN

**SUR LA REQUISITION DE :**

Maître Marc LERAY, en sa qualité de mandataire liquidateur de Monsieur François CAMPAGNE, demeurant et domicilié es-qualité au N° 9 Rue Pontarique 47000 AGEN, ayant pour avocat Maître Florence COULANGES, membre de la SCP LEX ALLIANCE

**M'AYANT EXPOSE :**

**Lequel m'ayant préalablement exposé que poursuivant la saisie immobilière d'un bien immobilier appartenant à :** Monsieur François CAMPAGNE né le 09 mars 1950 à Châteaudun (28200) de nationalité française domicilié : La Tuilerie- Soubirous 47300 VILLENEUVE SUR LOT

Agissant en vertu : D'une ORDONNANCE AUTORISANT LA VENTE AUX ENCHERES D'ACTIFS IMMOBILIERS en date du 23 mars 2023 ordonnant la vente aux enchères publiques de l'immeuble dépendant de la liquidation judiciaire de Monsieur François CAMPAGNE devant le Tribunal Judiciaire d'AGEN, situé sur la commune de VILLENEUVE SUR LOT (47300) au lieu-dit « Latuilerie » cadastré section AC numéros 255 et 294 d'une contenance de 56 a 66 ca. Et d'un arrêt de LA COUR D'APPEL D'AGEN, 1ere chambre civile en date du 21 août 2023 qui a confirmé l'ordonnance précitée.

Et des articles R322-1 à 322-3 du Code de Procédure Civile d'exécution,

**Qu'il convient de procéder à la description du bien immobilier sis :**

lieudit la Tuilerie

47300 VILLENEUVE SUR LOT

- Sur la commune de VILLENEUVE SUR LOT (47300):

Un immeuble d'habitation et dépendance, cadastre :

SECTION	NUMERO	ADRESSE	SUPERFICIE
AC	255	LATUILERIE	26 a 88 ca
AC	294	LATUILERIE.	29 a 78 ca.

## **DEFERANT A CETTE REQUISITION :**

Nous, S.A.S Jean-Philippe VIGUIER - Mélanie PAPOT - Fabrice TACCONI, Commissaires de Justice Associés, titulaire de deux offices de Commissaires de Justice à la résidence d'AGEN (47000) 36 Boulevard Scaliger, agissant par l'un d'eux soussigné,

## **JE ME SUIS RENDU CE JOUR**

lieudit la Tuilerie

47300 VILLENEUVE SUR LOT

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

Préalablement à mon intervention de ce jour, j'ai pris contact avec Monsieur CAMPAGNE François, qui est actuellement hospitalisé à Bordeaux, qui m'a indiqué qu'il convenait de prendre attache avec son fils Gaël CAMPAGNE, en charge de la gestion de ses affaires courantes. Ce dernier m'a indiqué « Je soussigné Gaël CAMPAGNE, fils de monsieur François CAMPAGNE, autorise Me TACCONI à pénétrer dans la propriété lui appartenant, située au lieu-dit la Tuilerie, à Villeneuve sur lot (47 300) ».

J'interviens donc ce jour en présence de La SARL DIAG AUDIT AQUITAINE prise en la personne de son gérant, Monsieur RUIZ DIEZ diagnostiqueur, qui n'est ni à mon service ni au service du créancier, chargé d'établir des diagnostics techniques immobiliers et notamment l'état des risques naturels et technologiques, les états relatifs à la recherche d'amiante, de plomb, de termites et la performance énergétique, et conformément aux articles L142-1, L322-2 et R322-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

# SOMMAIRE

LOCALISATION DU BIEN	5
INFORMATIONS SUR LA VILLE	5
PHOTOS DE LA RUE	5
SUPERFICIE DU BIEN	5
CONDITIONS D'OCCUPATION DU LOGEMENT	6
OBSERVATIONS GÉNÉRALES SUR LE BIEN	6
LES PARTIES EXTÉRIEURES DE LA MAISON	6
LA PREMIÈRE PIÈCE ACCESSIBLE, SUR LA DROITE DE LA MAISON.	10
LA PARTIE HABITABLE DE LA MAISON, À L'ÉTAGE.	14
L'ENTRÉE DE LA MAISON.	20
LA CUISINE.	24
LA SALLE DE BAIN, WC.	27
L'ÉTAGE DE LA MAISON	30
LES PIÈCES EN REZ - DE -CHAUSSÉE DE LA MAISON.	32
LE FOUR À PAIN.	39
UNE ANNEXE UTILISÉE COMME GARAGE.	41
EXTÉRIEUR À L'ÉTAGE AVEC L'ACCÈS À LA PARTIE HABITABLE DE LA MAISON	45
SUR L'EXTÉRIEUR EN CONTREBAS DE LA PROPRIÉTÉ SUR LA DROITE.	45
DIAGNOSTICS	46

## LOCALISATION DU BIEN

Immeuble d'habitation et dépendance, situé sur la commune de VILLENEUVE SUR LOT, au lieu-dit "Latuiliérié", cadastré section AC n° 255 et 294, respectivement d'une contenance de 26 a 88 ca et de. 29 a 78 ca, soit une contenance totale de 56 a 66 ca.

## INFORMATIONS SUR LA VILLE

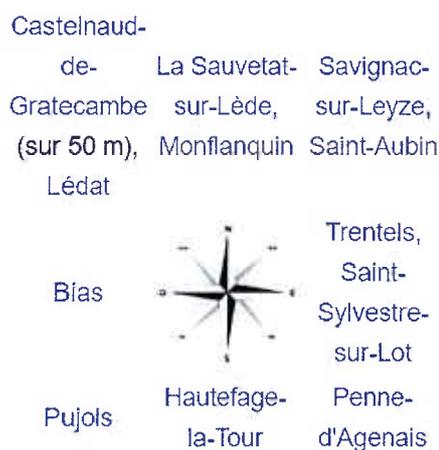
### Localisation

Villeneuve-sur-Lot est une bastide située sur la route nationale 21, dans une plaine fertile entourée de coteaux couverts de vergers, en Agenais, à proximité du Périgord et du Quercy, à égale distance de Bordeaux et de Toulouse.

### Communes limitrophes

Les communes limitrophes sont La Sauvetat-sur-Lède, Bias, Castelnaud-de-Gratecambe, Hautefage-la-Tour, Lédats, Monflanquin, Penne-d'Agenais, Pujols, Saint-Aubin, Saint-Sylvestre-sur-Lot, Savignac-sur-Leyze et Trentels.

Communes limitrophes de **Villeneuve-sur-Lot**<sup>1</sup>



### Voies de communication et transports

Une gare ferroviaire est située sur l'ancienne ligne de Penne-d'Agenais à Tonneins. Une réouverture a plusieurs fois été envisagée, puis abandonnée pour des raisons budgétaires. En compensation, une ligne de car TER circule entre Agen et Villeneuve-sur-Lot avec une fréquence de 24 allers - retours quotidiens.

La commune est desservie par le réseau de transport en commun Élios, gratuit depuis avril 2018. Elle est également à l'origine de deux lignes de transport interurbain du département : Villeneuve-sur-Lot - Marmande et Villeneuve-sur-Lot - Fumel.

Les aéroports les plus proches sont ceux d' Agen-La Garenne sur la commune d'Estillac à 33 km, de Bergerac à 56 km, de Toulouse-Blagnac à 149 km et de Bordeaux-Mérignac à 150 km.

Villeneuve est sur une des portions du Lot réhabilitées pour la navigation depuis les années 1990. Juste en amont de la ville se trouve la plus haute écluse (13 m) (avec Castelmoron plus bas : 10 m) de la rivière.

À Villeneuve un aérodrome est utilisé pour l'aviation légère.

La gare TER-TGV la plus proche est celle d'Agen à 28,7 km (ligne Toulouse-Matabiau - Bordeaux-Saint-Jean).

90 % des habitants ont au moins une voiture, 48,6 % en ont deux ou plus en 2022. Les transports utilisés en 2018 pour se rendre au travail sont les suivants :

## Démographie

Articles connexes : Histoire du recensement de la population en France et Démographie de la France.

L'évolution du nombre d'habitants est connue à travers les recensements de la population effectués dans la commune depuis 1793. Pour les communes de plus de 10 000 habitants les recensements ont lieu chaque année à la suite d'une enquête par sondage auprès d'un échantillon d'adresses représentant 8 % de leurs logements, contrairement aux autres communes qui ont un recensement réel tous les cinq ans.

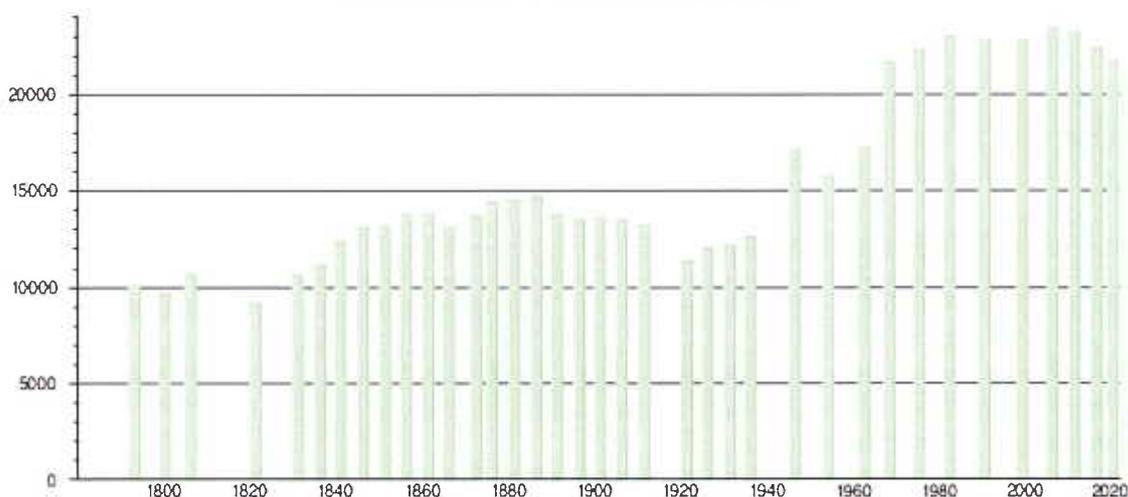
En 2020, la commune comptait 21 690 habitants, en diminution de 6,76 % par rapport à 2014 (Lot-et-Garonne : -0,72 %, France hors Mayotte : +1,9 %).

### Évolution de la population [modifier]

<b>1793</b>	<b>1800</b>	<b>1806</b>	<b>1821</b>	<b>1831</b>	<b>1836</b>	<b>1841</b>	<b>1846</b>	<b>1851</b>
10 125	9 600	10 727	9 211	10 652	11 222	12 337	13 088	13 212
<b>1856</b>	<b>1861</b>	<b>1866</b>	<b>1872</b>	<b>1876</b>	<b>1881</b>	<b>1886</b>	<b>1891</b>	<b>1896</b>
13 834	13 830	13 114	13 681	14 448	14 560	14 693	13 798	13 561
<b>1901</b>	<b>1906</b>	<b>1911</b>	<b>1921</b>	<b>1926</b>	<b>1931</b>	<b>1936</b>	<b>1946</b>	<b>1954</b>
13 594	13 540	13 181	11 350	12 047	12 197	12 655	17 055	15 784
<b>1962</b>	<b>1968</b>	<b>1975</b>	<b>1982</b>	<b>1990</b>	<b>1999</b>	<b>2006</b>	<b>2011</b>	<b>2016</b>
17 295	21 682	22 307	23 045	22 782	22 782	23 466	23 232	22 422
<b>2020</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
21 690	-	-	-	-	-	-	-	-

De 1962 à 1999 : population sans doubles comptes ; pour les dates suivantes : population municipale.  
(Sources : Ldh/EHESS/Cassini jusqu'en 1999<sup>36</sup> puis Insee à partir de 2006<sup>52</sup>.)

### Histogramme de l'évolution démographique



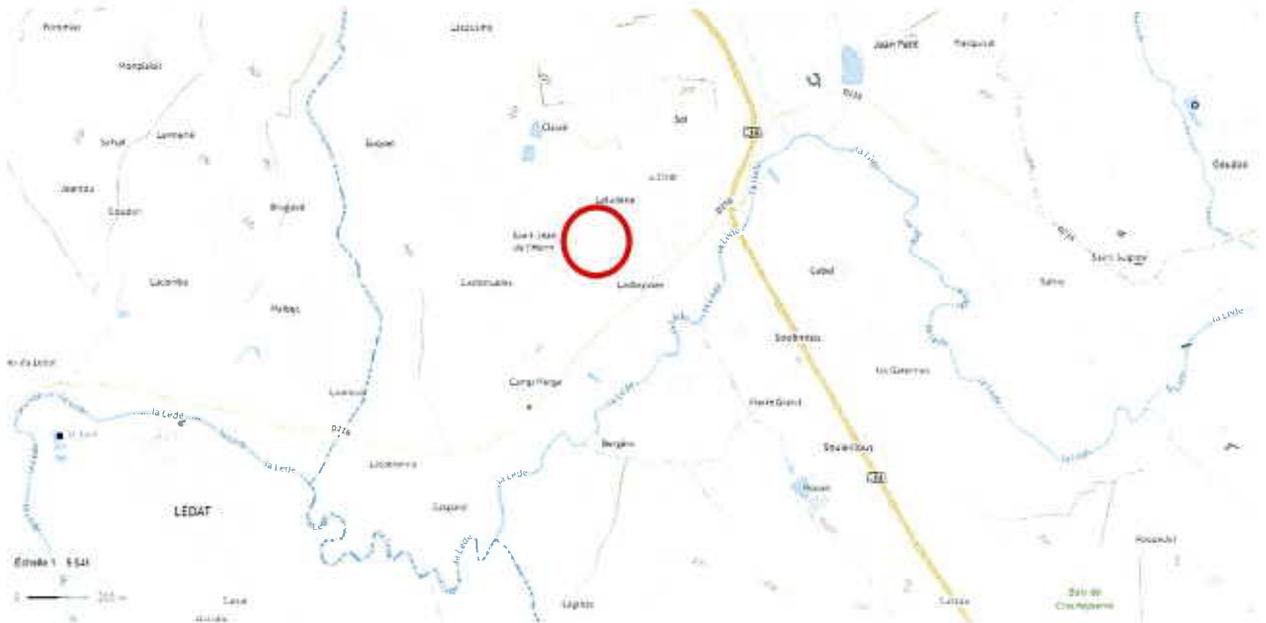
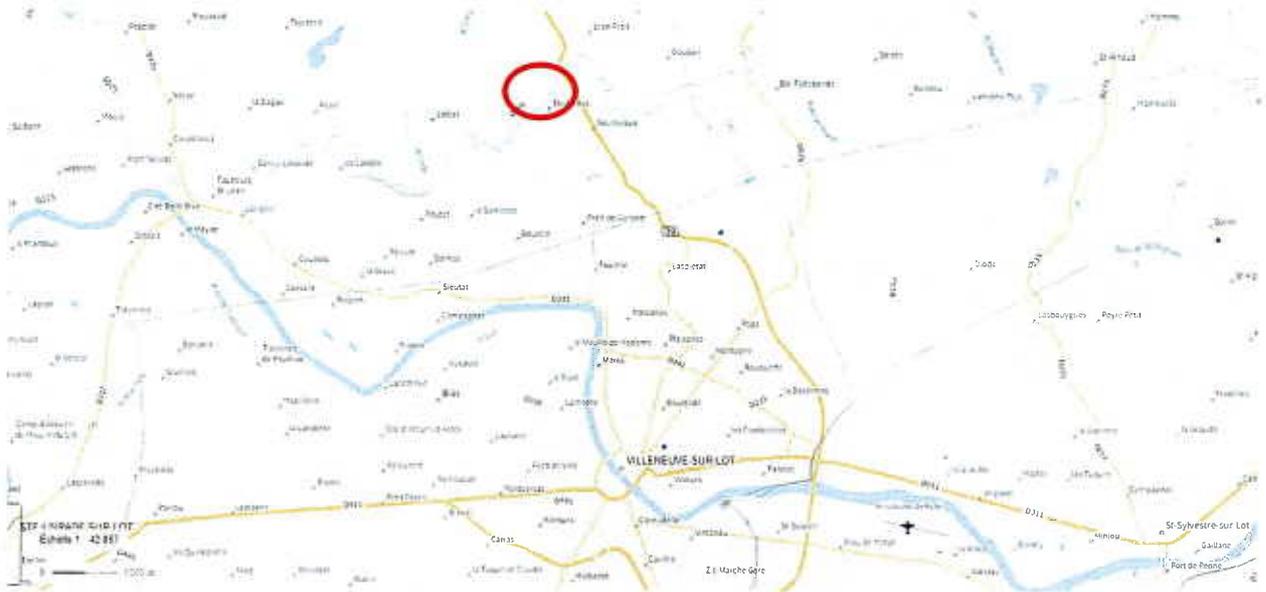
Sources : base Cassini de l'EHESS et base Insee.

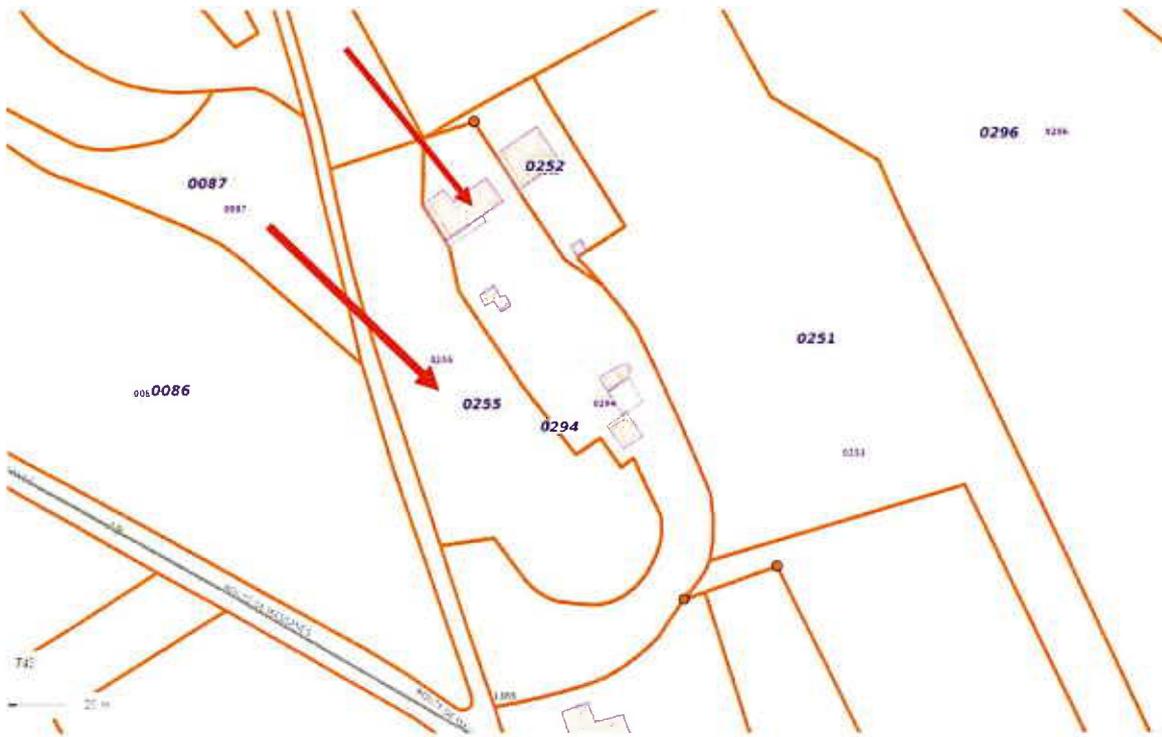
## Localisation du bien et composition :

- Sur la commune de VILLENEUVE SUR LOT (47300) :

Un immeuble d'habitation et dépendance, cadastré :

SECTION	NUMERO	ADRESSE	SUPERFICIE
AC	255	LATUILERIE	26 a 88 ca
AC	294	LATUILERIE	29 a 78 ca





Un immeuble d'habitation et dépendance, situe sur la commune de VILLENEUVE SUR LOT, au lieu-dit "Latuilerie", cadastre section AC n° 255 et 294, respectivement d'une contenance de 26 a 88 ca et.de. 29 a 78 ca, soit une contenance totale de 56 a 66 ca.



Administration	
Pays	France
Région	Nouvelle-Aquitaine
Département	Lot-et-Garonne (sous-préfecture)
Arrondissement	Villeneuve-sur-Lot (chef-lieu)
Intercommunalité	CA du Grand Villeneuvois
Maire	Guillaume Lepers
Mandat	2020-2026
Code postal	47300
Code commune	47323
Démographie	
Gentile	Villeneuvois
Population municipale	21 690 hab. (2020 ▼)
Densité	267 hab./km <sup>2</sup>
Population agglomération	48 391 hab. (2020)



## PHOTOS DE LA RUE



### SUPERFICIE DU BIEN

Un immeuble d'habitation et dépendance, situe sur la commune de VILLENEUVE SUR LOT, au lieu-dit "Latuilerie", cadastre section AC n° 255 et 294, respectivement d'une contenance de 26 a 88 ca et.de. 29 a 78 ca, soit une contenance totale de 56 a 66 ca.

### CONDITIONS D'OCCUPATION DU LOGEMENT

Le logement est actuellement vide de tout occupant, Monsieur CAMPAGNE François est actuellement hospitalisé sur Bordeaux et au jour de l'ouverture de la procédure collective son domicile était situé à BERGERAC. (Confère dispositions de l'arrêt d'APPEL, la jurisprudence retient que doit être prise en compte la résidence principale du débiteur au jour de l'ouverture de la procédure collective, ce qu'il ne démontre pas, bien que supportant la charge de la preuve. D'ailleurs, l'expert ayant évalué l'immeuble, a noté l'absence d'achèvement du système d'adduction de gaz ce qui exclut une habitation permanente, et l'adresse de M. Campagne lors de réouverture de la procédure était située 1 rue Sainte-Catherine à Bergerac).

### OBSERVATIONS GÉNÉRALES SUR LE BIEN

Il apparait que le bien soit actuellement en déshérence, totalement abandonné, et ne soit plus habité, ni habitable en l'état depuis un certain temps déjà.

Lors de mon arrivée sur les lieux, je constate que les différentes portes du logement sont toutes ouvertes, et qu'aucun bâtiment n'est sécurisé.

## DESCRIPTION DES LIEUX

### **LES PARTIES EXTÉRIEURES DE LA MAISON**

A l'entrée du bâtiment, je note la présence de nombreux papiers sur l'extérieur, je note que le bâtiment est actuellement vide de toute occupation Monsieur CAMPAGNE François ne loge plus dans les lieux, depuis longtemps.

Sur l'extérieur, je constate que le logement est accessible par un chemin de terre qui est relativement bien entretenu, et praticable.

Je note la présence sur l'extérieur de deux véhicules immatriculés BT 944 EG Citroën Xara qui appartiendrait au fils de Monsieur CAMPAGNE et une Mercedes C 200 qui appartiendrait à Monsieur CAMPAGNE François.

Je note que la propriété n'est absolument pas entretenue, je constate la présence de nombreux déchets sur l'extérieur avec, des roues de voitures, des briques de construction des tas de gravats, les autres déchets.

Lors de mon arrivée maison est ouverte, n'est absolument pas sécurisée.

Je note quelle est en partie construite sur et contre le rocher avec une partie troglodyte.

En rez-de-chaussée deux portes fenêtres avec des châssis bois couleur sang de bœuf, à l'étage trois ouvertures avec deux fenêtres et une porte centrale en bois, plus trois petites ouvertures qui donnent sur le grenier.

La partie droite de l'habitation, en montant comporte également une porte qui ouvre sur une pièce de stockage.

En bordure de la maison présence d'un passage qui permet d'accéder à la partie arrière de l'habitation, la parcelle n'a fait l'objet d'aucun entretien récent, l'herbe et les végétaux ont poussés de manière anarchique.

Je note la présence présence d'un hangar de stockage, sur le côté droit de la maison, qui est totalement inaccessible.

L'ouverture est condamnée par des montants de bois qui sont vissés dans le mur, l'ensemble ne s'ouvre pas, sur l'intérieur, je distingue la présence de vieux véhicules, qui semble hors d'usage. c'est annexe et totalement inaccessible, cerné par des ronces particulièrement épaisses, au travers desquels il est impossible de se frayer un passage.

Présence sur l'arrière du bâtiment d'un véhicule rouge de marque Seat qui est hors d'usage. Je constate encore la présence de poubelles, qui sont jetées sur l'arrière du bâtiment.

Je constate que toute la parcelle sur l'arrière est totalement envahie par la végétation, et des chutes de bois. La parcelle se prolonge sur l'arrière, avec ici encore des débris, des déchets. Présence d'un puits en pierre qui devra être sécurisé, je constate que toute la bâtisse sur l'arrière est totalement envahie par la végétation.

Le bâtiment sur le côté droit est totalement inaccessible, présence d'un roncier extrêmement épais qui interdit tout passage.( ce bâtiment se trouve sur une parcelle voisine, qui n'appartient pas au débiteur, parcelle N°252 )



Photographie n°1.



Photographie n°2.



Photographie n°3.



Photographie n°4.



Photographie n°5.



Photographie n°6.



Photographie n°7.



Photographie n°8.



Photographie n°9.



Photographie n°10.



Photographie n°11.



Photographie n°12.



Photographie n°13.



Photographie n°14.



Photographie n°15.



Photographie n°16.



Photographie n°17.



Photographie n°18.



Photographie n°19.



Photographie n°20.



Photographie n°21.



Photographie n°22.

## LA PREMIÈRE PIÈCE ACCESSIBLE, SUR LA DROITE DE LA MAISON.

La pièce sur la droite de la maison est accessible depuis des marches en pierres, et carreaux d'argile.

Je constate que la porte lors de mon arrivée est ouverte, les clefs se trouvent sur la serrure intérieure. En pénétrant à l'intérieur, je constate que l'ensemble est totalement envahi de Détritus et déchets en tout genre, avec l'ensemble des éléments qui sont jetés en vrac dans la pièce.

La pièce comporte en plafond des poutres apparentes, et **une** charpente apparente. Le mur sur le côté est en pierres rejointoyées.

Tous les objets qui sont présents dans cette pièce devront être évacués, l'ensemble devra être totalement nettoyé, assaini, avant d'être habitable.

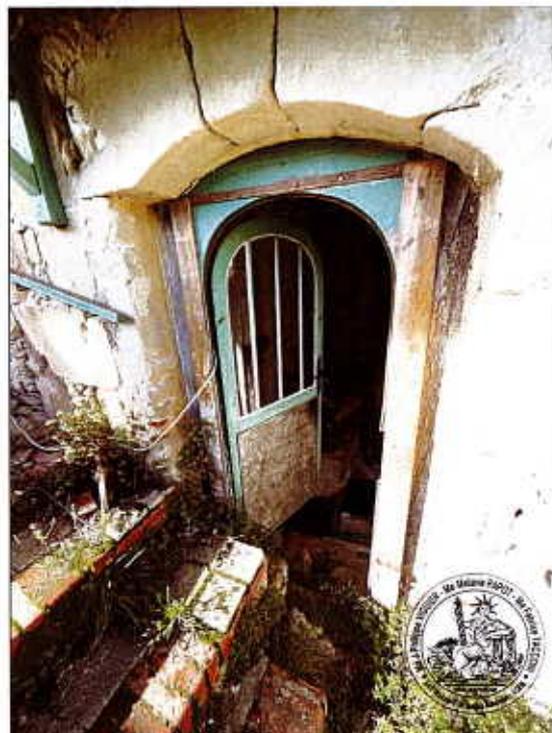
Je constate que toute la pièce comporte des débris, des déchets, qui sont jetés en vrac.

Je note la présence dans le fond d'un buffet avec deux vitrines, tout est en très mauvais état, présence d'une cheminée, l'ensemble qui est envahi de déchets, débris en tout genre. (des portières de voitures, des meubles détruits, tout est jeté en vrac, sur le sol de la pièce et entassé, tout devra être débarrassé.....), il ne reste absolument aucun objet de valeur qui pourrait être valorisé.

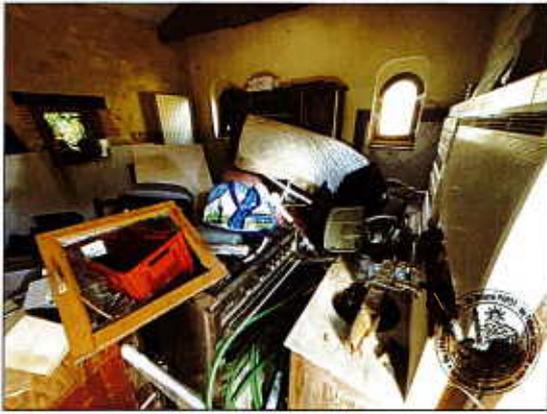
Cette pièce comporte deux petites fenêtres avec des ouvertures en arc de cercles en partie haute, et une vieille fenêtre avec des vitrages plombés, qui donne sur l'arrière de la façade du bâtiment. L'ensemble des éléments présents dans cette pièce devront être intégralement jetés.



Photographie n°1.



Photographie n°2.



Photographie n°3.



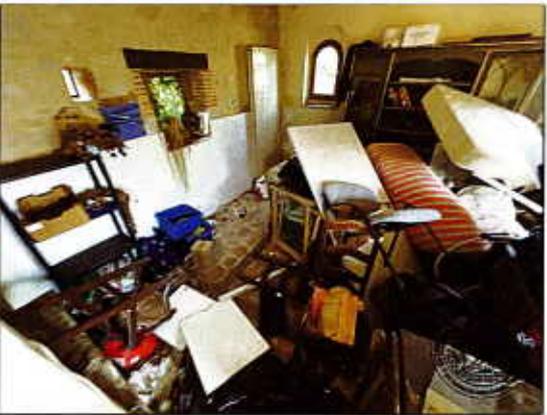
Photographie n°4.



Photographie n°5.



Photographie n°6.



Photographie n°7.



Photographie n°8.



Photographie n°9.



Photographie n°10.



Photographie n°11.



Photographie n°12.



Photographie n°13.



Photographie n°14.



Photographie n°15.



Photographie n°16.



Photographie n°17.



Photographie n°18.



Photographie n°19.



Photographie n°20.



Photographie n°21.



Photographie n°22.

## LA PARTIE HABITABLE DE LA MAISON, À L'ÉTAGE.

L'entrée de la maison pour la partie qui reste habitable est située à l'étage. L'accès se fait par l'extérieur, par des marches en carreaux d'argile et pierres qui permet d'accéder à une galerie (balcon) à l'étage qui est bordée par un muret de pierres anciennes.

Je note la présence de trois ouvertures dans la façade à l'étage avec deux fenêtres et une porte bois centrale.

Je note ici encore la présence de très nombreux déchets qui sont abandonnés sur le balcon de l'étage, devant l'entrée, avec de nombreux dossiers juridiques à l'entête de Maître Campagne qui sont encore présents sur une table sur l'extérieur devant l'entrée.

Je note la présence d'une multitude de chaises et de fauteuils de bureau, un fauteuil roulant.

L'extrémité du balcon comporte un passage qui permet d'accéder à la bordure de la maison sur la gauche.

Présence d'un évier, une partie de ce balcon présente des vitrages sur l'extrémité avec des vitres qui sont manquantes en partie basse.

Un évier avec un robinet extérieur. Présence sur le côté gauche de la maison d'une multitude de déchets qui sont jetés en vrac au sol, l'ensemble ne comporte aucun entretien tout est détruit, cassé. Je note la présence de nids de guêpes qui se sont développés au niveau de la partie couverte de la toiture, de nombreuses guêpes sont présentes et volent dans tout les sens.

Sur l'arrière de la propriété sur le côté gauche, je note la présence de véhicules abandonnés avec une Renault immatriculée 1326 SK 47 épave. Une deuxième Renault Safrane immatriculée 1356 VJ 47 également à l'état d'épave. Présence d'une vieille caravane totalement détruite. Je note que les différents véhicules et caravane sont ouverts, avec des toiles d'araignées. L'ensemble semble être présent depuis très longtemps, des pièces de voiture au sol des capots, des coffres, la caravane est entièrement détruite.

Je constate que le terrain n'a fait l'objet d'aucun entretien particulier, tout est absolument envahi par la végétation et devra être remis en état.

L'arrière de la propriété sur l'arrière de la maison, est également totalement envahi par la végétation. L'ensemble est totalement délabré.



Photographie n°1.



Photographie n°2.



Photographie n°3.



Photographie n°4.



Photographie n°5.



Photographie n°6.



Photographie n°7.



Photographie n°8.



Photographie n°9.



Photographie n°10.



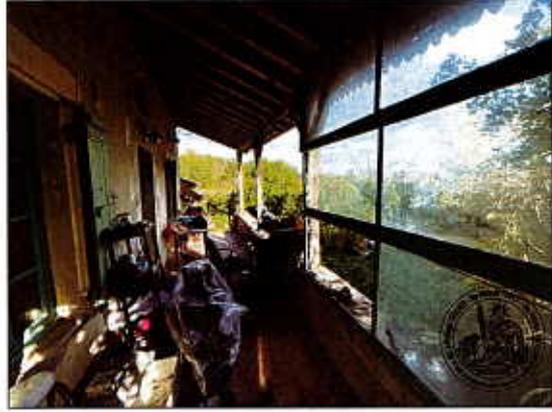
Photographie n°11.



Photographie n°12.



Photographie n°13.



Photographie n°14.



Photographie n°15.



Photographie n°16.



Photographie n°17.



Photographie n°18.



Photographie n°19.



Photographie n°20.



Photographie n°21.



Photographie n°22.



Photographie n°23.



Photographie n°24.



Photographie n°25.



Photographie n°26.



Photographie n°27.



Photographie n°28.



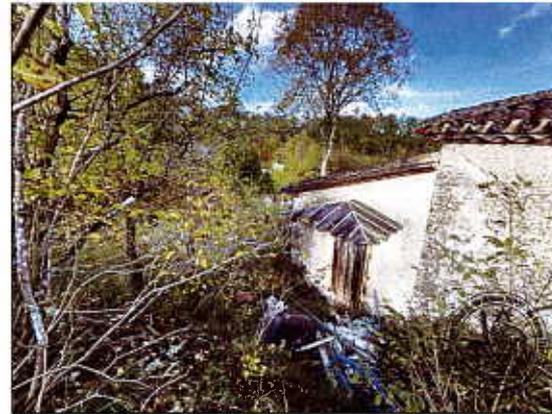
Photographie n°29.



Photographie n°30.



Photographie n°31.



Photographie n°32.



Photographie n°33.



Photographie n°34.



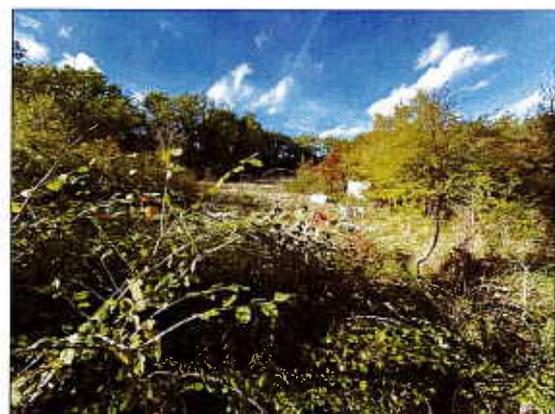
Photographie n°35.



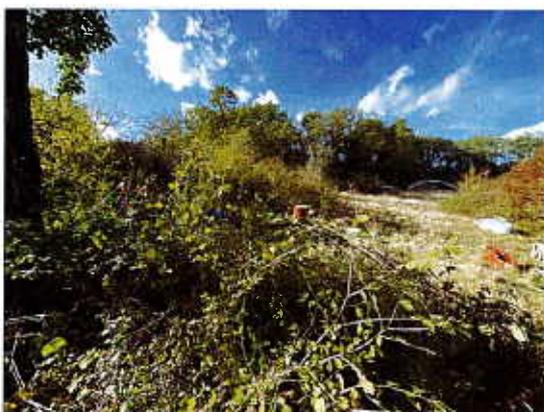
Photographie n°36.



Photographie n°37.



Photographie n°38.



Photographie n°39.



Photographie n°40.

## L'ENTRÉE DE LA MAISON.

A l'entrée de la maison, je constate la présence d'une porte en bois qui ouvre sur une pièce, côté droit avec un lit médicalisé. Je constate que la maison sur l'intérieur présente un défaut d'entretien manifeste, je note ici encore la présence de nombreux dossiers, qui sont stockés sur des étagères, ou sur les meubles ou dans le coin sur une table sous l'escalier.

Présence de vêtements qui appartiennent au débiteur, l'ensemble n'a fait l'objet d'aucun entretien récent.

Je constate la présence de vêtements et objets personnels dans le placard mural. Présence d'une petite étagère en plastique avec des vêtements, une vieille commode dont certains tiroirs sont manquants qui est envahie par les débris et des déchets.

Une tablette avec des médicaments. Présence de deux postes télévision anciens.

Je constate la présence de mur en pierre rejointoyé, avec une fenêtre qui donne sur l'avant du bâtiment châssis bois double vitrage avec des volets bois sur l'extérieur, une autre fenêtre donne sur l'arrière du bâtiment, les deux fenêtres ferment convenablement et comporte des radiateurs en partie basse. Le sol est en partie ancien en mauvais état qui n'a fait l'objet d'aucun entretien récent, le plafond est en bois également avec des poutres apparentes. Les murs sont en état d'usage et ne comportent pas de dégradation importante.

Je constate au sol la présence d'une infiltration d'eau, avec une auréole sur le parquet. Je note également la présence d'un conduit en plafond qui a été obstrué par un morceau de plastique, l'ensemble est en très mauvais état d'entretien.



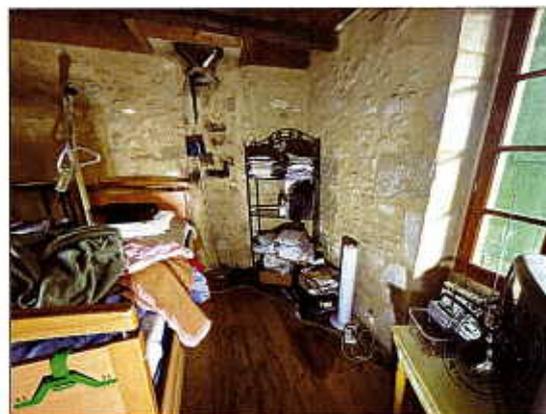
Photographie n°1.



Photographie n°2.



Photographie n°3.



Photographie n°4.



Photographie n°5.



Photographie n°6.



Photographie n°7.



Photographie n°8.



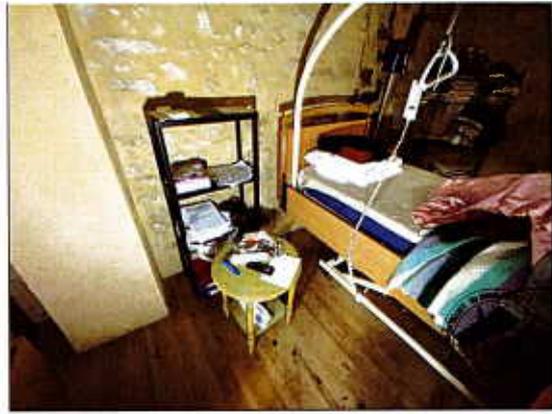
Photographie n°9.



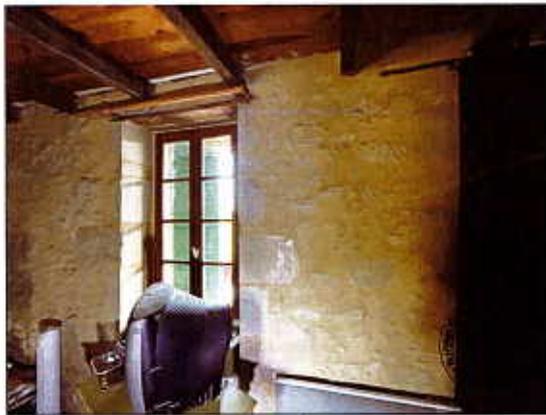
Photographie n°10.



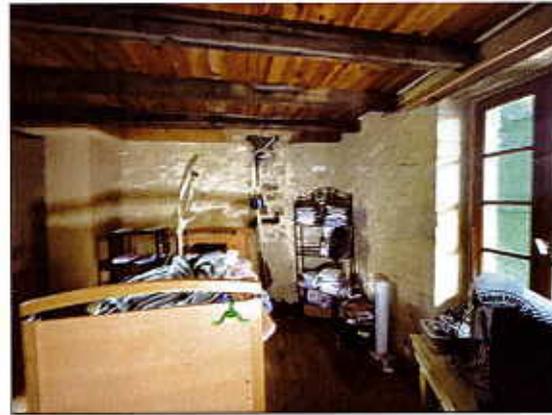
Photographie n°11.



Photographie n°12.



Photographie n°13.



Photographie n°14.



Photographie n°15.



Photographie n°16.



Photographie n°17.



Photographie n°18.



Photographie n°19.



Photographie n°20.



Photographie n°21.



Photographie n°22.



Photographie n°23.



Photographie n°24.

## LA CUISINE.

Sur le côté gauche lorsque l'on rentre dans la maison, présence d'une cuisine avec le sol en parquet, et carrelage tomettes rouges de grande taille, l'ensemble ancien.

Les murs sont en mauvais état, avec des murs en pierres rejointoyés, d'autres en plâtre et peinture.

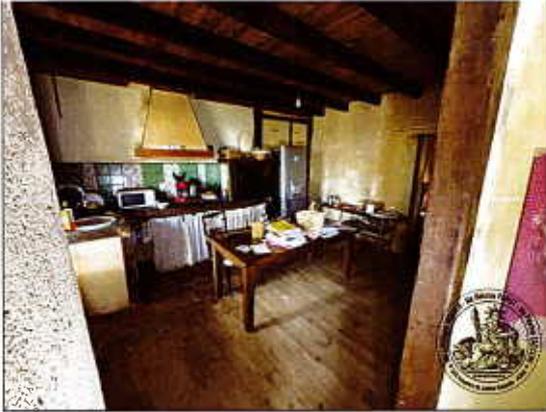
Une cuisine qui comporte des éléments d'électroménager anciens, (un réfrigérateur, un four, un plan de travail, un micro-ondes, une cafetière, un cuiseur de riz, etc...) Un évier, l'ensemble est très ancien en mauvais état.

Je note la présence d'une table centrale en bois, sans valeur particulière, sur laquelle sont entassés une multitude de papiers personnels, dossiers etc...  
Présence d'un placard sur le côté droit, dont une seule porte est présente, avec des objets personnels, des bouteilles de vin et d'autres débris (dans ce placard).

Présence d'un radiateur à eau qui est arraché du mur et qui repose sur le sol (qui n'est plus branché).  
Une fenêtre qui donne sur la partie avant, couverte, de la maison avec un radiateur en partie basse.

Un conduit de hotte qui semble raccordé en plafond, l'ensemble est très ancien, usagé il m'a fait l'objet d'aucun entretien récent, (l'ensemble est sale et devra être remis en état).

Le plafond en lambris bois, avec poutres apparentes, avec éclairage qui fonctionne.



Photographie n°1.



Photographie n°2.



Photographie n°3.



Photographie n°4.



Photographie n°5.



Photographie n°6.



Photographie n°7.



Photographie n°8.



Photographie n°9.



Photographie n°10.



Photographie n°11.



Photographie n°12.



Photographie n°13.



Photographie n°14.



Photographie n°15.



Photographie n°16.



Photographie n°17.

## LA SALLE DE BAIN, WC.

Une porte depuis la cuisine, ouvre sur une salle de bain. Cette porte est en bois, ne comporte plus aucun vitrage, sur l'intérieur.

Une marche en pierre, le sol de la salle de bain est en carreaux d'argile, avec une porte qui ouvre sur la façade gauche de la maison.

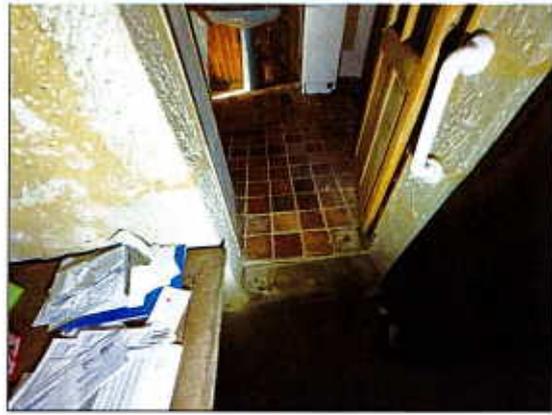
Présence d'un cabinet de toilette, un bidet, un lavabo sur colonne, et un espace douche sur le côté droit. Un radiateur dans le mur de cloison, immédiatement en rentrant sur la droite.

Je note que la partie douche est en lambris PVC, au niveau des murs. Le bac à douche à l'italienne est en état sans aucun vitrage pare jet. Une vieille machine à laver qui semble hors d'usage dont les capots latéraux ont été retirés. Je note la présence de débris au sol, avec de vieux objets, de vieux vêtements, l'ensemble est en mauvais état d'entretien.

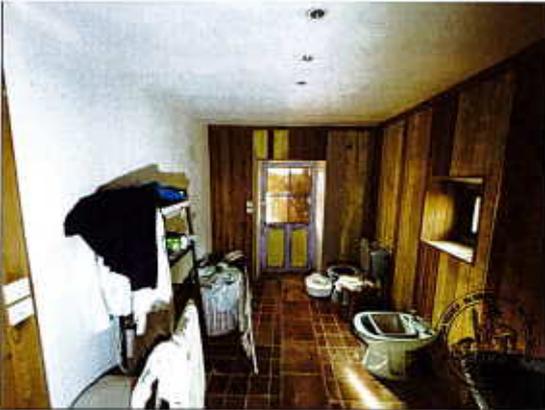
Présence de deux petites fenêtres avec des vitrages fixes et des barreaudages extérieurs qui donnent sur la façade arrière de la maison (de part et d'autre de la vasque de lavabo).



Photographie n°1.



Photographie n°2.



Photographie n°3.



Photographie n°4.



Photographie n°5.



Photographie n°6.



Photographie n°7.



Photographie n°8.



Photographie n°9.



Photographie n°10.



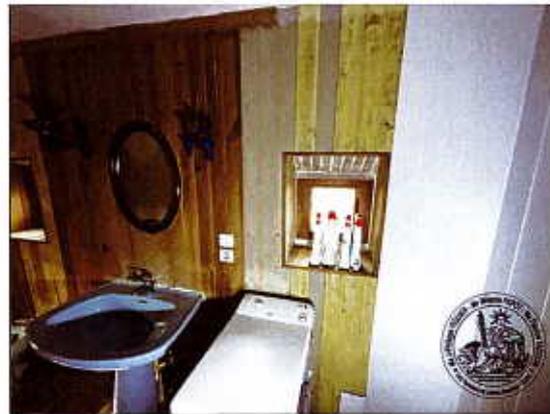
Photographie n°11.



Photographie n°12.



Photographie n°13.



Photographie n°14.



Photographie n°15.



Photographie n°16.



Photographie n°17.



Photographie n°18.



Photographie n°19.

## L'ÉTAGE DE LA MAISON

À l'étage de la maison depuis la pièce principale avec le lit médicalisé, une échelle de meunier permet d'accéder à l'étage de la maison.

Je constate que l'ensemble tient à peu près convenablement. L'étage comporte une pièce sous la toiture, avec une chambre. Le sol est en parquet, présence de placards de rangement sous la charpente. Poutres apparentes, un Velux, une fenêtre, L'ensemble n'a fait l'objet d'aucun entretien particulier, est en très mauvais état, salle. Je note que les placards sont remplis d'objets divers et variés. Présence de parties non aménagées qui sont accessibles depuis des ouvertures dans les cloisons, sur le côté du lit.

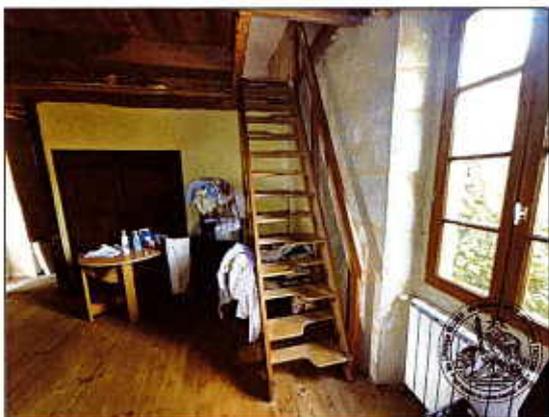
Je note que la laine de verre qui assure l'isolation des combles non aménagés devra être remise en place convenablement.

Les combles de part et d'autre de la chambre de l'étage ne sont pas habitables en l'état.

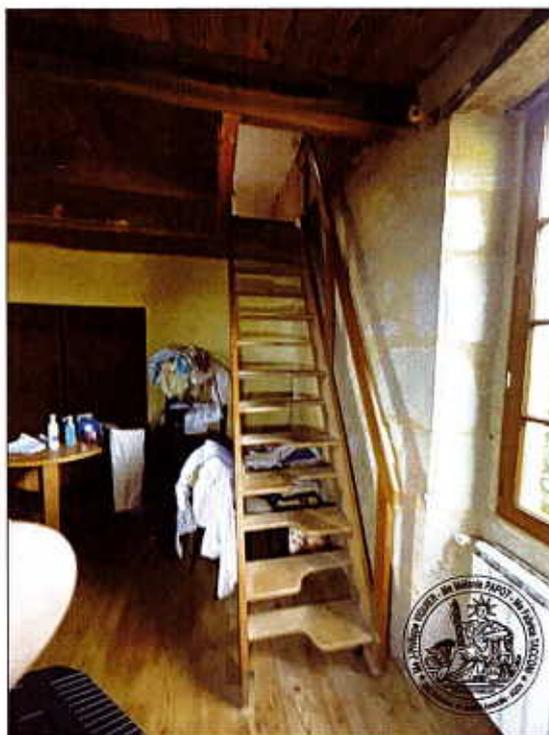
Présence d'une deuxième partie des combles non aménagés (au pied du lit, sur le côté droit), tout est en très mauvais état.

Dans la chambre, présence de sommier en bois au sol, un canapé clic clac sur le sol.

Tout a été abandonné en l'état. Je note la présence de traces d'infiltrations au niveau des murs, et quelques auréoles au niveau du sol en parquet de la pièce, l'ensemble est en très mauvais état d'entretien et d'usage.



Photographie n°1.



Photographie n°2.



Photographie n°3.



Photographie n°4.



Photographie n°5.



Photographie n°6.



Photographie n°7.



Photographie n°8.



Photographie n°9.



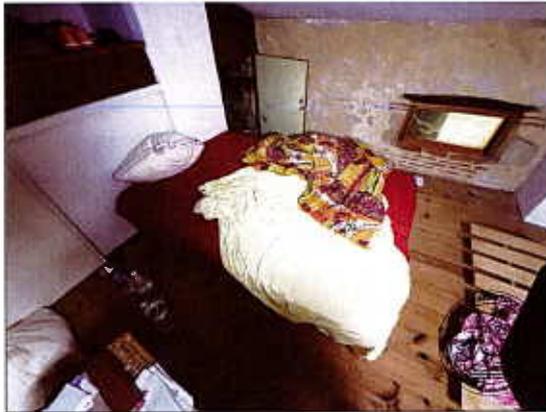
Photographie n°10.



Photographie n°11.



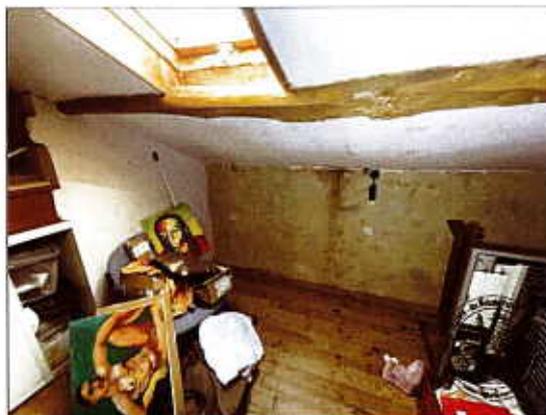
Photographie n°12.



Photographie n°13.



Photographie n°14.



Photographie n°15.



Photographie n°16.



Photographie n°17.



Photographie n°18.

## LES PIÈCES EN REZ - DE -CHAUSSÉE DE LA MAISON.

La partie en rez-de-chaussée de la maison,

Je constate que le jardin n'a fait l'objet d'aucun entretien, récent l'ensemble est envahi par la végétation, des orties ont poussé sur toute la propriété.

Sur le côté gauche, présence du rocher qui est apparent, je note que des débris sont jetés sur l'extérieur, avec de vieilles tronçonneuse de vieilles baffles l'ensemble a été abandonné en l'état et devra être jeté.

Présence de débris de meubles, avec un châssis de table basse qui est jeté au sol devant l'entrée.

Dans la maison, toutes les ouvertures du rez-de-chaussée sont en très mauvais état le bois pourri par l'humidité.

Je constate la présence en entrant, de différentes pièces qui sont constituées avec des murs en pierres rejointoyées, couleur sable.

Je note également la présence d'un mur qui est taillé directement dans la roche, avec un ensemble qui est en état, je constate ici encore la présence de déchets, et détritiques qui sont éparpillés sur toute la surface de la maison, avec de vieux meubles, des détritiques, un vieil établi, des caisses avec des dossiers, un vieux micro-onde etc... (Tous ces objets devront être débarrassés, et l'ensemble des pièces du rez-de-chaussée devront être nettoyés et remis en état). Tous les murs sont anciens avec une partie des murs est taillée directement dans le rocher,

Je constate la présence d'inondation au sol avec de l'eau qui s'écoule depuis un conduit PVC qui est situé sur le côté gauche de la pièce, où se trouve également un cabinet de toilette qui est entièrement hors d'usage.

Le sol est trempé d'humidité, de terre, de déchets végétaux qui sont drainés par les eaux d'infiltration. Un cumulus.

Je constate la présence d'une ouverture qui a été condamnée, avec une planche de bois et de la mousse expansive l'ensemble a été réalisé grossièrement, et empêche toute circulation vers la pièce voisine.

Présence de détritiques qui sont jetés en tas dans la pièce, avec ici encore des dossiers, de vieux meubles, des déchets et débris de meubles, etc...

La pièce du bas est particulièrement dégradée, et devra faire l'objet de travaux importants pour être de nouveau habitable.

présence d'un vieil évier en pierre, devant la deuxième porte-fenêtre, tout est en mauvais état.

Présence de disques vinyles qui sont jetés en vrac, des haltères, une paire de ski, etc... tout est abandonné dans les lieux, de vieilles télévisions, du vieux matériel Hifi.

Le sol est en carreaux d'argile, anciens.

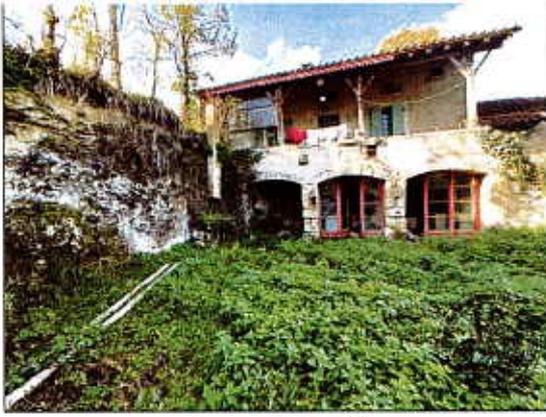
Un congélateur coffre avec également des boîtes à archives, de vieux matelas tout est jeté en vrac et abandonné dans les lieux.



Photographie n°1.



Photographie n°2.



Photographie n°3.



Photographie n°4.



Photographie n°5.



Photographie n°6.



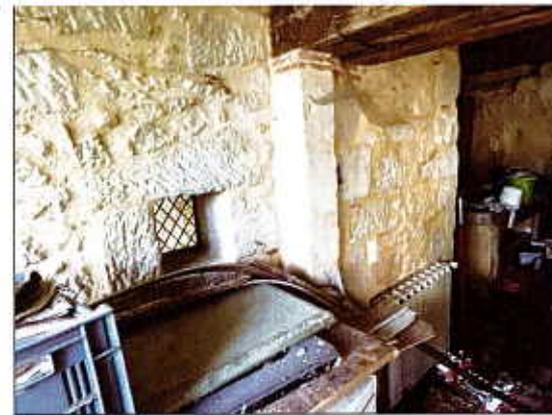
Photographie n°7.



Photographie n°8.



Photographie n°9.



Photographie n°10.



Photographie n°11.



Photographie n°12.



Photographie n°13.



Photographie n°14.



Photographie n°15.



Photographie n°16.



Photographie n°17.



Photographie n°18.



Photographie n°19.



Photographie n°20.



Photographie n°21.



Photographie n°22.



Photographie n°23.



Photographie n°24.



Photographie n°25.



Photographie n°26.



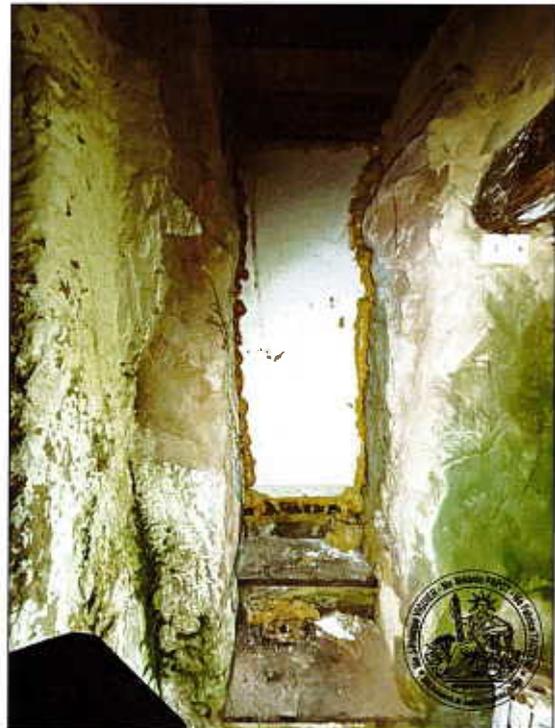
Photographie n°27.



Photographie n°28.



Photographie n°29.



Photographie n°30.



Photographie n°31.



Photographie n°32.



Photographie n°33.



Photographie n°34.



Photographie n°35.



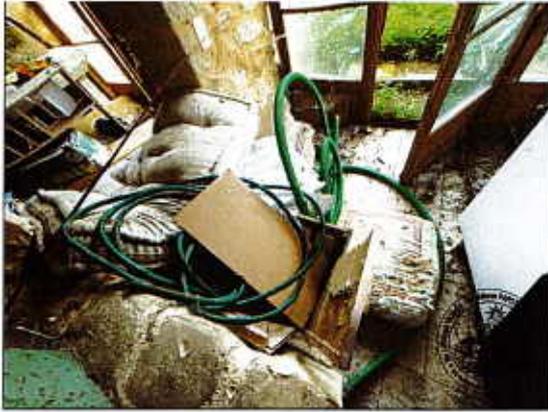
Photographie n°36.



Photographie n°37.



Photographie n°38.



Photographie n°39.



Photographie n°40.



Photographie n°41.

## LE FOUR À PAIN.

Sur le côté gauche de l'espace parking, je note la présence d'une construction en pierre qui semble être un ancien four à pain, qui est en partie effondré, et sert de lieu de stockage.

On peut encore distinguer le foyer intérieur qui est encore présent.

Je constate ici encore la présence de déchets, des pneus, du bois et autres qui sont jetés en vrac sur le sol de la propriété.



Photographie n°1.



Photographie n°2.



Photographie n°3.

## UNE ANNEXE UTILISÉE COMME GARAGE.

Une allée mène à un bâtiment supplémentaire, cette allée n'a fait l'objet d'aucun entretien particulier, elle est partiellement envahie par la végétation qui s'est développée de manière anarchique.

Je note la présence de débris, qui sont éparpillés sur le sol de la propriété, avec de vieux bureaux, des déchets en tout genre qui sont jetés sur le sol, des pièces de voiture, des piscines gonflables,

Le bâtiment comporte une porte métallique sur l'avant, qui est fermée par un cadenas.

Je constate la présence de débris de chaises, des morceaux de véhicules, des morceaux de motos, des carcasses de scooters, avec des pièces éparpillées sur le sol.

Une carcasse de scooter Peugeot, un cadre de moto, je constate la présence de plusieurs cadres de moto qui sont jetés dans le bâtiment, une partie de la toiture du bâtiment est totalement effondrée sur elle-même, présence de vieux ordinateurs.

En contournant le bâtiment, je constate que la végétation s'est développée de manière anarchique, je constate la présence d'un passage qui permet d'accéder à une porte coulissante métallique.

Sur le sol je note la présence de nombreux débris de motos et scooters, le portail coulissant s'ouvre sur un espace dans lequel sont entassés des débris, des pièces de scooter et moto, pièces sans aucune valeur, qui sont démontées. Un vieux canapé, et des déchets, qui sont abandonnés semble-t-il depuis des années.

Je constate que la toiture est totalement endommagée, l'ensemble est en très mauvais état.

Je constate la présence de débris et débris de pièces qui sont jetés en vrac sur le sol de ce garage, avec de nombreuses carcasses et pièces de scooter, un vieux casque, tout est entièrement délabré.

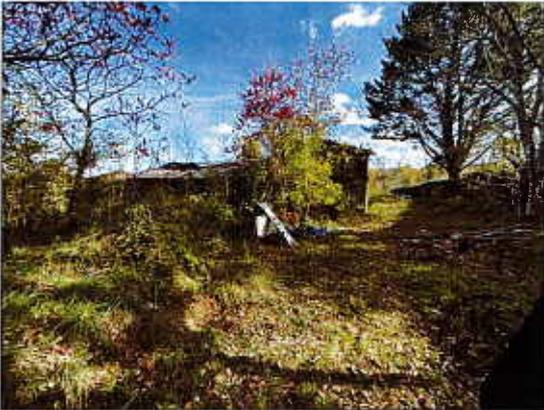
À l'extrémité de la parcelle je constate la présence d'une citerne de gaz.



Photographie n°1.



Photographie n°2.



Photographie n°3.



Photographie n°4.



Photographie n°5.



Photographie n°6.



Photographie n°7.



Photographie n°8.



Photographie n°9.



Photographie n°10.



Photographie n°11.



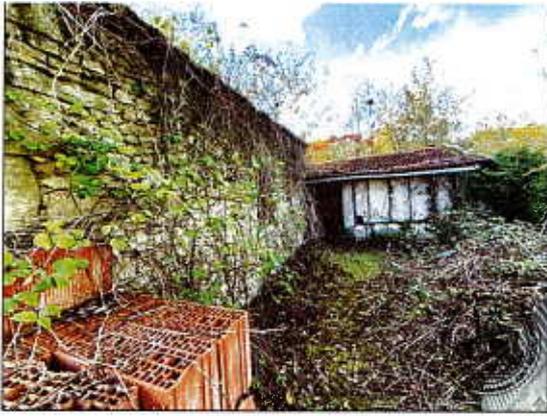
Photographie n°12.



Photographie n°13.



Photographie n°14.



Photographie n°15.



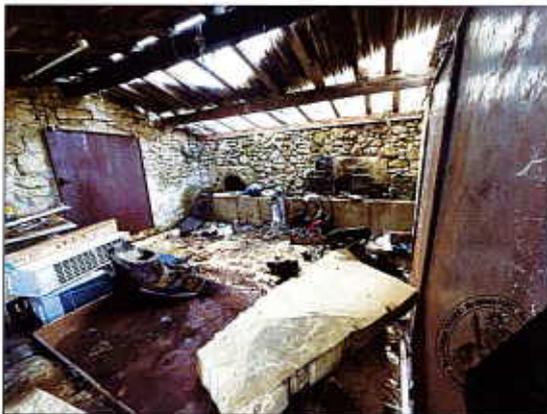
Photographie n°16.



Photographie n°17.



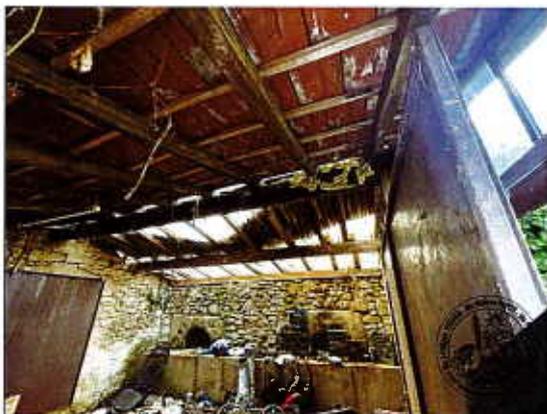
Photographie n°18.



Photographie n°19.



Photographie n°20.



Photographie n°21.



Photographie n°22.



Photographie n°23.



Photographie n°24.



Photographie n°25.



Photographie n°26.



Photographie n°27.



Photographie n°28.

## **SUR L'EXTÉRIEUR EN CONTREBAS DE LA PROPRIÉTÉ SUR LA DROITE.**

En partie basse de la parcelle toujours sur l'extérieur, sur le côté droit de celle-ci, je constate la présence de plusieurs véhicules épaves qui sont stationnés dans le champ, en contrebas du garage sur la droite de la propriété, avec également des débris de vieux tracteurs. Je constate la présence d'une multitude de véhicules épaves qui sont stationnés sur le côté droit de la maison, dont j'ignore s'ils appartiennent au débiteur, ou à un voisin.

Je constate qu'il est totalement impossible d'accéder au garage situé sur le côté droit de la maison, toutes les portes et les accès sont condamnés, et un immense roncier totalement impénétrable interdit de pouvoir accéder à l'intérieur du bâtiment qui ne renferme vraisemblablement aucun élément de valeur. ( ce bâtiment se trouve sur une parcelle voisine, qui n'appartient pas au débiteur, parcelle N°252 )



Photographie n°1.



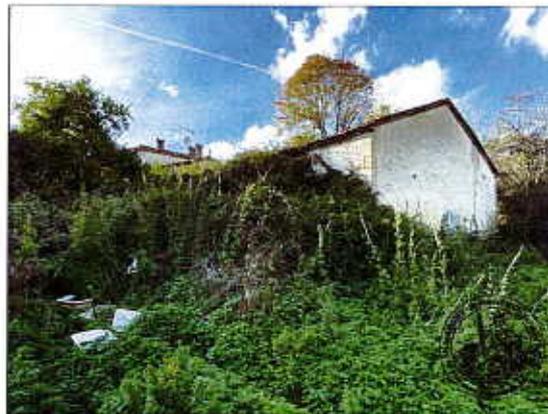
Photographie n°2.



Photographie n°3.



Photographie n°4.



Photographie n°5.

### **Superficie**

VOIR DESCRIPTIF -SARL DIAG AUDIT AQUITAINE,

### **Autres renseignements sur l'immeuble.**

Je ne dispose d'aucune information de la part du propriétaire

La Fiscalité sur l'immeuble est inconnue (taxe foncière).

Que le type d'assainissement est INCONNU.

Que le logement n'est actuellement plus assuré (assurance non communiquée).

Qu'il est survenu plusieurs sinistres récents à la suite d'un orage avec inondation intérieures, et effondrement de la toiture de la dépendance.

### Valeur approximative des biens

La valeur estimée de cette maison d'une surface d'environ 70 m2, + ses dépendances, + le terrain autour, peut être estimée sans aucun engagement de ma part à une fourchette de prix située entre 40 000 € et 50 000 €.

En vertu des dispositions de l'article A444-18 de l'arrêté du 26 février 2016 fixant les tarifs réglementés des huissiers de justice, Les opérations sur place se sont déroulées au total de 14h00 (heure de mon arrivée) à 17h00 (heure de mon départ), avant rédaction, pour une durée sur site avant rédaction de 3 H 00.

Mes opérations étant terminées, je me suis retiré. Les photographies des lieux sont annexées au présent procès-verbal. De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit.

**Telles sont mes constatations desquelles j'ai fait et dressé le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit.**

### COUT DU PROCES VERBAL :

(Les articles font référence au Code de Commerce)

Honoraires (art R.444-3)	219.16 E
Emoluments complémentaires (Art A444-18)	297.60 E
Frais déplacement (Art R. 444-3)	7.67 E
Sous Total	524.43 E
TVA 20%	104.89 E
Débours (Art R.444-12)	-----
Total	629.32 E

De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat sur 50 pages pour servir et valoir ce que de droit.



Fabrice TACCONI  
Commissaire de Justice