

**-Expédition-**

**SELARL  
DELAIRE PASQUIES  
ET ASSOCIES**

Commissaires de Justice associés  
3 bis, rue de la Mauvendièrè  
87000 LIMOGES  
Tel : 05.55.10.98.29  
Fax : 05.55.10.98.62  
CDC 40031 00001 0000147476Z 93

## **PROCES VERBAL DE DESCRIPTION D'IMMEUBLE**

LE DOUZE JUIN DEUX MILLE VINGT TROIS

[www.hdp-huissiers-87.com](http://www.hdp-huissiers-87.com)

Etude compétente sur la Haute-  
Vienne, la Corrèze et la Creuse



**REFERENCE ETUDE  
N° V 50289**

### **A LA DEMANDE DE :**

La **COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS (CEGC)**, immatriculée au RCS de NANTERRE sous le numéro B382506079 , dont le siège social est 16, rue Hoche tour Kupa TSA 39999 92919 LA DEFENSE CEDEX , agissant poursuites et diligences de son Directeur en exercice, domicilié en cette qualité audit siège.

Ayant pour avocat Maître Gwendal LE COLLETIER, Avocat au barreau de Bordeaux,

Elisant domicile en mon étude et au cabinet de Maître Laetitia DAURIAC, Avocat au barreau de Limoges (87000) y demeurant 12 rue des Anglais.

Procédant conformément aux dispositions des articles R322-1, R322-2 et R 322-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, à l'effet de recueillir les renseignements nécessaires à la rédaction d'un Procès-Verbal de Description d'immeuble.

### **EN VERTU :**

De la copie exécutoire d'un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de NIMES en date du 04 juillet 2018.

**Je, François-Alexandre DELAIRE, Huissier de Justice associé au sein de la SELARL DELAIRE PASQUIES ET ASSOCIES, société titulaire d'un office de Commissaires de Justice associés à LIMOGES, y demeurant, 3 bis, rue de la Mauvendièrè 87000 LIMOGES, soussigné.**

Certifie m'être transporté ce jour à 09 heures 00 à Limoges (Haute-Vienne) 43 rue de la Loi propriété d nationalité l'effet de procéder à la description exacte et détaillée des biens qui y sont situés, et lui appartenant dont le requérant se propose de poursuivre la vente judiciaire, suite à la signification d'un commandement de payer valant saisie en date du 17/04/2023 par acte du ministère de la SCP SYNERGIE HUISSIERS 13, Commissaires de Justice associés à Marseille.

Audit endroit, assisté de de la société de diagnostic CABEX, dont le concours a été nécessaire, j'ai procédé au Procès-Verbal de description suivant :

L'immeuble objet de ce Procès-Verbal figure au cadastre de la commune de LIMOGES sous les références suivantes : Section DY n°361.

Cet ensemble est constitué :

- D'un appartement au 1<sup>er</sup> étage (B1) en façade sur la place des bancs, comprenant trois pièces (lot 2).
- Les 147/1.000èmes des parties communes (appartement, lot n° 2).

- D'un appartement au 1<sup>er</sup> étage (B2) traversant entre la rue de la Loi et la rue Haute-Vienne, comprenant trois pièces (lot 3).
- Les 77/1.000èmes des parties communes (appartement, lot n° 3).
- D'un appartement au 2<sup>ème</sup> étage (C1), en façade sur la place des bancs, comprenant trois pièces (lot 4).
- Les 102/1.000èmes des parties communes (appartement, lot n° 4).
- D'un appartement au 2<sup>ème</sup> étage (C2), en façade sur la rue Haute-Vienne, comprenant une pièce (lot 5).
- Les 54/1.000èmes des parties communes (appartement, lot n° 5).
- D'un appartement au 2<sup>ème</sup> étage (C3), en façade sur la rue Haute-Vienne, comprenant une pièce (lot 6).
- Les 39/1.000èmes des parties communes (appartement, lot n° 6).
- D'un appartement au 2<sup>ème</sup> étage (C4), en façade sur la rue de la Loi, comprenant une pièce (lot 7).
- Les 37/1.000èmes des parties communes (appartement, lot n° 7).
- D'un appartement au 3<sup>ème</sup> étage (D1), en façade sur la Place des Bancs, comprenant trois pièces (lot 8).
- Les 108/1.000èmes des parties communes (appartement, lot n° 8).
- D'un duplex au 3<sup>ème</sup> étage (D2), en façade sur la rue Haute-Vienne, comprenant trois pièces (lot 9).
- Les 91/1.000èmes des parties communes (duplex, lot n° 9).
- D'un duplex au 3<sup>ème</sup> étage (D3), en façade sur la rue Haute-Vienne, comprenant deux pièces (lot 10).
- Les 44/1.000èmes des parties communes (duplex, lot n° 10).
- D'un duplex au 3<sup>ème</sup> étage (D4), en façade sur la rue de la Loi, comprenant un séjour (lot 11).
- Les 37/1.000èmes des parties communes (duplex, lot n° 11).

Situation géographique de l'immeuble :

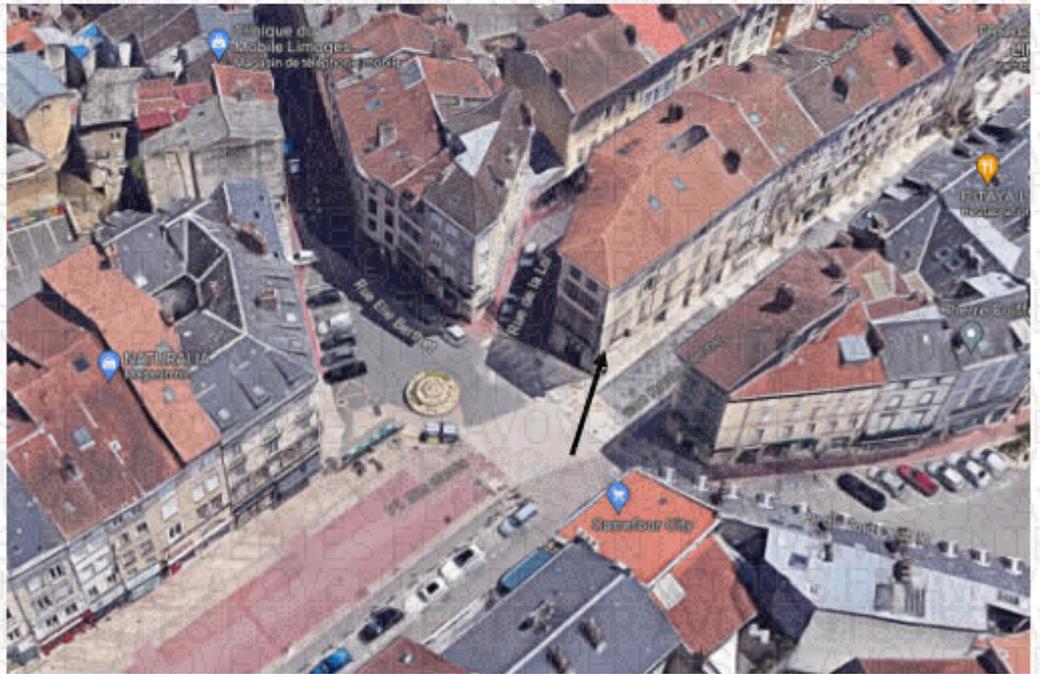
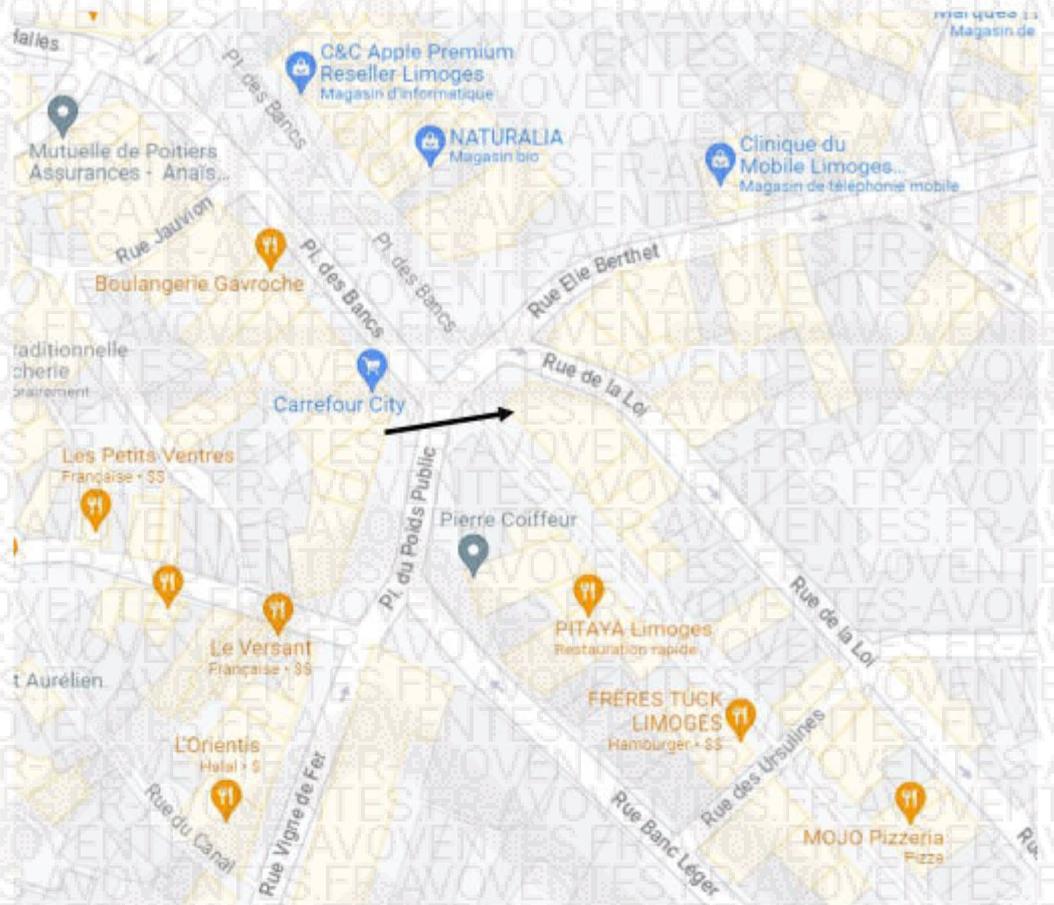
L'immeuble objet du présent Procès-Verbal de description se situe dans l'hyper centre de la commune de Limoges.

De nombreux commerces de proximité se situe dans cette zone.

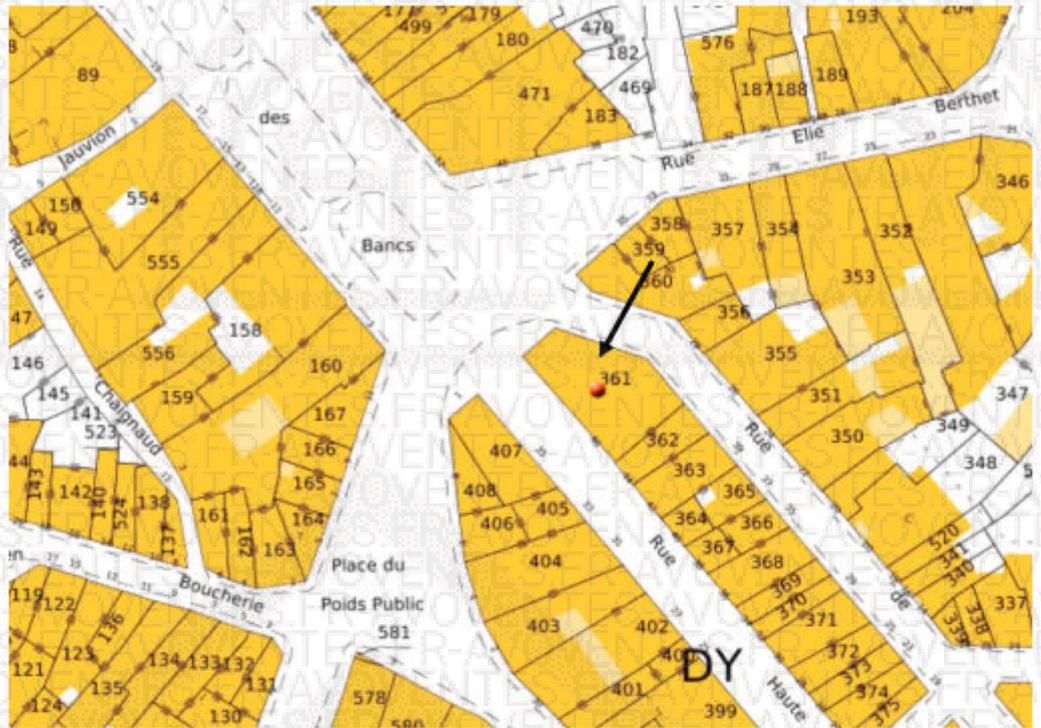
Les établissements scolaires les plus proches sont : l'école communale Montmailler ou Edouard Herriot, l'établissement Beaupeyrat, le collège Jeanne d'Arc, le lycée Limosin, ou Gay Lussac.

De nombreux professionnels de santé se trouvent à proximité de l'immeuble.

Des arrêts de bus sont également proches de l'immeuble (boulevard Gambetta).



### Situation cadastrale de l'immeuble :



### Généralités de l'immeuble :

L'immeuble est composé de trois étages. Le rez-de-chaussée et les sous-sols sont occupés par une banque. L'entrée des logements s'effectue par le 43 rue de la Loi.

L'immeuble est équipé d'un interphone, et de la fibre.

D'une manière générale, les logements ont été refaits récemment et sont dans un bon état général.

Le chauffage est électrique (convecteurs).







Logement B1 (en présence de Monsieur [REDACTED])

Dans l'entrée, le sol est couvert de parquet flottant.

Les murs sont peints.

Dans le salon, le sol est couvert par du parquet.  
Le salon est équipé de placards.

La salle de bains est carrelée, et équipée d'une baignoire et d'un lavabo.

La cuisine est équipée, et carrelée au sol.

Les fenêtres sont en double vitrage bois, avec volets en bois.

Le bureau présente du parquet flottant au sol. Deux placards équipent cette pièce.

La chambre présente du parquet au sol, un placard équipe cette pièce.

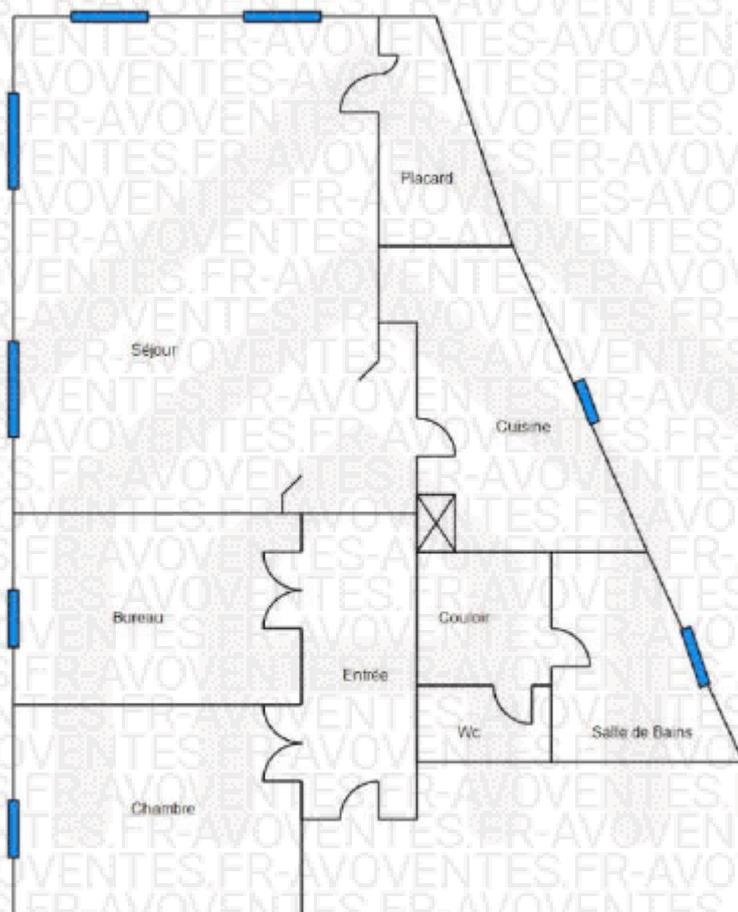
Ce logement est loué à [REDACTED]. Le bail en date du 29/07/2013 a une prise d'effet au 01/08/2013 pour trois ans, pour expirer 31 juillet 2016. Le loyer initial est de 900 euros.

Le bail est annexé au présent Procès-verbal.

Surfaces (surface habitable : 107,73 m<sup>2</sup>)

Pièce ou Local	Etage	Surface Loi Carrez	Surface Hors Carrez
Entrée	2ème	8,27 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Chambre	2ème	18,55 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Bureau	2ème	20,10 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Couloir	2ème	3,03 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Salle de Bains	2ème	4,96 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Wc	2ème	1,55 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Sejour	2ème	39,54 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Cuisine	2ème	9,80 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Placard	2ème	1,93 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>		<b>107,73 m<sup>2</sup></b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>

Plan du logement :







**Logement B2 (en présence de )**

Dans l'entrée, le sol est couvert de parquet flottant.  
Un placard est présent dans le couloir.

Les murs sont peints.

Dans le salon, le sol est couvert par du parquet flottant.

La salle de bains est carrelée, et équipée d'une baignoire et d'un lavabo.

Le coin cuisine est carrelé.

Les fenêtres sont en double vitrage bois, avec volets en bois.

La chambre 1 présente du parquet flottant au sol.

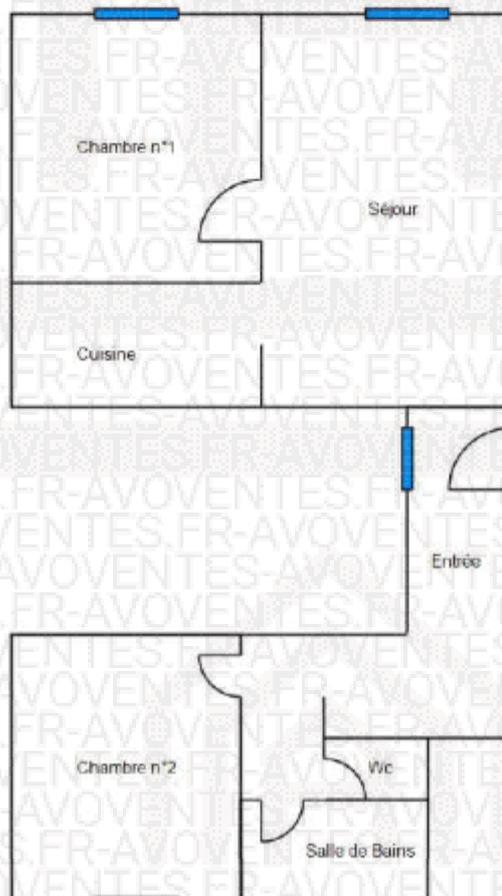
La chambre 2 présente un parquet ancien au sol.

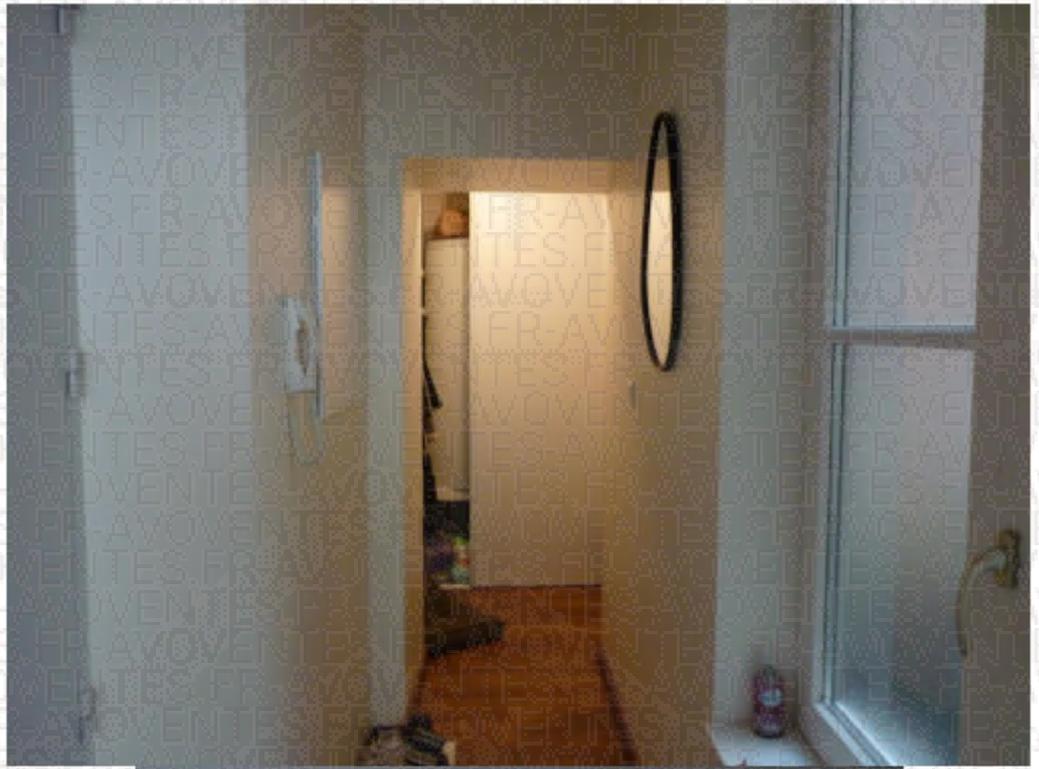
Ce logement est loué à . Le bail a une prise d'effet au 25/04/2023 pour trois ans. Le loyer initial est de 564 euros.  
Le bail est annexé au présent Procès-verbal.

Surfaces (surface habitable : 54,94 m<sup>2</sup>)

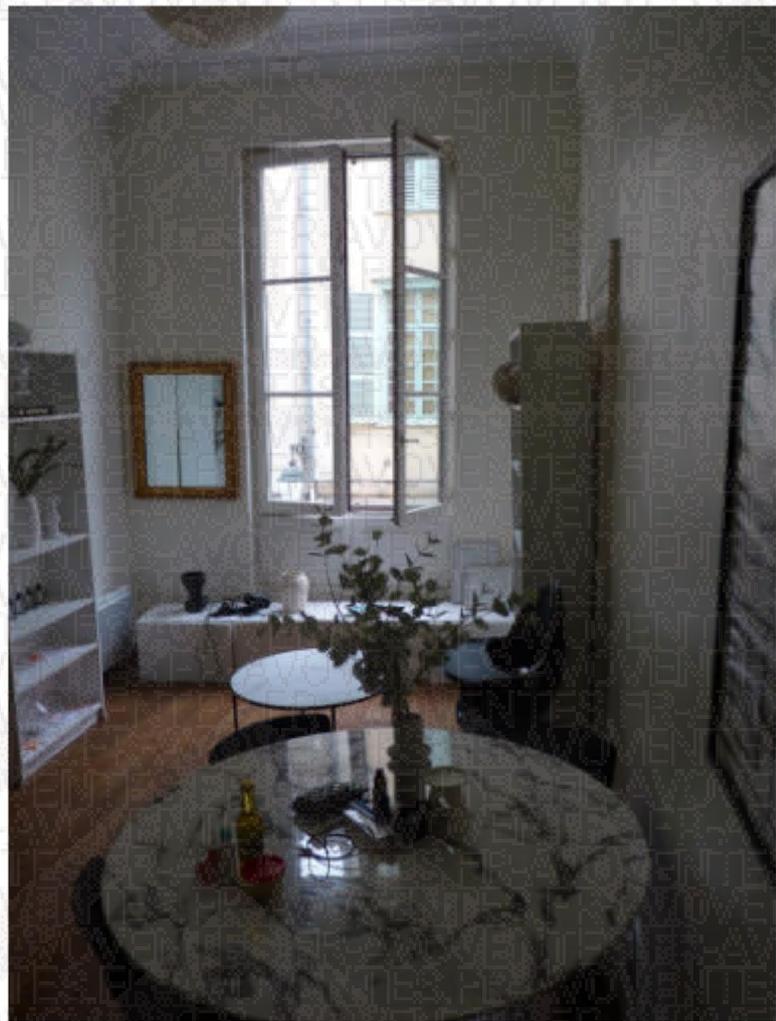
Pièce ou Local	Etage	Surface Loi Carrez	Surface Hors Carrez
Entrée	2eme	7,68 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Séjour	2eme	15,52 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Cuisine	2eme	5,10 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Chambre n°1	2eme	9,65 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Wc	2eme	1,13 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Salle de Bains	2eme	3,81 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Chambre n°2	2eme	12,05 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Total		54,94 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>

Plan du logement :











**Logement C1** (en présence de © AVOVENTES.FR)

Dans l'entrée, le sol est couvert de parquet.

Les murs sont peints.

Dans le salon, le sol est couvert par du parquet flottant.

La salle de bains est carrelée, et équipée d'une baignoire et d'un lavabo.

Le coin cuisine est carrelé. La cuisine est équipée.

Les fenêtres sont en double vitrage bois, avec volets en bois.

La chambre 1 présente du parquet flottant.

La chambre 2 présente un parquet flottant.

Les chambres sont équipées de placard.

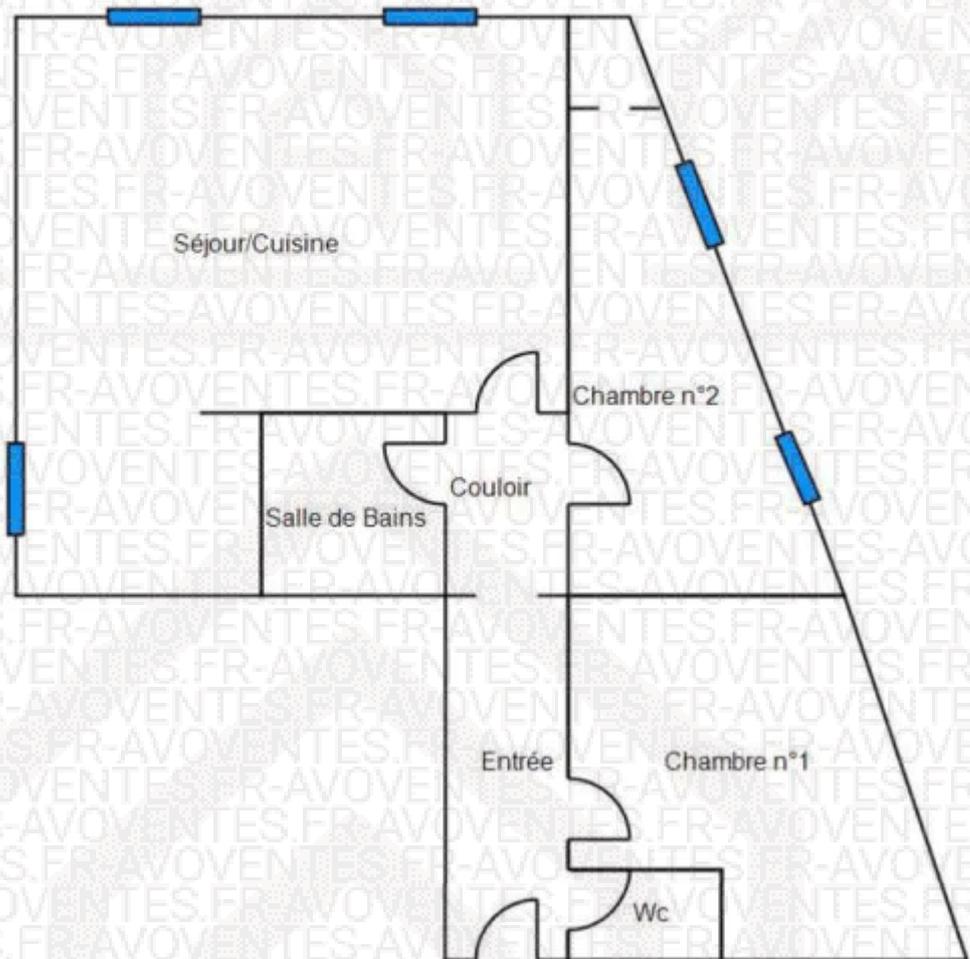
Ce logement est loué à d'effet au 17/08/2022 pour trois ans. Le loyer initial est de 660 euros.  
Le bail est annexé au présent Procès-verbal.

Le bail a une prise

Surfaces (surface habitable : 72,49 m<sup>2</sup>)

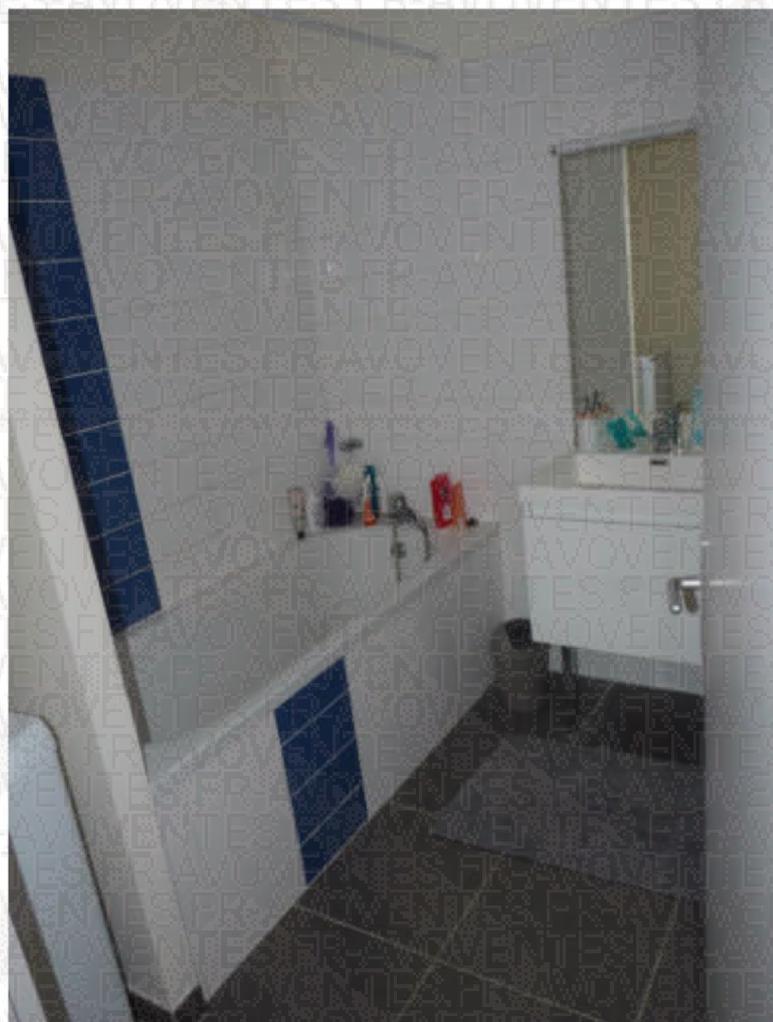
Pièce ou Local	Etage	Surface Loi Carrez	Surface Hors Carrez
Entrée	3ème	5,80 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Wc	3ème	1,25 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Chambre n°1	3ème	11,91 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Couloir	3ème	1,90 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Salle de Bains	3ème	4,48 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Chambre n°2	3ème	10,50 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Sejour/Cuisine	3ème	36,65 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>		<b>72,49 m<sup>2</sup></b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>

Plan du logement :











Logement C2 (en présence de

Dans l'entrée, le sol est couvert d'un parquet ancien.  
La pièce principale est équipée d'un placard.

Les murs sont peints.

La salle de bains est carrelée, et équipée d'une baignoire, d'un lavabo et toilettes.

Le coin cuisine est carrelé. La cuisine est équipée d'une plaque de cuisson et d'un évier.

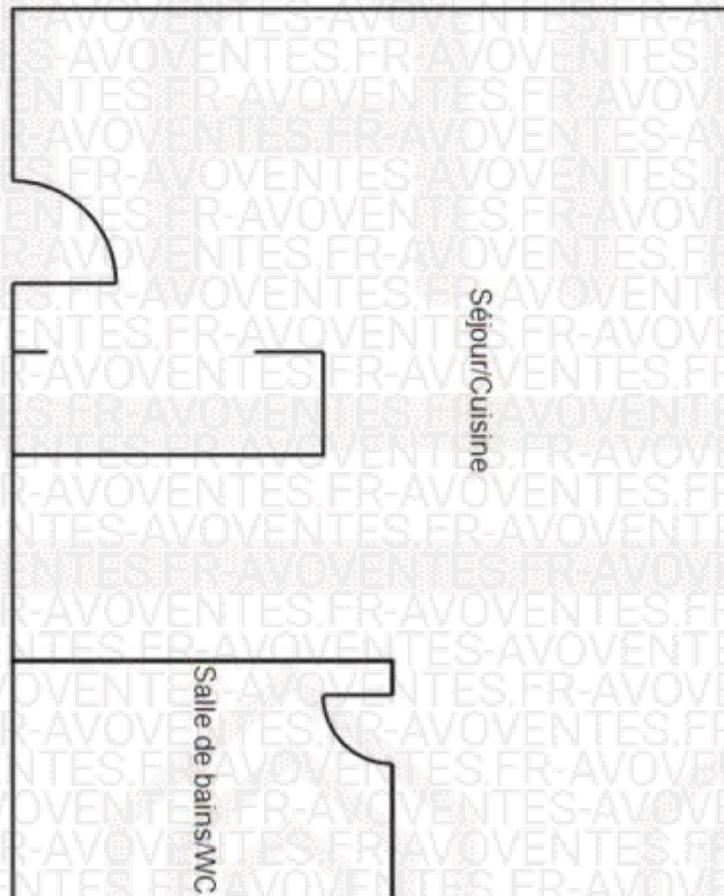
Les fenêtres sont en double vitrage bois, avec volets en bois.

Ce logement est loué à . Le bail en date du 10/08/2021 a une prise d'effet au 18/08/2021 pour trois ans. Le loyer initial est de 431 euros.  
Le bail est annexé au présent Procès-verbal.

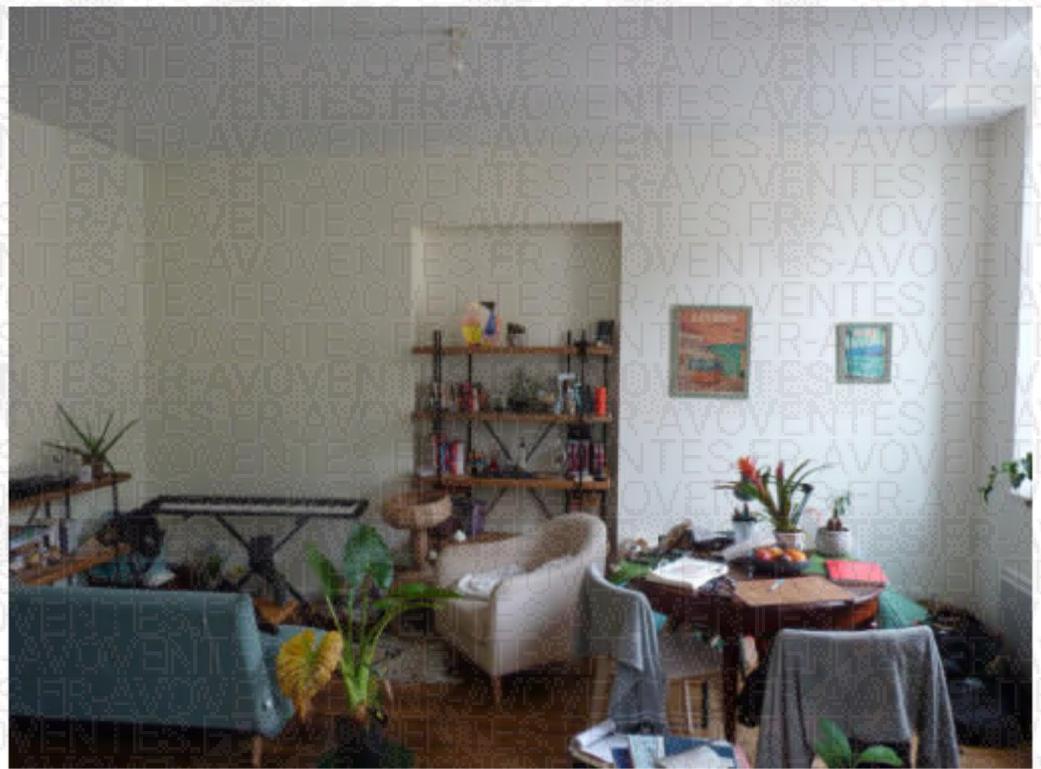
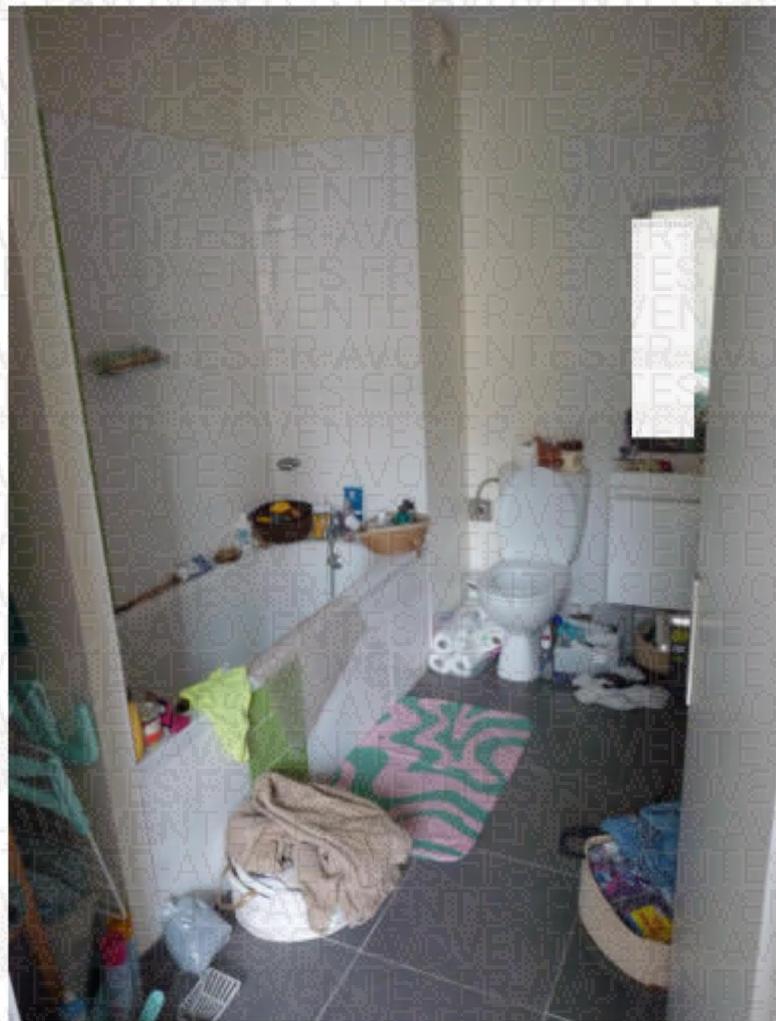
Surfaces (surface habitable : 39,78 m<sup>2</sup>)

Pièce ou Local	Etage	Surface Loi Carrez	Surface Hors Carrez
Séjour/Cuisine	3ème	34,30 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Salle de bains/WC	3ème	5,48 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Total		39,78 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>

Plan du logement :







**Logement C3 (en présence de )**

Dans l'entrée et la pièce principale, le sol est couvert de parquet.

Les murs sont peints.

La salle de bains est carrelée, et équipée d'une cabine de douche, d'un lavabo et toilettes.

Le coin cuisine est carrelé. La cuisine est équipée d'une plaque de cuisson et évier, et deux placards.

Les fenêtres sont en double vitrage bois, avec volets en bois.

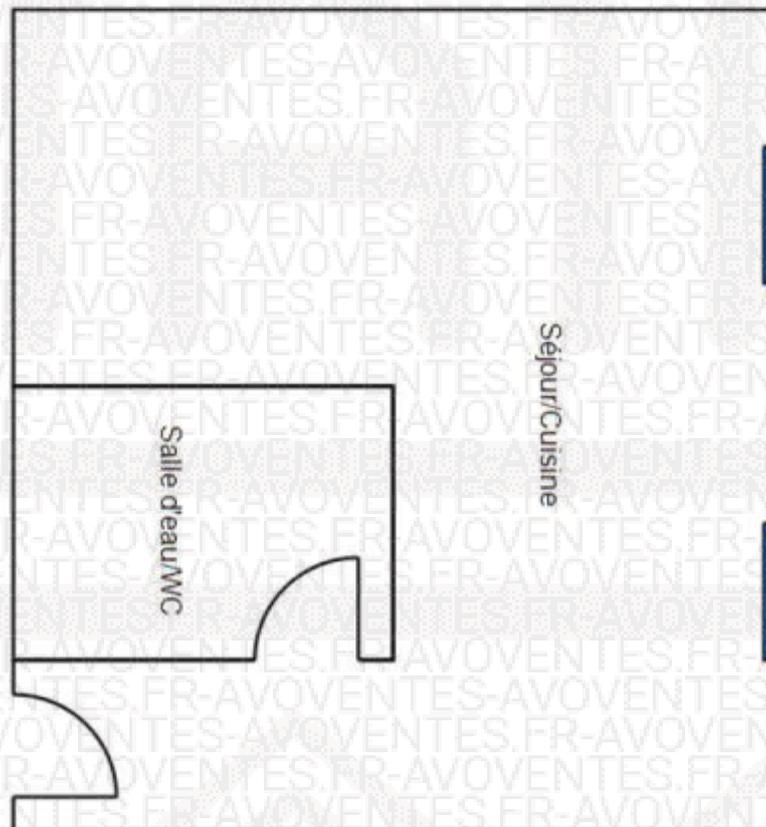
Ce logement est loué à  
15/01/2019 pour trois ans. Le loyer initial est de 300 euros.  
Le bail est annexé au présent Procès-verbal.

Le bail a une prise d'effet au

Surfaces (surface habitable : 28.92 m<sup>2</sup>)

Pièce ou Local	Etage	Surface Loi Carrez	Surface Hors Carrez
Séjour/Cuisine	3ème	24.55 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>
Salle d'eau/WC	3ème	4.37 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>
Total		28.92 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>

Plan du logement :







**Logement C4 (en présence de**

Dans l'entrée et la pièce principale, le sol est couvert de parquet flottant.  
Deux placards équipent cette pièce.

Les murs sont peints.

La salle de bains est carrelée, et équipée d'une cabine de douche, d'un lavabo et toilettes.

Le coin cuisine est carrelé. La cuisine est équipée d'une plaque de cuisson et évier.

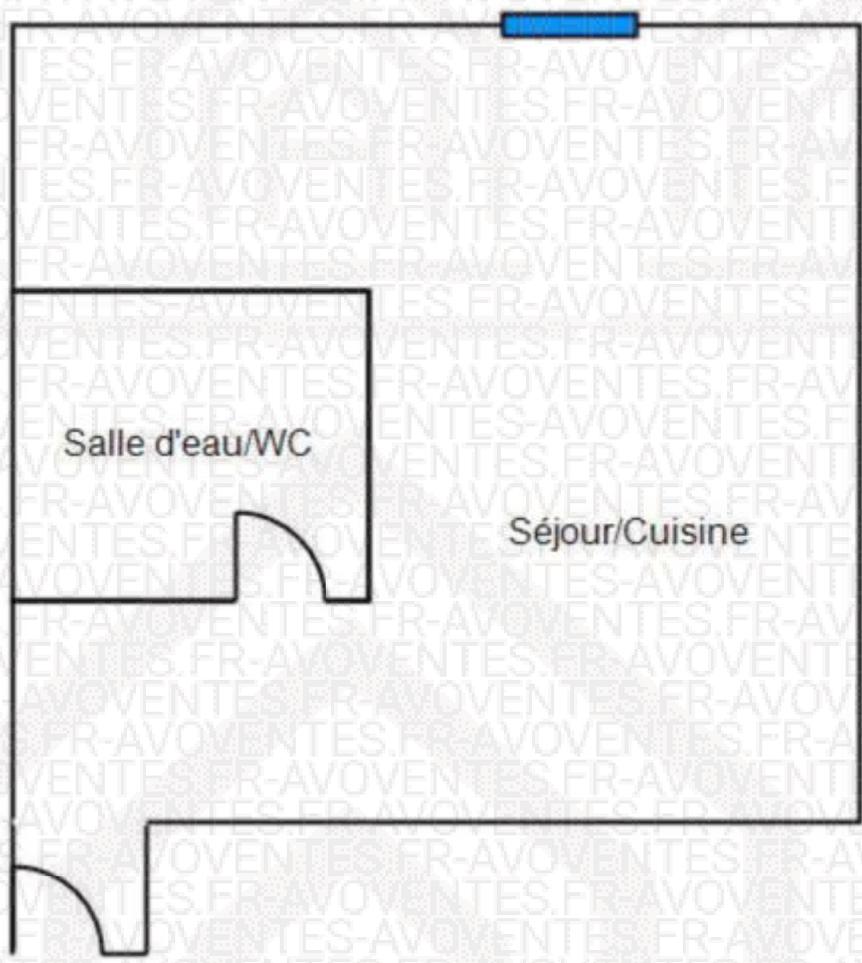
Les fenêtres sont en double vitrage bois, avec volets en bois.

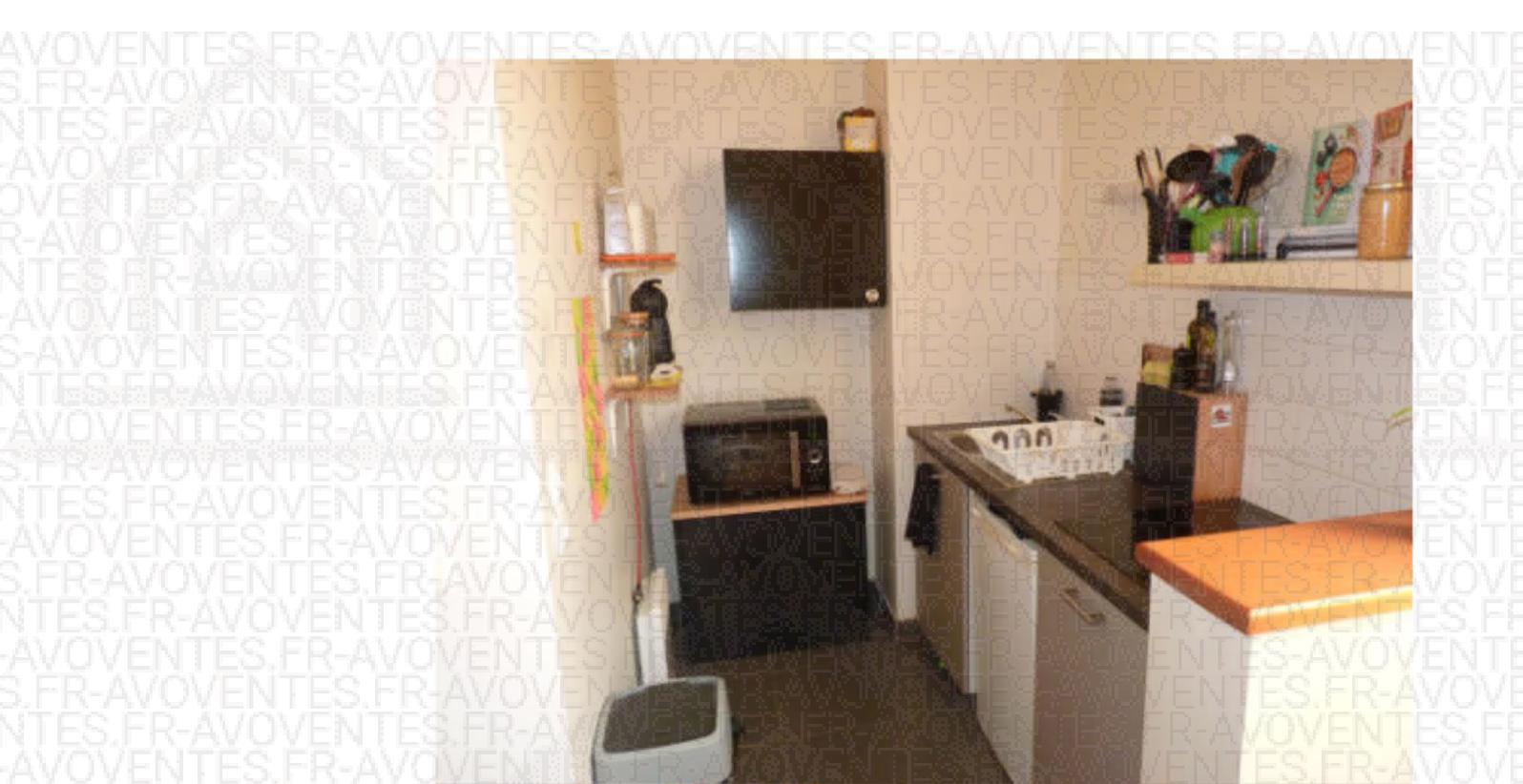
Ce logement est loué à . Le bail a une prise d'effet au 02/09/2022  
pour trois ans. Le loyer initial est de 260 euros.  
Le bail est annexé au présent Procès-verbal.

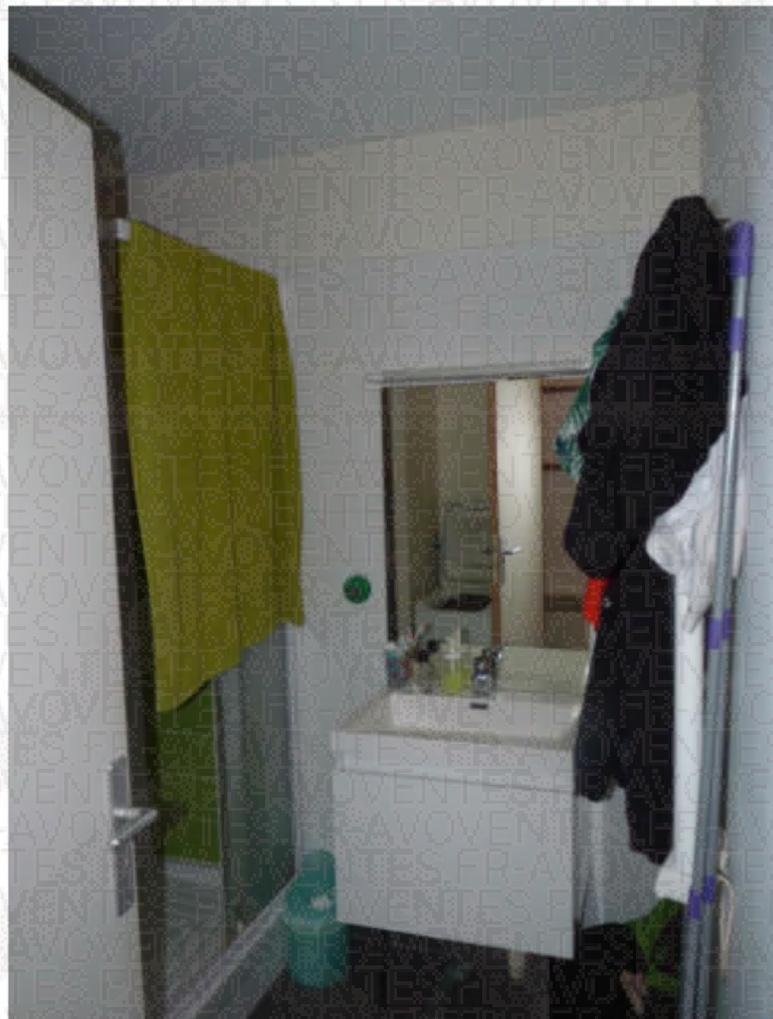
Surfaces (surface habitable : 26,38 m<sup>2</sup>)

Pièce ou Local	Etage	Surface Loi Carrez	Surface Hors Carrez
Séjour/Cuisine	3ème	22,13 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Salle d'eau/WC	3ème	4,25 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>		<b>26,38 m<sup>2</sup></b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>

Plan du logement :







Logement D1 (en présence de )

Dans l'entrée, le sol est couvert de parquet flottant.

Les murs sont peints.

Dans le salon, le sol est couvert par du parquet flottant.

La salle de bains est carrelée, et équipée d'une baignoire et d'un lavabo.

La cuisine est équipée, et carrelée au sol.

Les fenêtres sont en double vitrage bois, avec volets en bois.

Le bureau présente du parquet flottant au sol. Deux placards équipent cette pièce.

La chambre 1 présente du parquet flottant au sol, un placard équipe cette pièce. Elle est également équipée d'une salle de bains avec cabine de douche et lavabo.

La chambre 2 présente du parquet flottant au sol.

Le bureau présente du parquet flottant au sol.

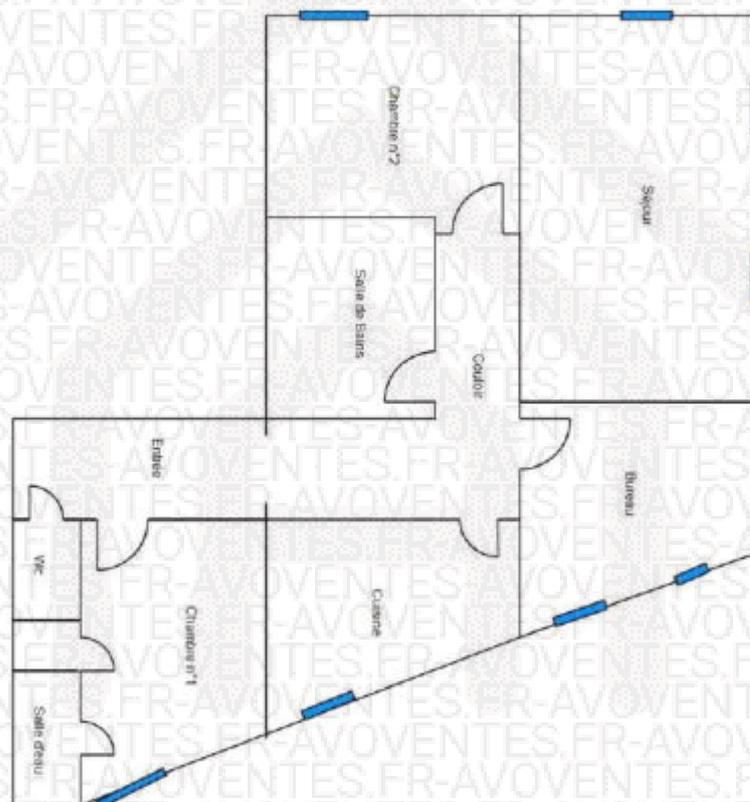
Ce logement est loué à . Le bail en date du 02/12/2019 a une prise d'effet au 02/12/2019 pour trois ans, pour expirer 31 juillet 2016. Le loyer initial est de 650 euros.

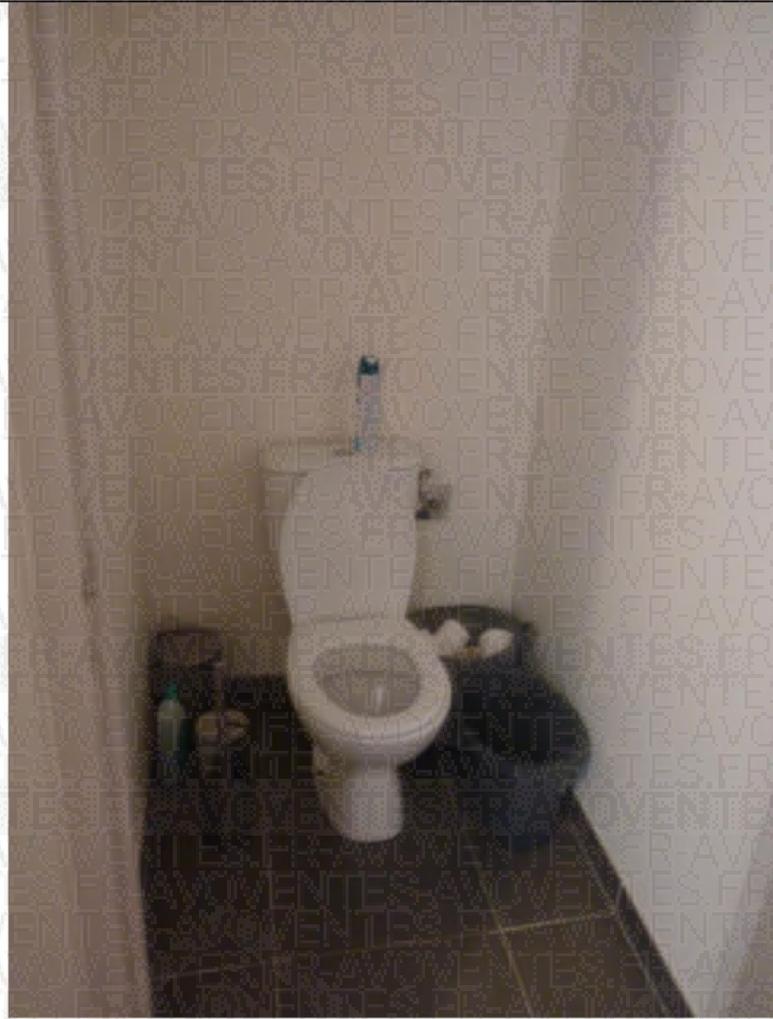
Le bail est annexé au présent Procès-verbal.

Surfaces (surface habitable : 74,89 m<sup>2</sup>)

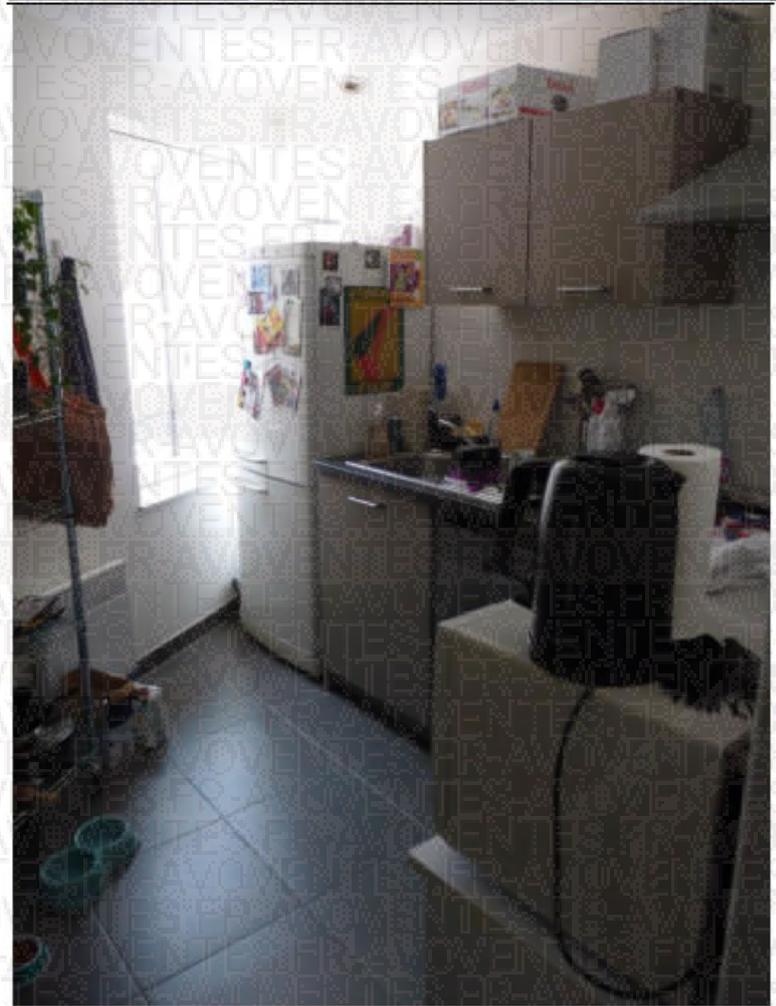
Pièce ou Local	Etage	Surface Loi Carrez	Surface Hors Carrez
Entrée	4ème	6,03 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Couloir	4ème	4,10 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Wc	4ème	1,20 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Chambre n°1	4ème	9,63 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Salle d'eau	4ème	2,20 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Cuisine	4ème	7,14 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Salle de Bains	4ème	4,02 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Bureau	4ème	11,06 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Sejour	4ème	21,01 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Chambre n°2	4ème	8,50 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>		<b>74,89 m<sup>2</sup></b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>

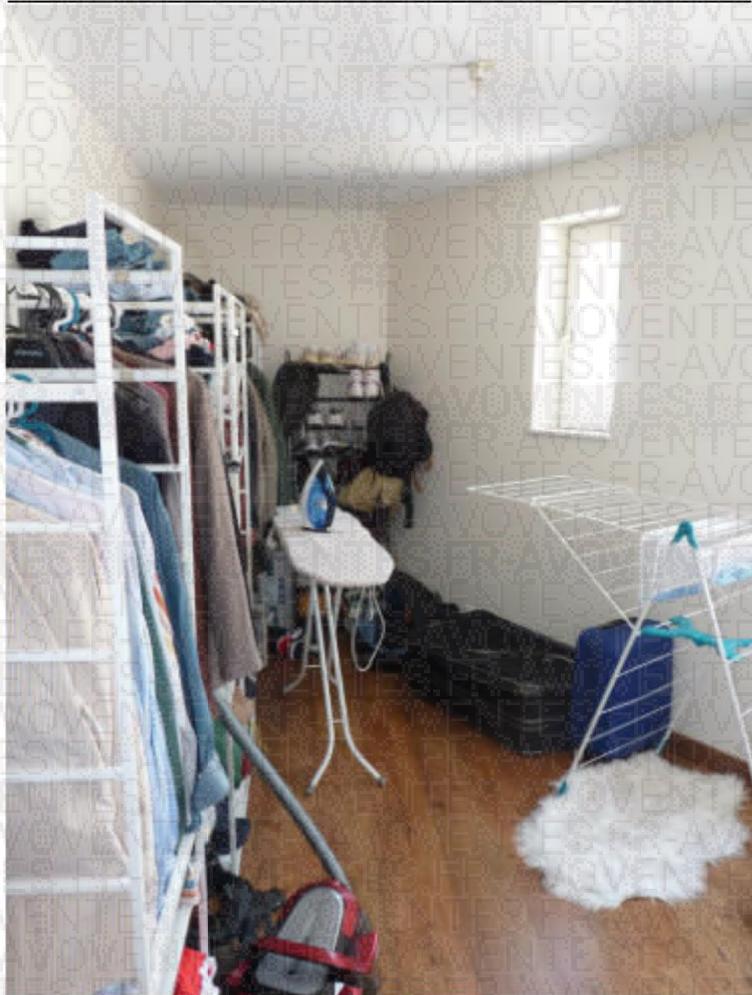
Plan du logement :













**Logement D2** (en présence de BAVOVENTES.FR)

Dans l'entrée et la pièce principale, le sol est couvert de parquet flottant.  
Un placard est présent dans l'entrée.

Les murs sont peints.

La salle de bains est carrelée, et équipée d'une baignoire et d'un lavabo.

Le coin cuisine est carrelé et équipée.

La chambre 1 est couverte de parquet flottant.

La chambre 2 est couverte de parquet flottant.

La mezzanine est couverte de parquet flottant.

Les fenêtres sont en double vitrage bois, avec volets en bois.

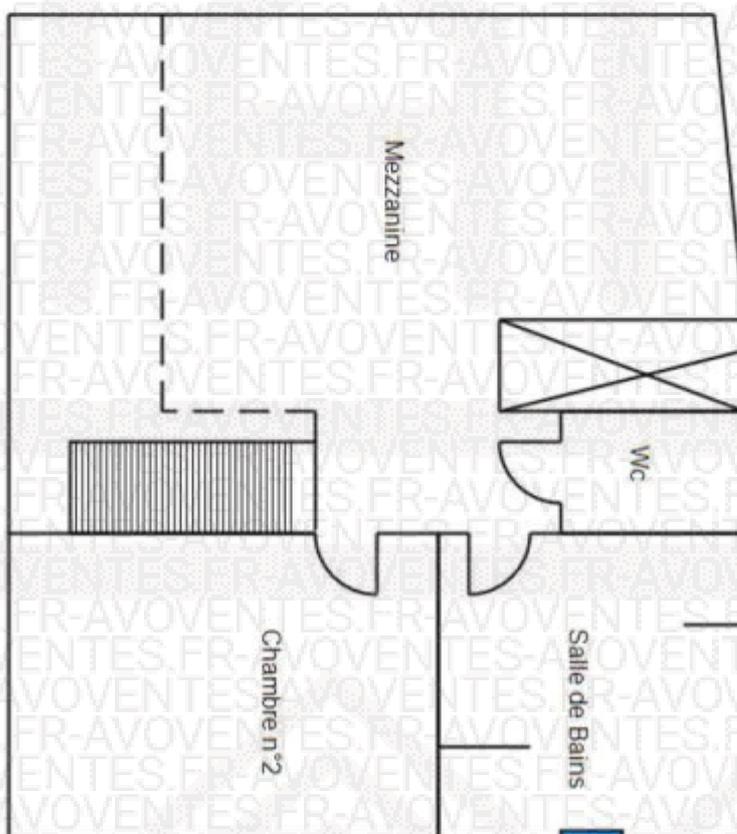
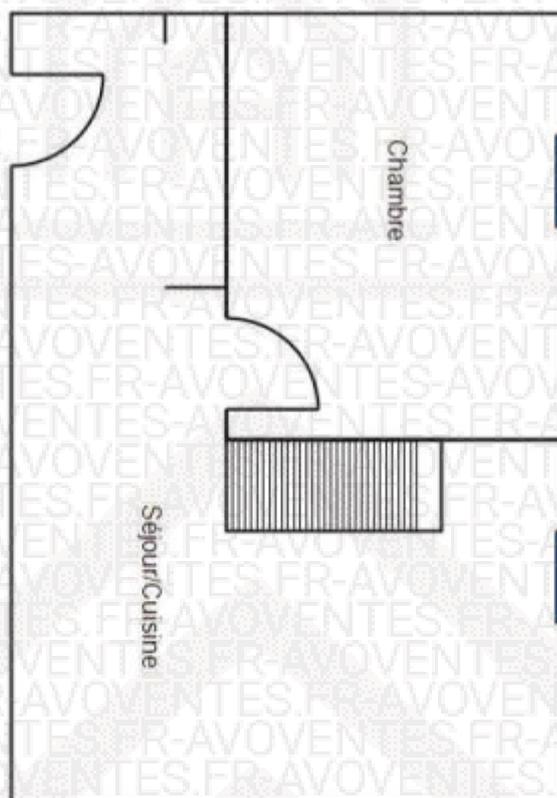
Ce logement est loué à BAVOVENTES.FR. Le bail en date du 01/07/2020 a une prise d'effet au 01/07/2020 pour trois ans. Le loyer initial est de 625 euros.

Le bail est annexé au présent Procès-verbal.

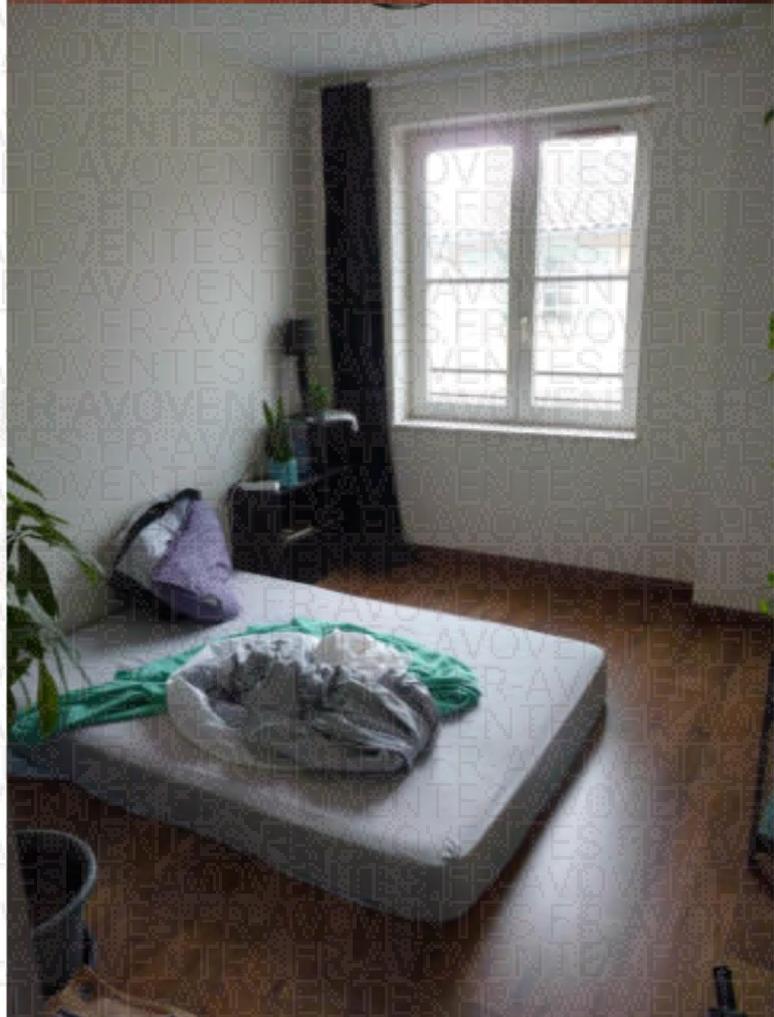
Surfaces (surface habitable : 66,64 m<sup>2</sup>)

Pièce ou Local	Etage	Surface Loi Carrez	Surface Hors Carrez
Séjour/Cuisine	4ème	29,11 m <sup>2</sup>	1,20 m <sup>2</sup>
Chambre n°1	4ème	9,44 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Mezzanine	4ème	12,42 m <sup>2</sup>	11,54 m <sup>2</sup>
Wc	4ème	1,02 m <sup>2</sup>	0,22 m <sup>2</sup>
Salle de Bains	4ème	5,45 m <sup>2</sup>	0,52 m <sup>2</sup>
Chambre n°2	4ème	9,20 m <sup>2</sup>	4,98 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>		<b>66,64 m<sup>2</sup></b>	<b>18,46 m<sup>2</sup></b>

Plan du logement :









**Logement D3 (en l'absence de l'occupant, muni d'une autorisation de sa part)**

Dans l'entrée et la pièce principale, le sol est couvert d'un parquet ancien.

Les murs sont peints.

La salle de bains est carrelée, et équipée d'une cabine de douche, d'un lavabo et toilettes.

Le coin cuisine est carrelé. La cuisine est équipée d'une plaque de cuisson et d'un évier.

La chambre est en mezzanine.

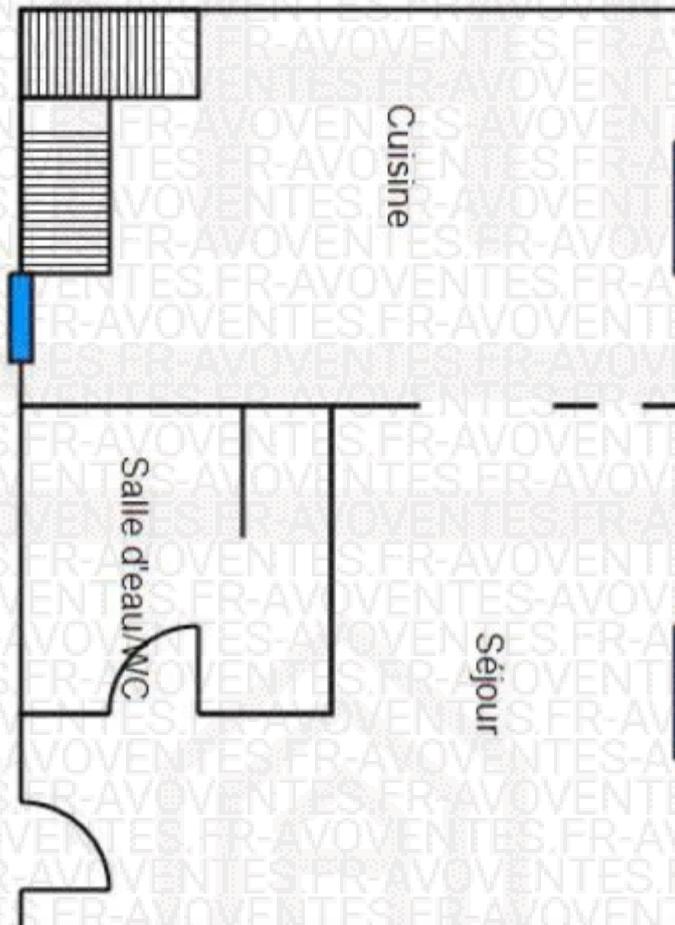
Les fenêtres sont en double vitrage bois, avec volets en bois.

Ce logement est loué à [www.avoventes.fr](http://www.avoventes.fr). Le bail a une prise d'effet au 13/08/2021 pour trois ans. Le loyer initial est de 369 euros. Le bail est annexé au présent Procès-verbal.

Surfaces (surface habitable : 27,75 m<sup>2</sup>)

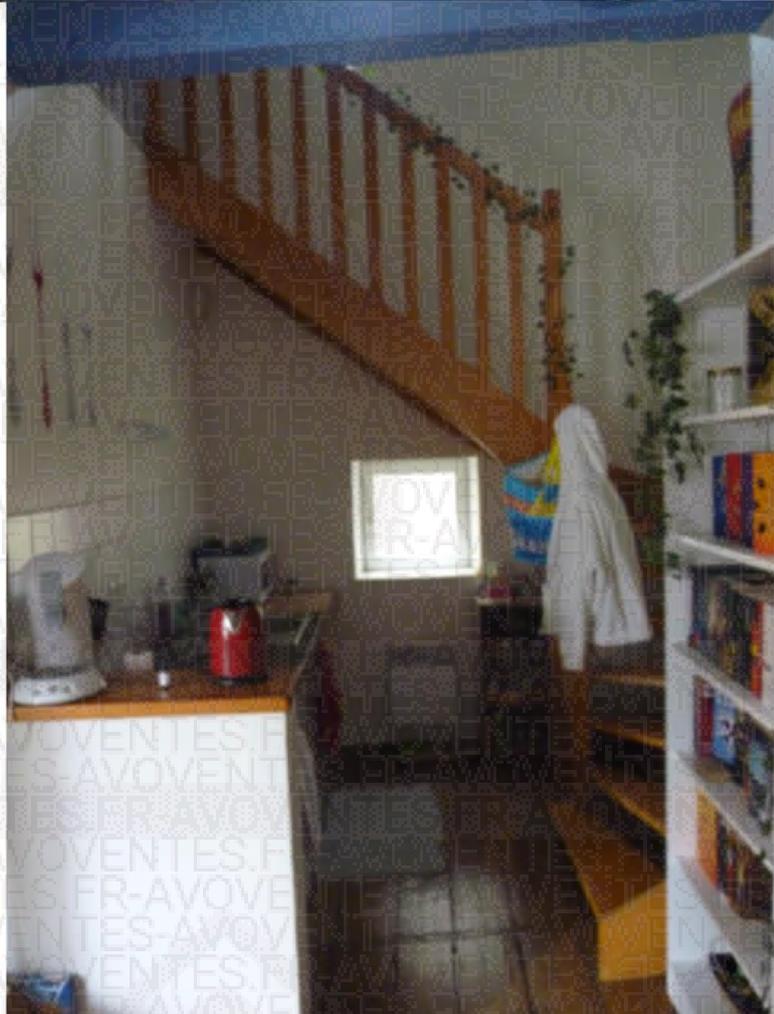
Pièce ou Local	Etage	Surface Loi Carrez	Surface Hors Carrez
Séjour	4ème	10,31 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Salle d'eau/WC	4ème	3,72 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Cuisine	4ème	10,07 m <sup>2</sup>	2,06 m <sup>2</sup>
Mezzanine	4ème	3,65 m <sup>2</sup>	5,47 m <sup>2</sup>
Total		27,75 m <sup>2</sup>	7,53 m <sup>2</sup>

Plan du logement :









Logement D4 (en présence de )

Dans l'entrée et la pièce principale, le sol est couvert d'un parquet flottant.

Les murs sont peints.

La salle de bains est carrelée, et équipée d'une cabine de douche, d'un lavabo et toilettes.

Le coin cuisine est carrelé. La cuisine est équipée d'une plaque de cuisson et d'un évier.

La chambre est en mezzanine.

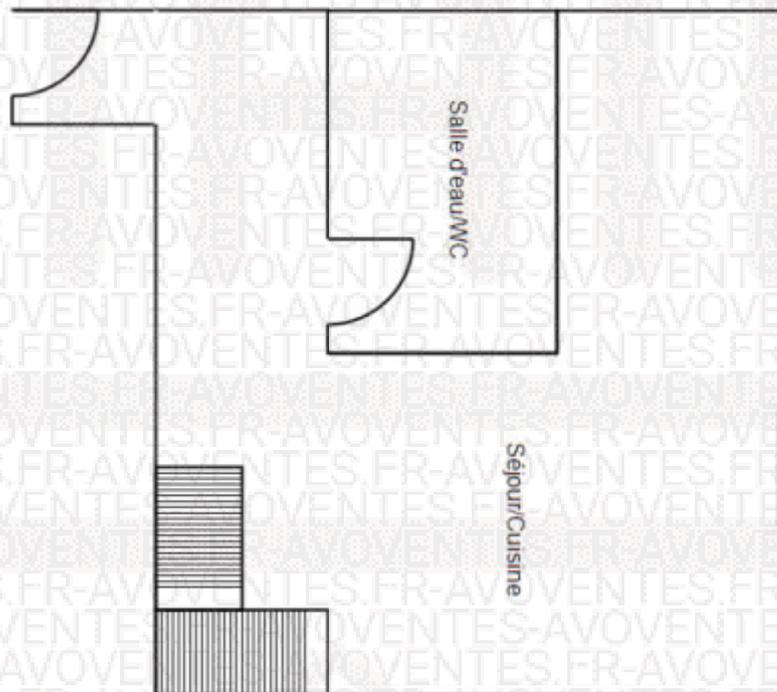
Les fenêtres sont en double vitrage bois, avec volets en bois.

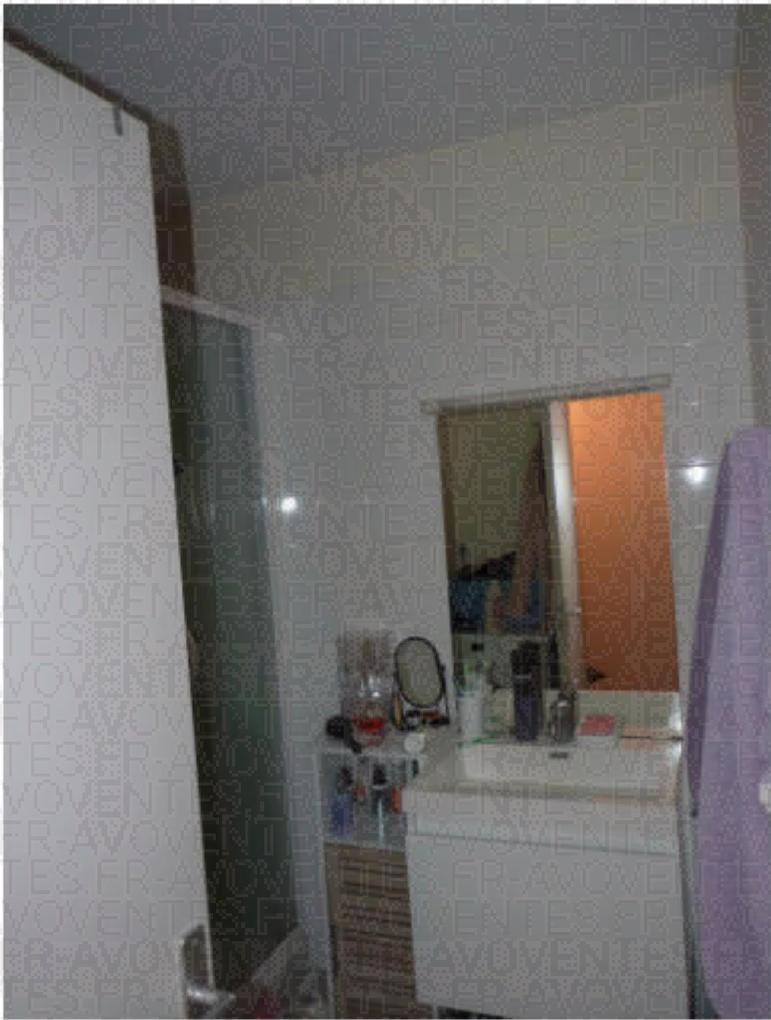
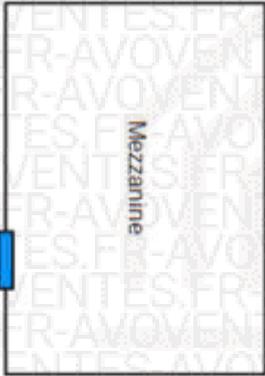
Ce logement est loué à . Le bail en date du 18/06/2021 a une prise d'effet au 31/08/2021 pour trois ans. Le loyer initial est de 321 euros. Le bail est annexé au présent Procès-verbal.

Surfaces (surface habitable : 28,91 m<sup>2</sup>)

Pièce ou Local	Etage	Surface Loi Carrez	Surface Hors Carrez
Sejour/Cuisine	4eme	20,16 m <sup>2</sup>	1,20 m <sup>2</sup>
Salle d'eau/WC	4eme	4,52 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Mezzanine	4eme	4,23 m <sup>2</sup>	6,50 m <sup>2</sup>
Total		28,91 m <sup>2</sup>	7,70 m <sup>2</sup>

Plan du logement :









Diagnostic :

Copies des diagnostics sont annexées au présent procès-Verbal.

Syndic :

Le syndic de l'immeuble est la société GESCAP III, 18 rue de Prony à Paris (75017).

Copie du règlement de copropriété avec état descriptif de division est annexée au présent Procès-Verbal.

Et de tout ce que dessus, j'ai dressé le présent Procès-Verbal de Description pour servir et valoir ce que de droit, comportant neuf cent quarante-sept feuillets dont neuf-cent-un en annexe.

Cout : conforme à l'original

François-Alexandre DELAIRE

