

-Expédition-

SELARL DELAIRE PASQUIES  
ET ASSOCIES

Huissiers de Justice associés  
3 bis rue de la Mauvendièrre  
87000 LIMOGES

Tel : 05.55.10.98.29

CDC 40031 00001 0000147476Z 93

www.hdp-huissiers-87.com



REFERENCE ETUDE  
N° 60208

## PROCES VERBAL DE DESCRIPTION D'IMMEUBLE

LE LUNDI VINGT-QUATRE MARS DEUX MILLE VINGT-CINQ

### A LA DEMANDE DE :

COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS (CEGC), Société anonyme à Conseil d'Administration, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro B 382 506 079, ayant son siège social à PARIS (75013), 59 Avenue Pierre Mendès France, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés audit siège.

AYANT POUR AVOCAT CONSTITUÉ Maître Laetitia DAURIAC, Avocat, membre de la SARL DRPO – DAURIAC RAYNAUD-PELAUDEIX OUDJEDI, avocats au Barreau de LIMOGES (87000), demeurant dite ville, 12 Rue des Anglais ; laquelle constitution emporte élection de domicile en son cabinet ;

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 :

D'un jugement réputé contradictoire en premier ressort rendu par Monsieur le Président du Tribunal judiciaire de Limoges, en date du 22/09/2022 portant au greffe le numéro 21/00840.

Je, Frédéric PASQUIES, Huissier de Justice associé au sein de la SELARL DELAIRE PASQUIES ET ASSOCIES, titulaire d'un office de Commissaire de Justice près le Tribunal Judiciaire de LIMOGES, y demeurant, 3 bis rue de la Mauvendièrre - 87000 LIMOGES, soussigné.

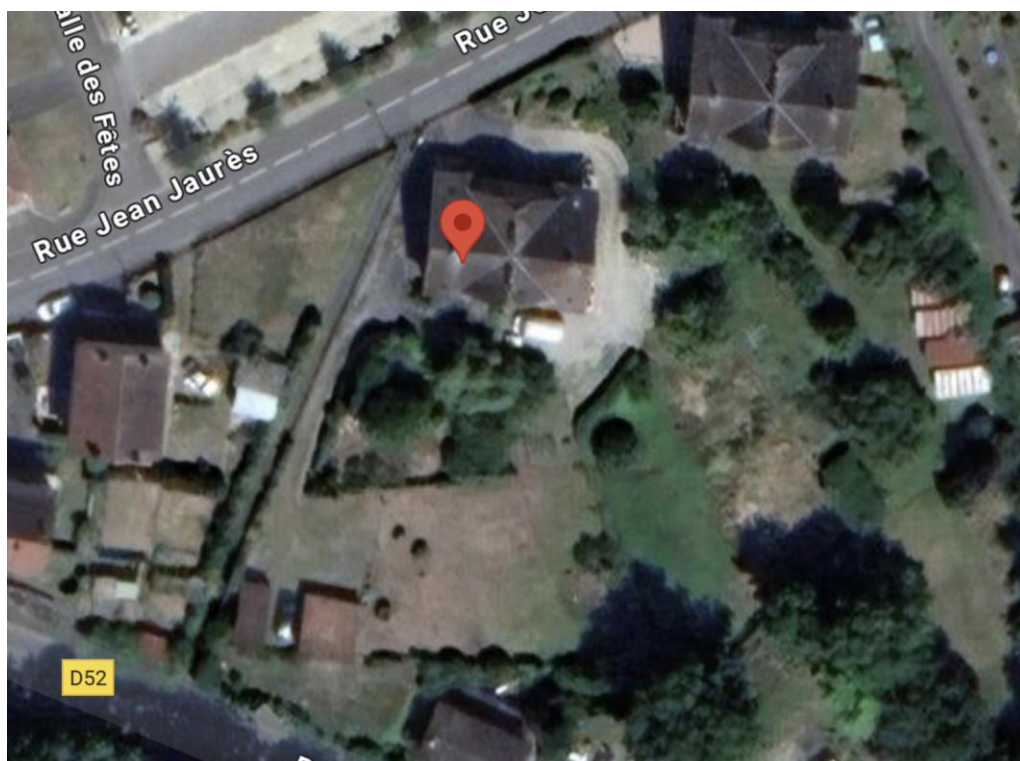
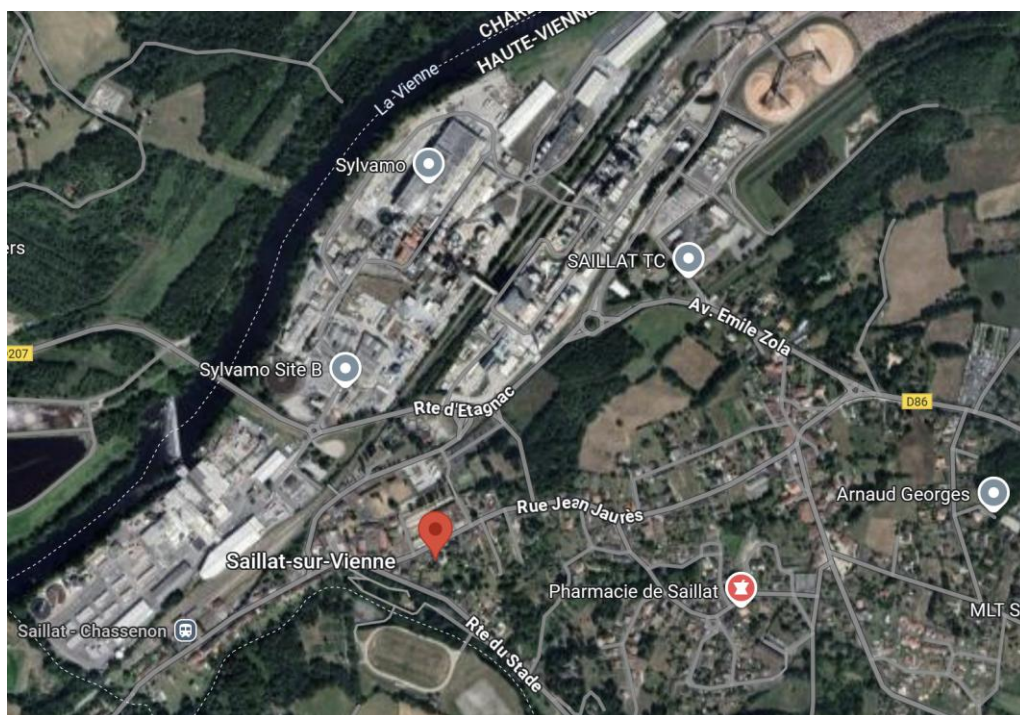
Certifie m'être transporté ce jour à SAILLAT-SUR-VIENNE (Haute-Vienne), 12 rue Jean Jaurès, à l'effet de procéder à la description exacte et détaillée des biens qui y sont situés dont le requérant se propose de poursuivre la vente judiciaire, suite à la signification d'un commandement de payer valant saisie en date du 30 Janvier 2025 par acte de mon ministère.

Audit endroit, assisté de Monsieur Pierre BONNET de la société de diagnostic CABEX, Monsieur Alain BARRIERE serrurier, Monsieur Christian RIBARDIERE et Monsieur Marc DE SAINT EUGENE, témoins dont le concours a été nécessaire, j'ai procédé au Procès-Verbal de description suivant :



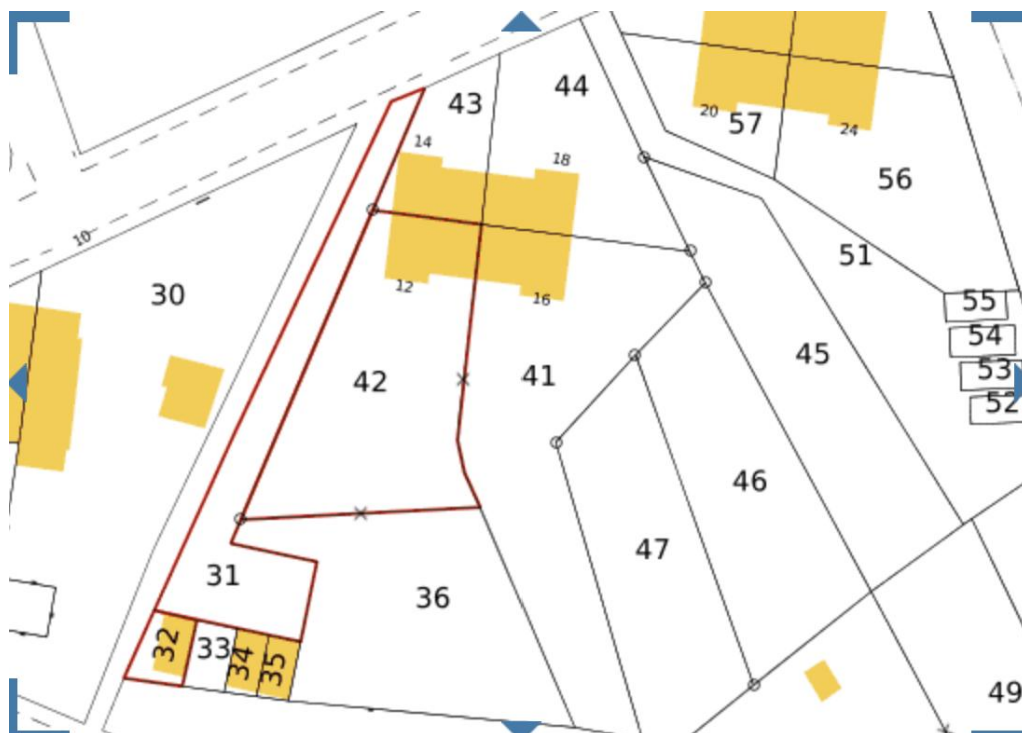
**Situation géographique de l'ensemble immobilier :**

L'ensemble immobilier est situé au 12 rue Jean Jaurès à SAILLAT-SUR-VIENNE (87720).



### Situation cadastrale de l'ensemble immobilier :

L'ensemble immobilier objet de ce Procès-Verbal est cadastré sur la commune de SAILLAT-SUR-VIENNE (Haute-Vienne), lieu-dit Le Bourg / 12 rue Jean Jaurès, sous les références suivantes Section AD, Numéros de parcelle 31, 32 et 42, d'une contenance cadastrale de 07 ares et 64 centiares.



#### **Références de la parcelle 000 AD 31**

Référence cadastrale de la parcelle	<b>000 AD 31</b>
Contenance cadastrale	<b>271 mètres carrés</b>
Adresse	<b>LE BOURG 87720 SAILLAT-SUR-VIENNE</b>

#### **Références de la parcelle 000 AD 42**

Référence cadastrale de la parcelle	<b>000 AD 42</b>
Contenance cadastrale	<b>459 mètres carrés</b>
Adresse	<b>12 RUE JEAN JAURES 87720 SAILLAT-SUR-VIENNE</b>

#### **Références de la parcelle 000 AD 32**

Référence cadastrale de la parcelle	<b>000 AD 32</b>
Contenance cadastrale	<b>34 mètres carrés</b>
Adresse	<b>LE BOURG 87720 SAILLAT-SUR-VIENNE</b>

### Généralités :

La parcelle n°AD 31 est constituée d'une voie d'accès en indivision desservant plusieurs parcelles et, notamment, la parcelle n°AD 32 appartenant à l'ensemble immobilier objet des présentes. Etant précisé que la part indivise objet des présentes représente un quart de l'indivision.

La parcelle n°AD 32 est constituée d'un garage avec un petite bande de terrain nu autour de celui-ci.

La parcelle n°AD 42 est constituée d'un logement individuel mitoyen, à usage d'habitation, avec jardin attenant.



La maison à usage d'habitation est constituée :

- Au rez-de-chaussée : d'une entrée/dégagement, d'un séjour, d'une cuisine, d'un W.C. et d'une véranda ;
- A l'étage : d'un palier/dégagement, de deux chambres et d'une salle d'eau avec W.C. ;
- Au sous-sol : d'un local chaudière, d'un atelier, d'une buanderie et d'un débarras extérieur.

Le logement dispose d'un système de chauffage par chaudière au gaz.

L'ensemble du logement présente un défaut d'entretien général.

Il convient de préciser qu'en raison de l'état d'encombrement du logement, l'état général de certains revêtements, sols et appareillages électriques n'a pu être observé.

### **Maison d'habitation**

#### **Véranda :**

Le plafond est peint.

Un point lumineux est présent au mur.

Le sol est recouvert de linoléum.

Les murs sont recouverts de crépi. De la moisissure est visible en partie basse.

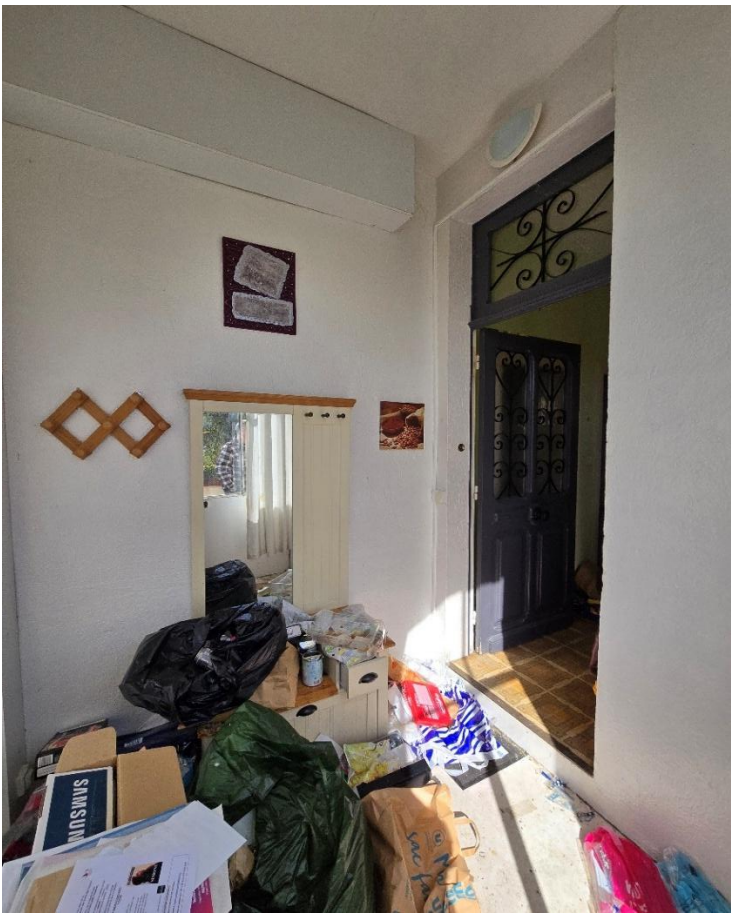
Les parois vitrées et la fenêtre sont à ossature métallique, simple vitrage.

L'accès se réalise depuis l'extérieur par une porte vitrée métallique, simple vitrage.

Plusieurs vitrages sont fissurés.



















**Entrée/dégagement :**

Le plafond est peint.

Un point lumineux est présent au plafond.

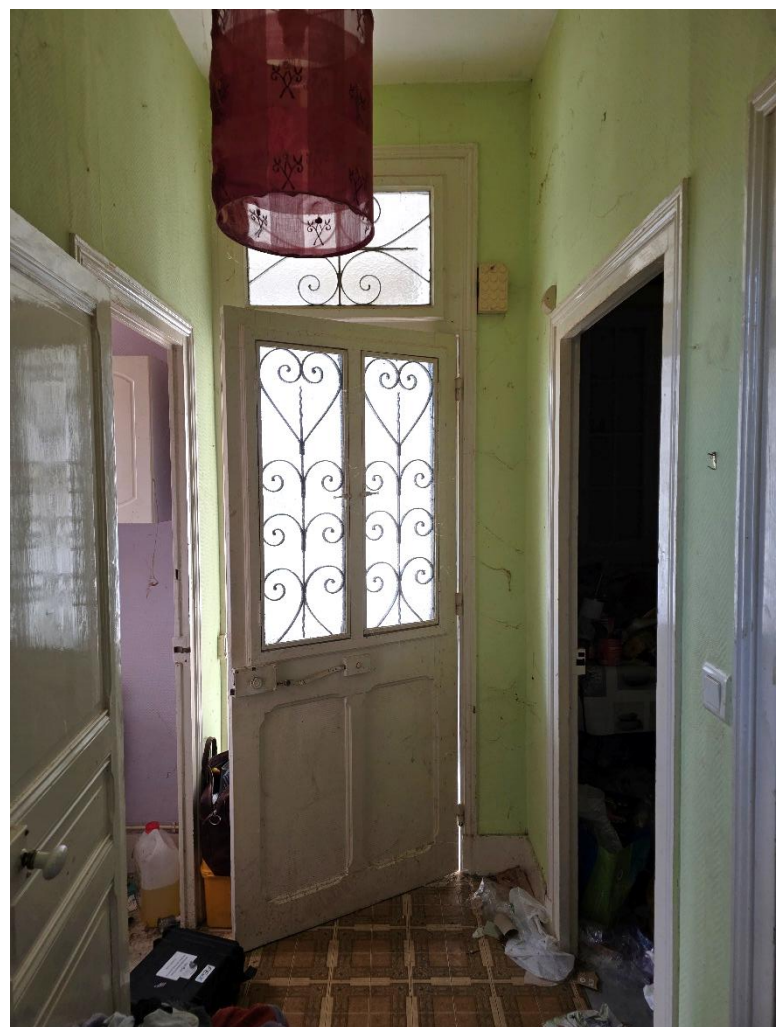
Le sol est recouvert de linoléum.

Les murs sont recouverts de toile de verre, avec plinthes en bois.

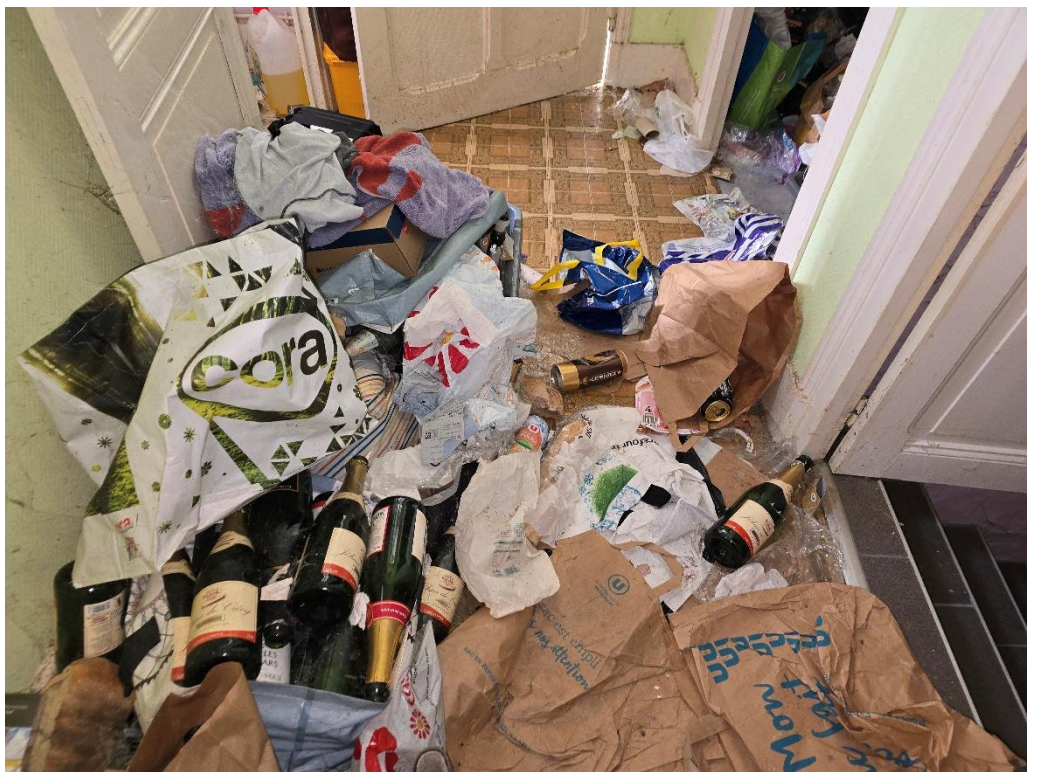
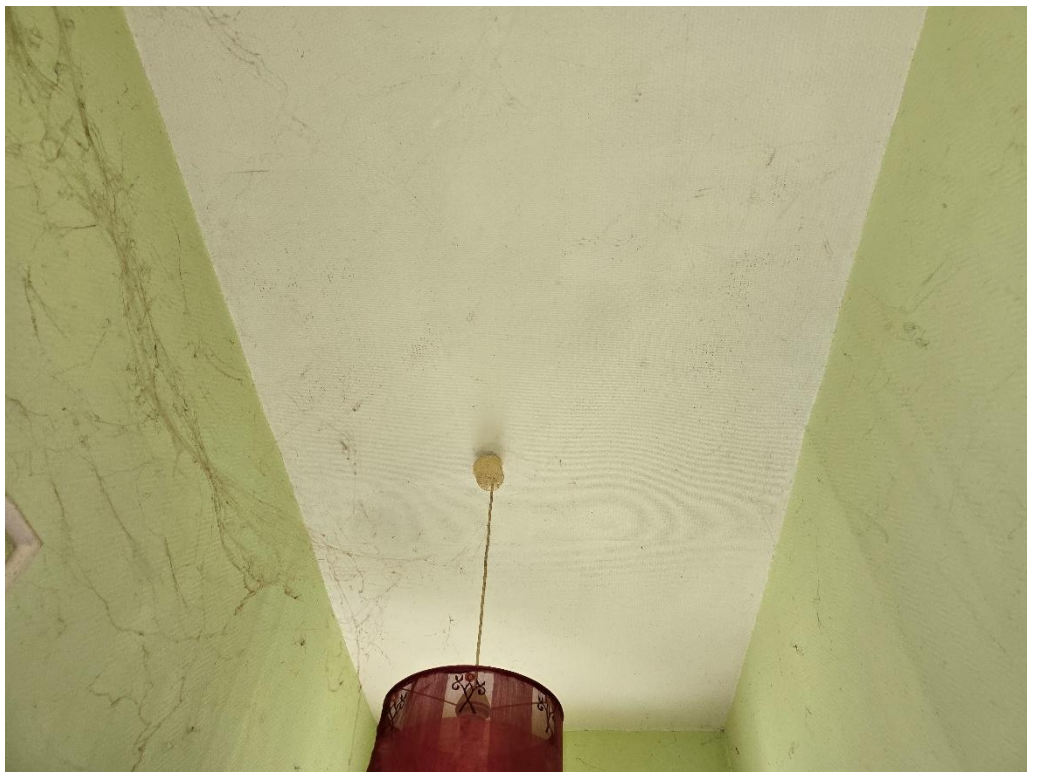
La fenêtre est en menuiserie PVC, double vitrage.

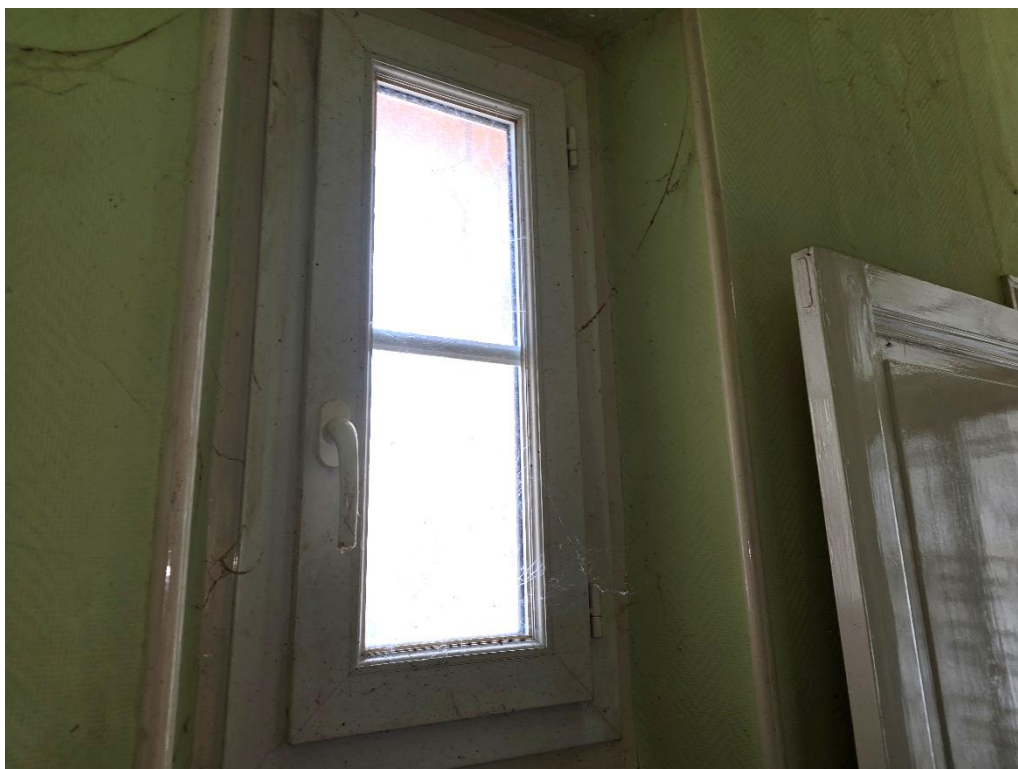
L'accès se réalise depuis la véranda par une porte d'entrée vitrée en bois, simple vitrage.











**W.C. :**

Le plafond est recouvert de toile de verre.

Un point lumineux est présent au mur.

Le sol est recouvert de linoléum.

Les murs sont recouverts de toile de verre, avec plinthes en bois.

La pièce est équipée d'un radiateur.

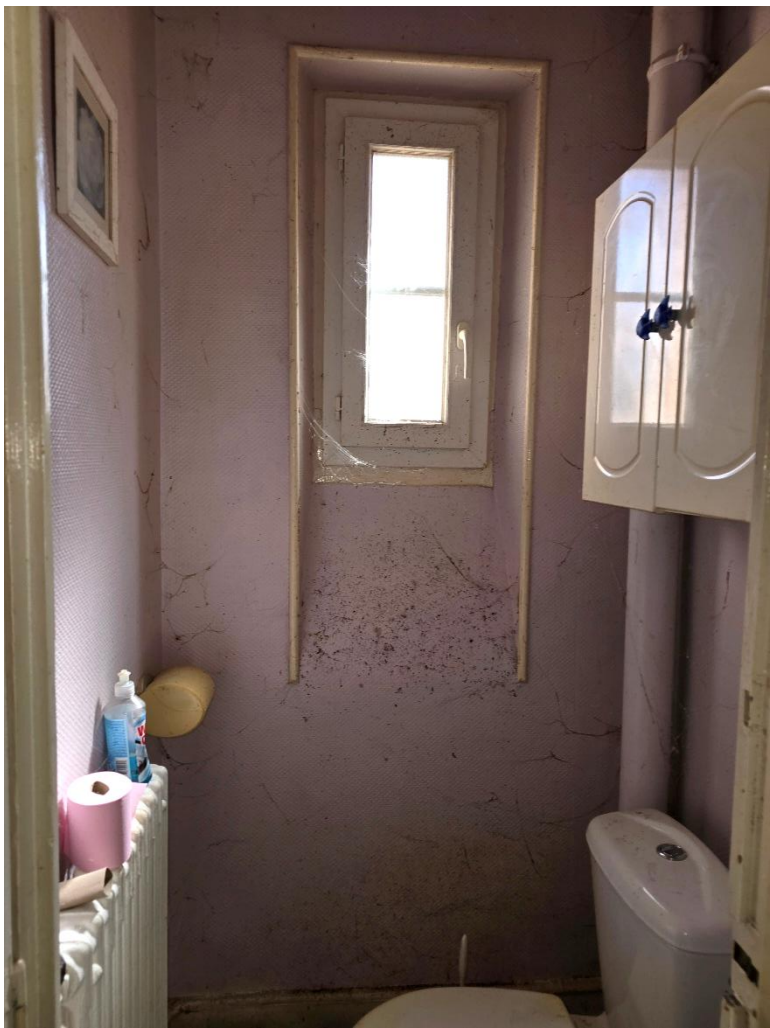
La pièce dispose des équipements/éléments de confort suivants :

- Un W.C., encrassé ;
- Un meuble haut, deux portes.

La fenêtre est en menuiserie PVC, double vitrage.

L'accès se réalise depuis le dégagement par une porte en bois.











### **Cuisine :**

Le plafond est peint. Quelques fissures sont visibles.

Un point lumineux est présent au plafond.

Le sol est recouvert de carrelage.

Les murs sont recouverts de toile de verre, avec plinthes en bois.

La pièce est équipée d'un radiateur.



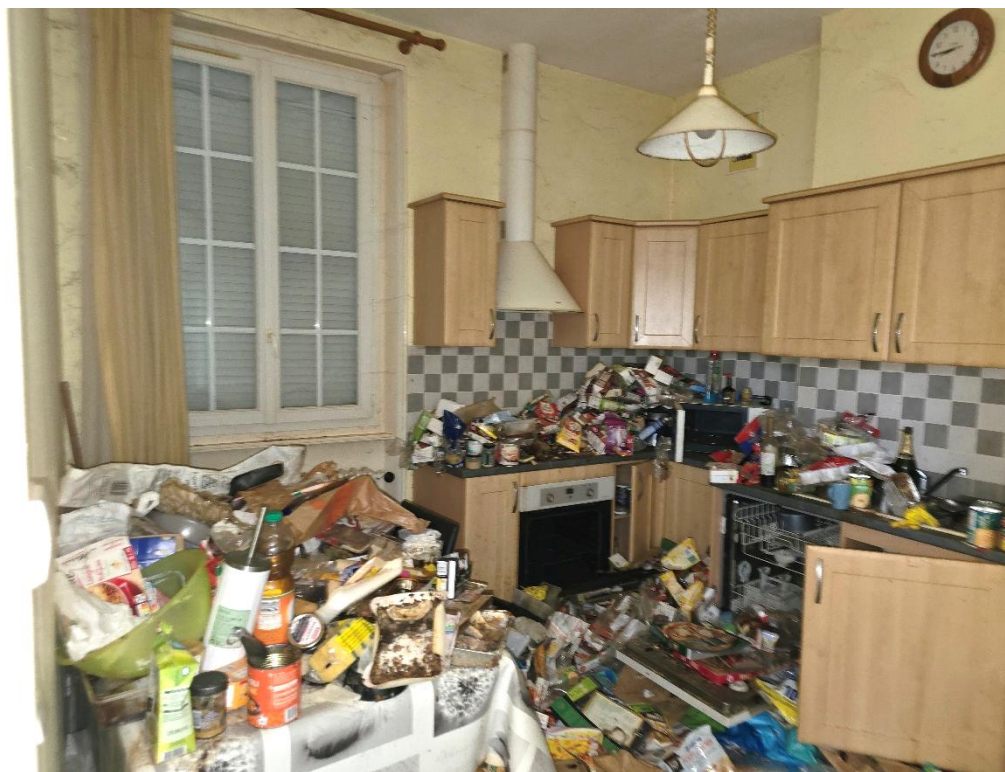
La pièce dispose des équipements/éléments de confort suivants :

- Un évier ;
- Un ensemble de meubles hauts et bas de cuisine avec plan de travail ;
- Une crédence carrelée ;
- Une plaque de cuisson en mauvais état ;
- Une hotte aspirante ;
- Un four ;
- Un lave-vaisselle.

L'ensemble de l'électroménager est en mauvais état.

La fenêtre est en menuiserie PVC, double vitrage et dispose d'un volet roulant électrique.

L'accès se réalise depuis le dégagement par une porte en bois.













**Séjour :**

Le plafond est recouvert de toile de verre.

Un point lumineux est présent au plafond.

Le sol est recouvert de linoléum.

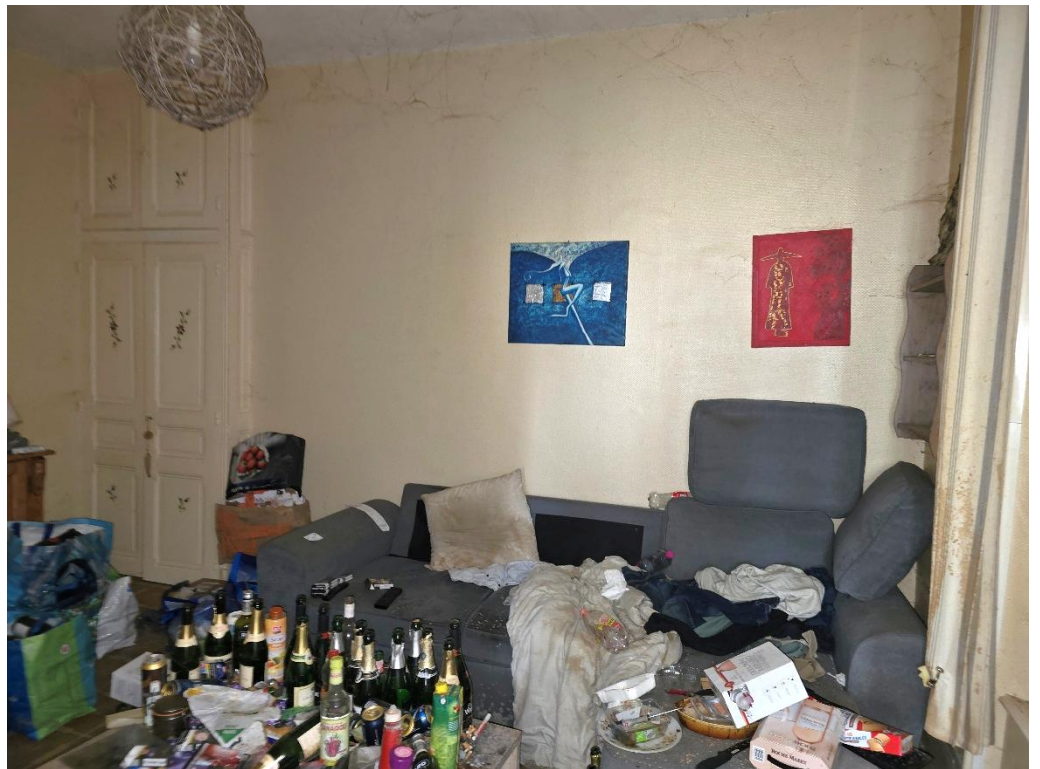
Les murs sont recouverts de toile de verre, avec plinthes en bois.

La pièce est équipée d'un radiateur.

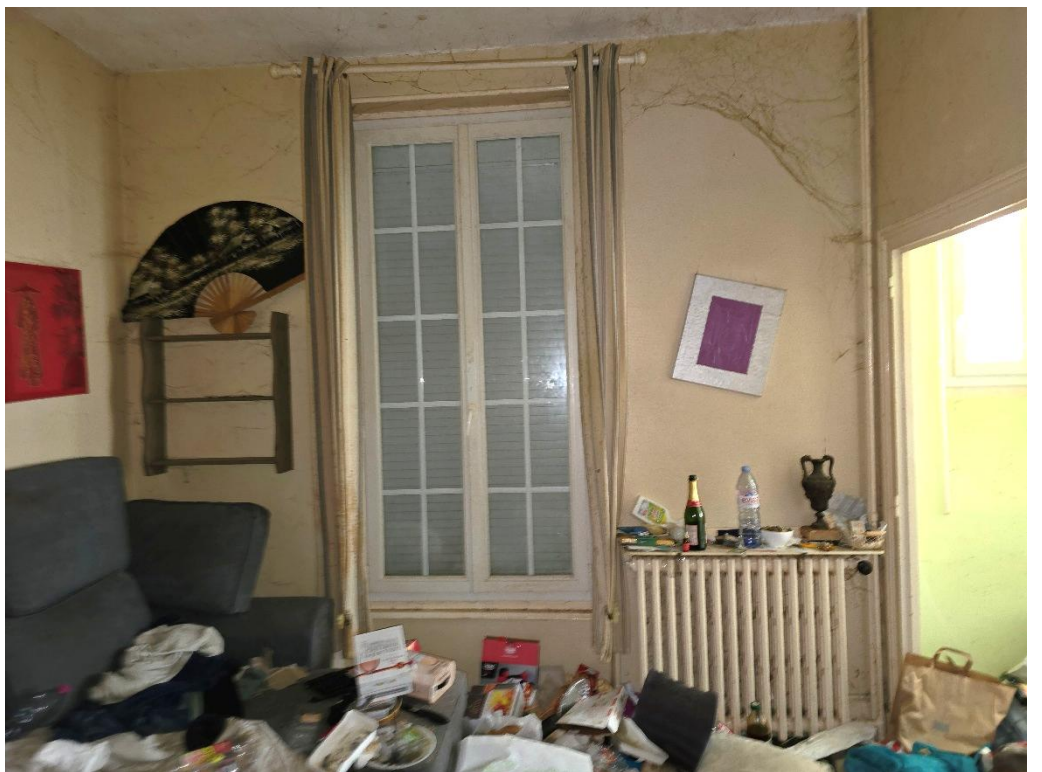
La pièce dispose de placards (deux portes en partie basse et deux portes en partie haute).

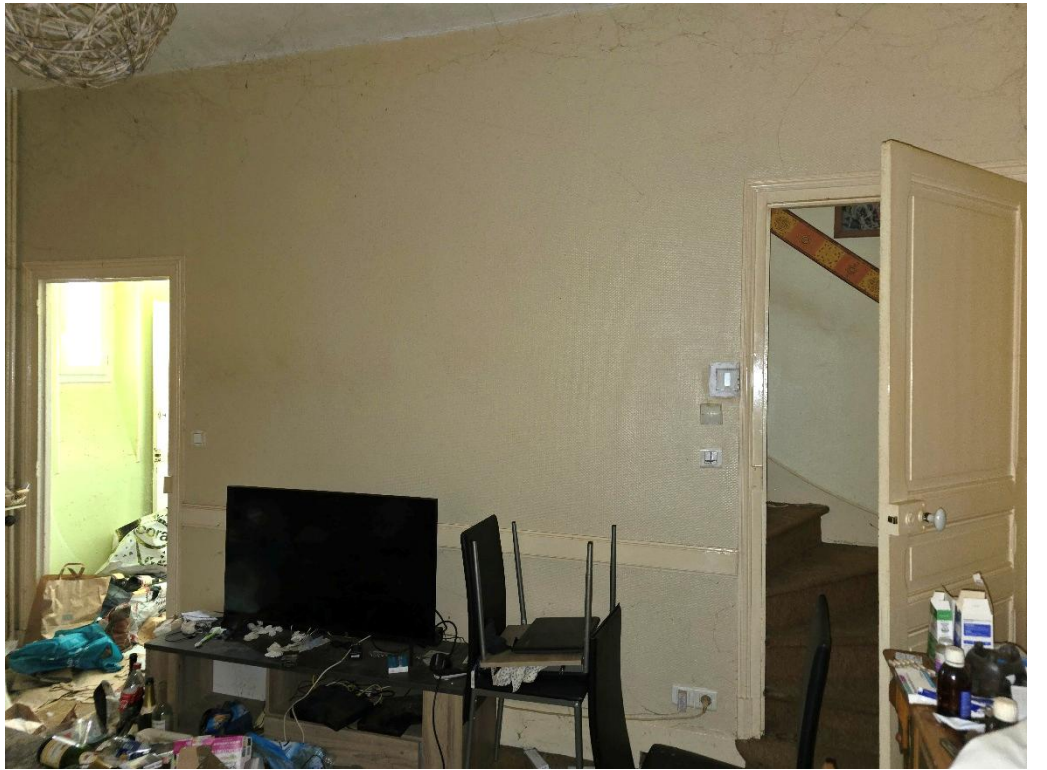
La fenêtre est en menuiserie PVC, double vitrage et dispose d'un volet roulant électrique.

L'accès se réalise depuis le dégagement par une ouverture sans porte.















**Cage d'escalier vers étage :**

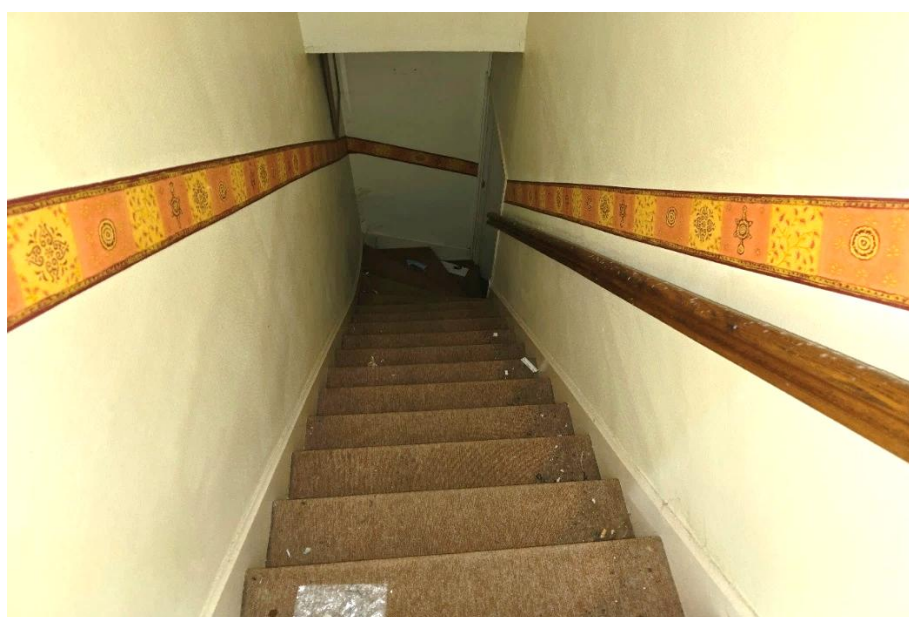
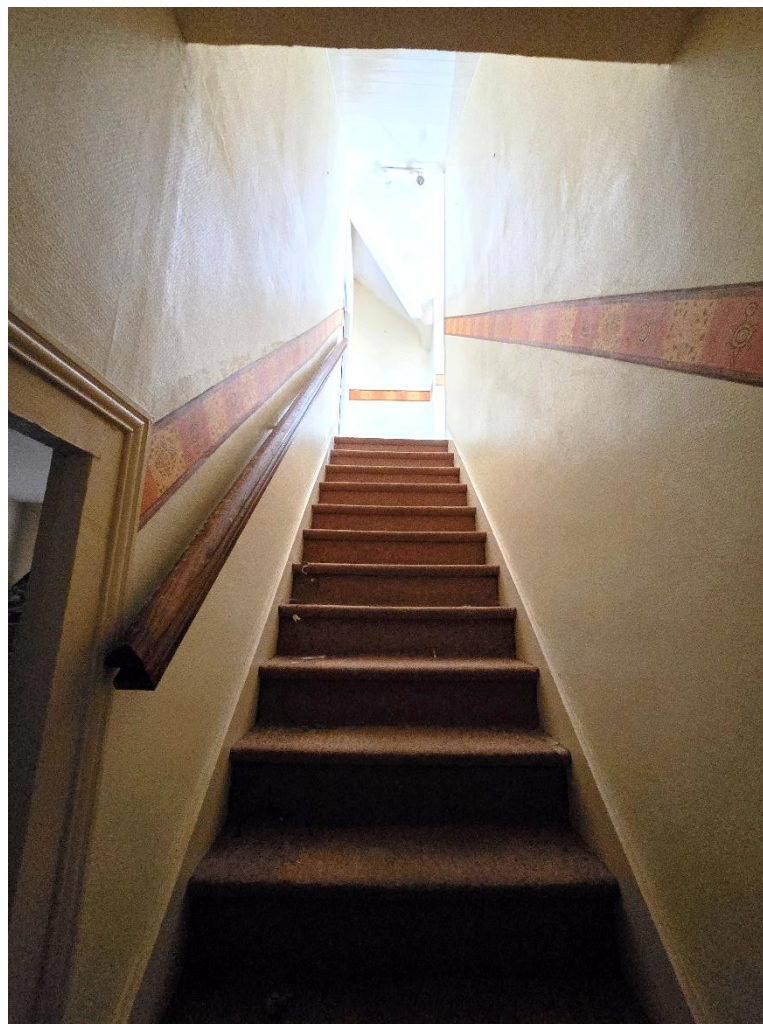
Le plafond est recouvert de lambris PVC.

Au sol, l'escalier est recouvert de moquette.

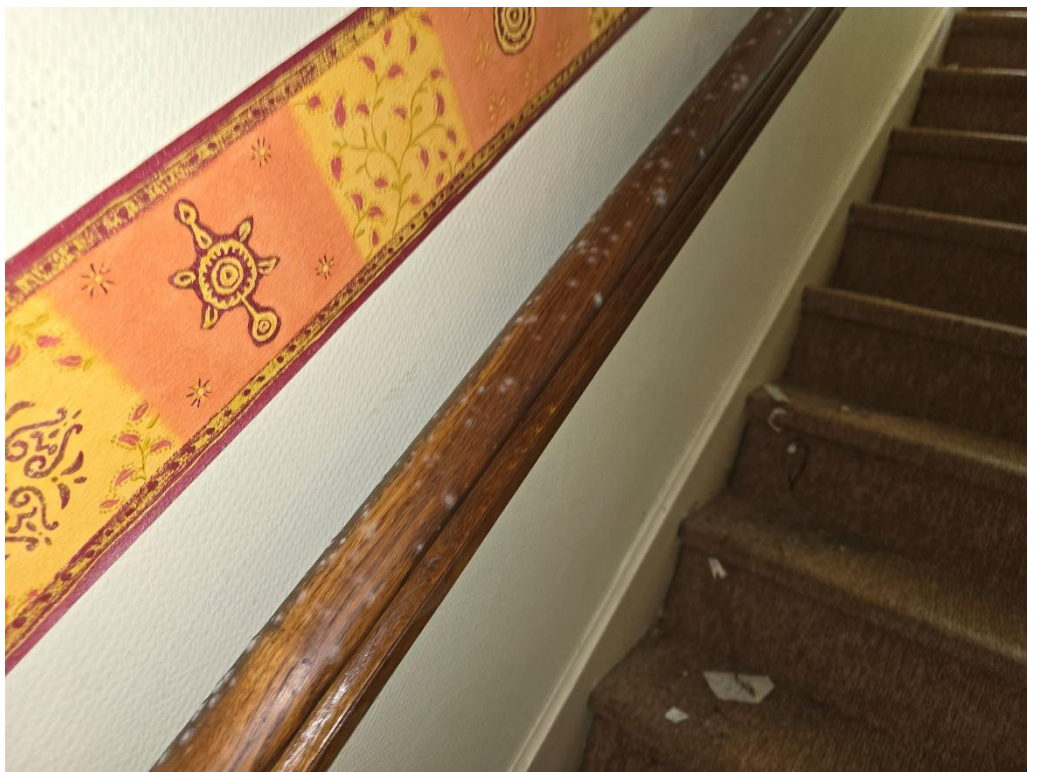
Les murs sont recouverts de toile de verre, avec plinthes en bois.

Une rampe en bois est fixée au mur. Des points de moisissures sont présents.

L'accès se réalise depuis le séjour par une porte en bois.







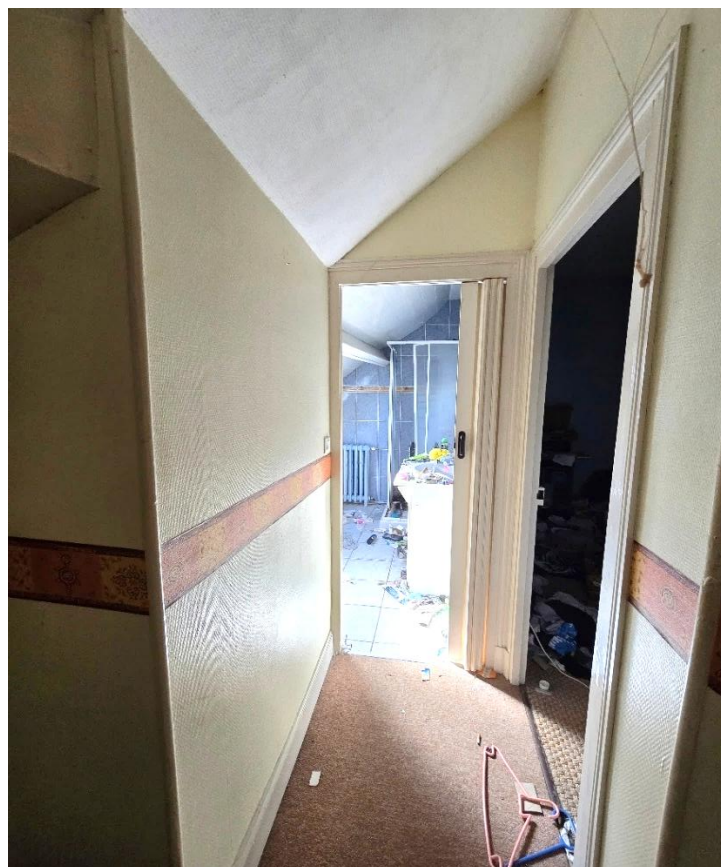
**Palier/dégagement :**

Le plafond est recouvert de toile de verre.

Un point lumineux est présent au plafond.

Le sol est recouvert de moquette.

Les murs sont recouverts de toile de verre, avec plinthes en bois.







**Chambre n°1 :**

Le plafond est peint.

Un point lumineux est présent au plafond.

Le sol est recouvert de linoléum.

Les murs sont recouverts de toile de verre, avec plinthes en bois.

La pièce est équipée d'un radiateur.

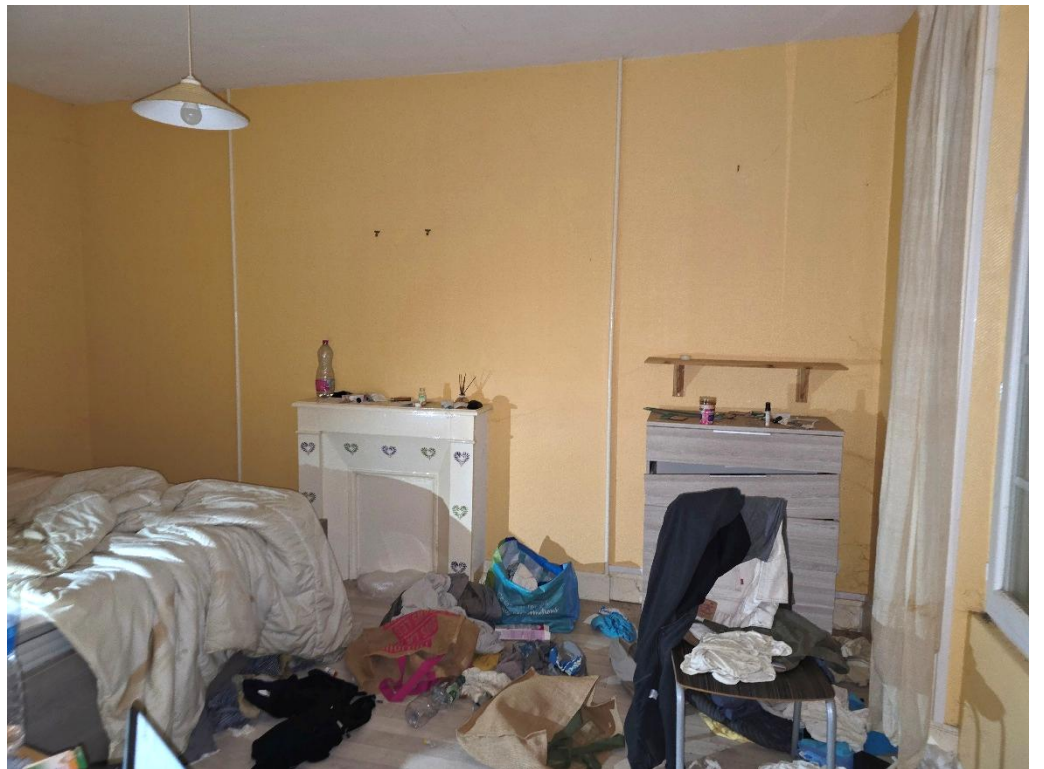
La pièce dispose d'un placard, avec porte accordéon PVC. Une trappe d'accès aux combles est présente au plafond.

Une étagère murale est présente.

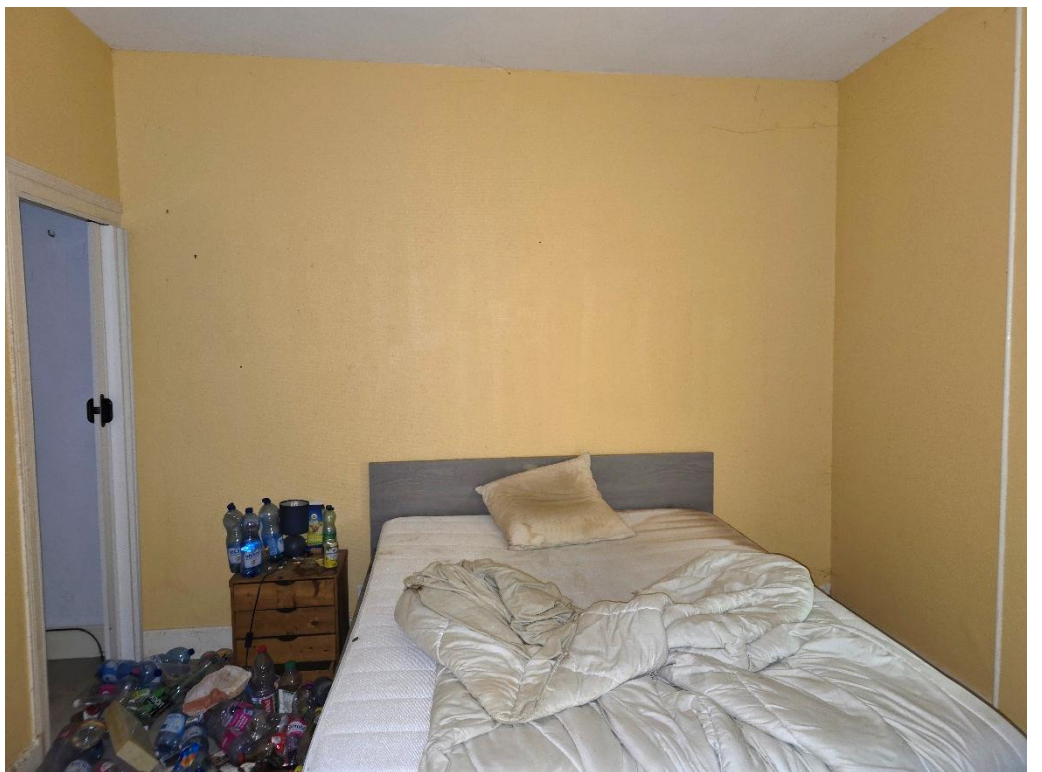
La cheminée est condamnée.

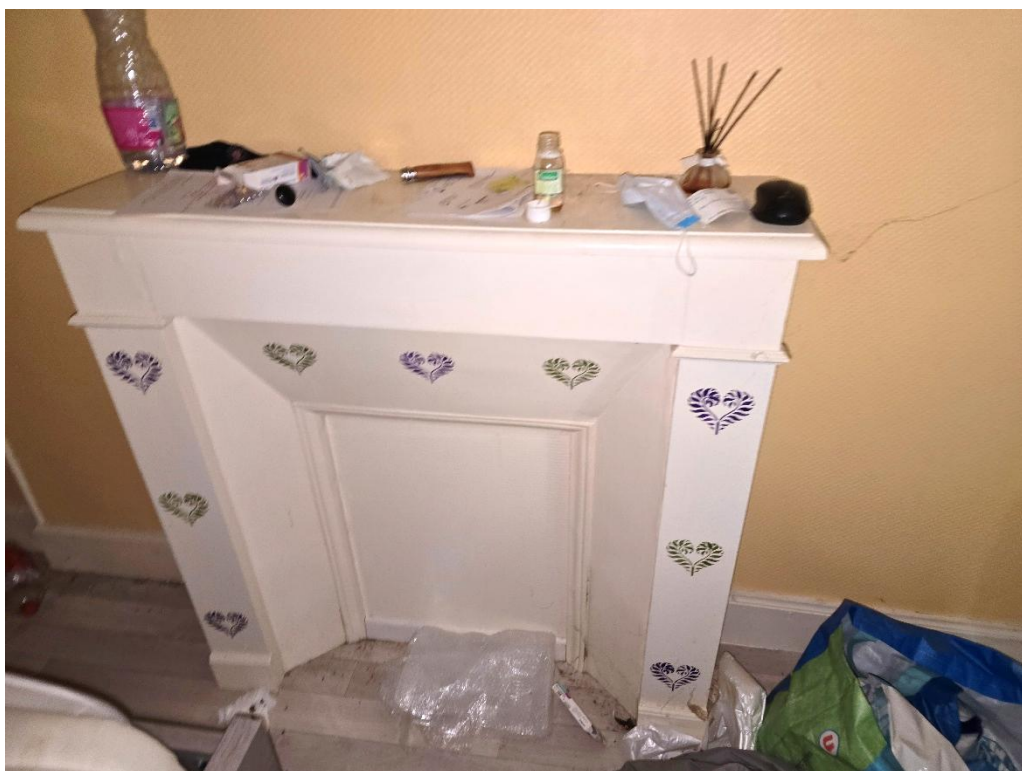
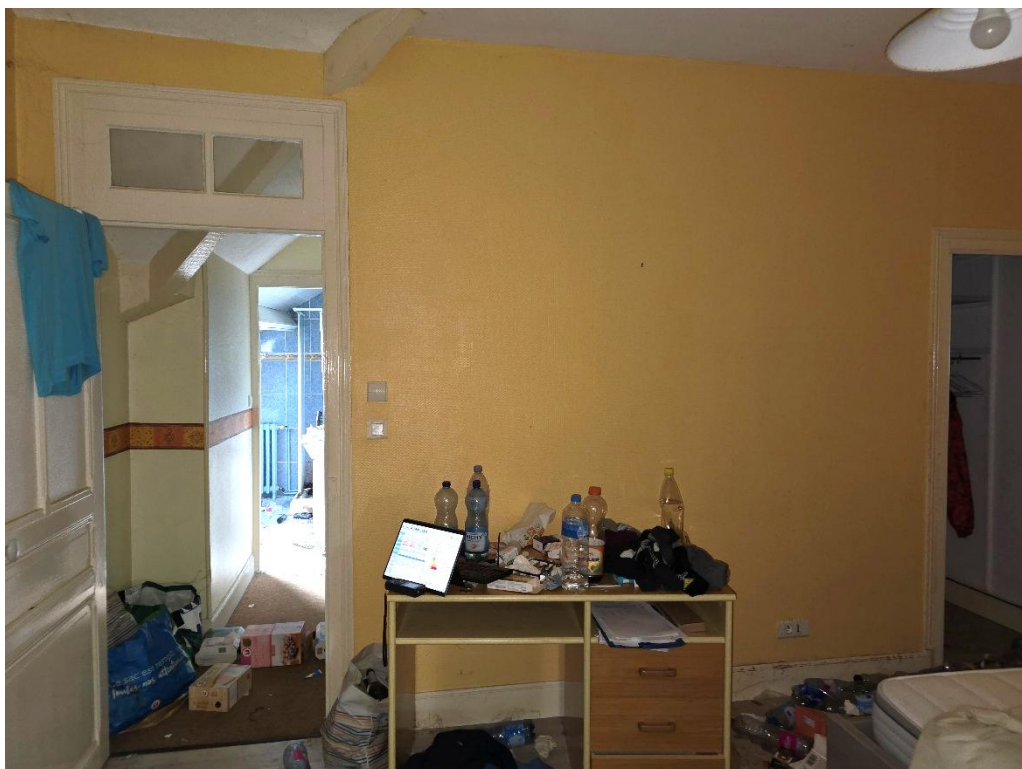
La fenêtre est en menuiserie PVC, double vitrage et dispose d'un volet roulant électrique.

L'accès se réalise depuis le dégagement par une porte en bois avec imposte vitrée.



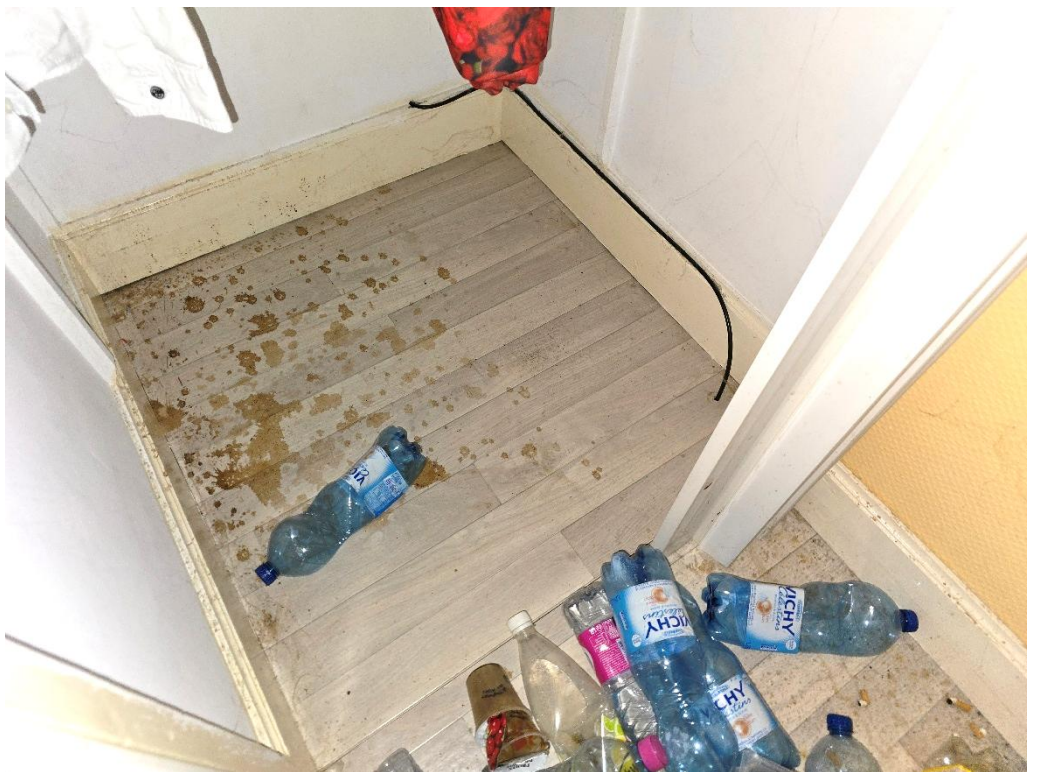














**Chambre n°2 :**

Le plafond est peint.

Un point lumineux est présent au plafond.

Le sol est recouvert de jonc de mer.

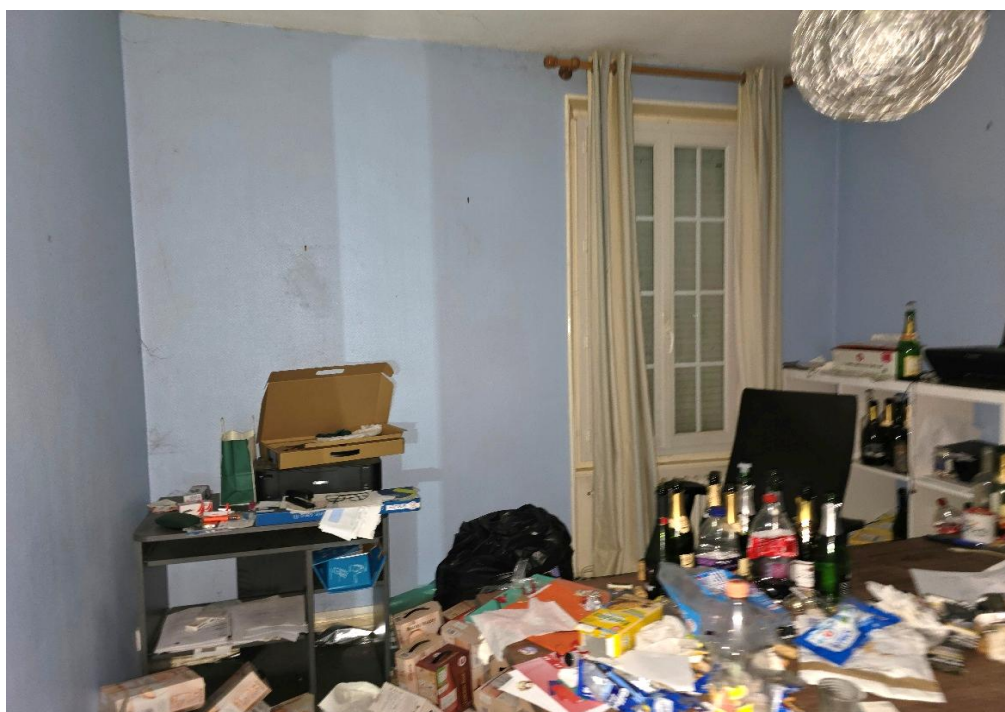
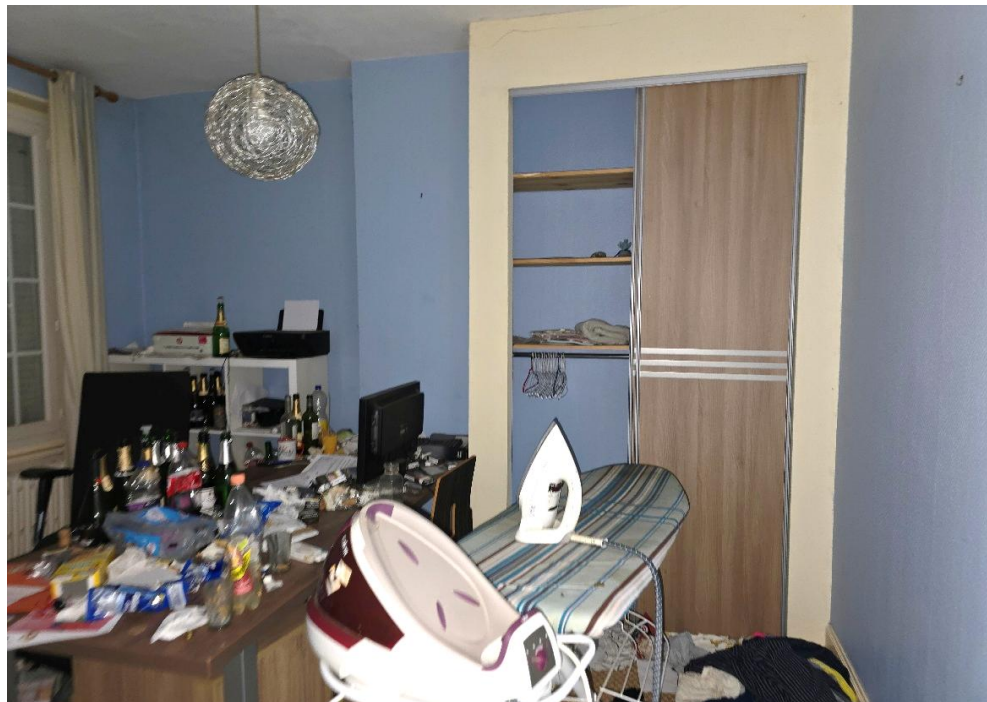
Les murs sont recouverts de toile de verre, avec plinthes en bois.

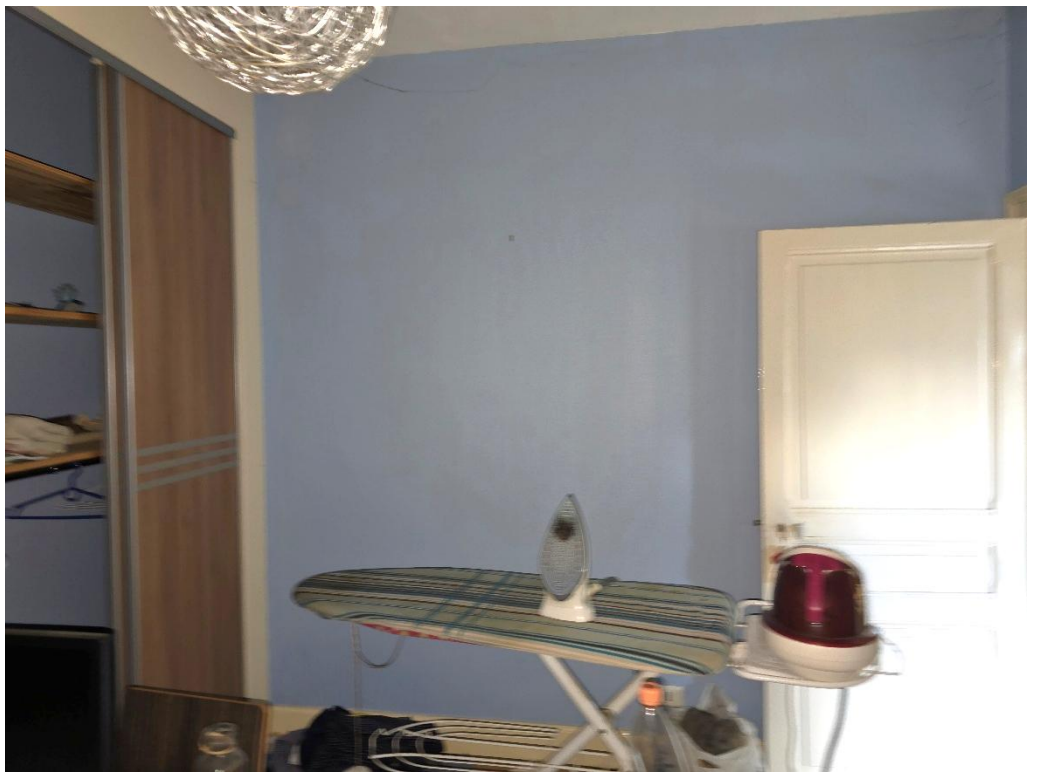
La pièce est équipée d'un radiateur.

La pièce dispose d'un placard, deux portes coulissantes.

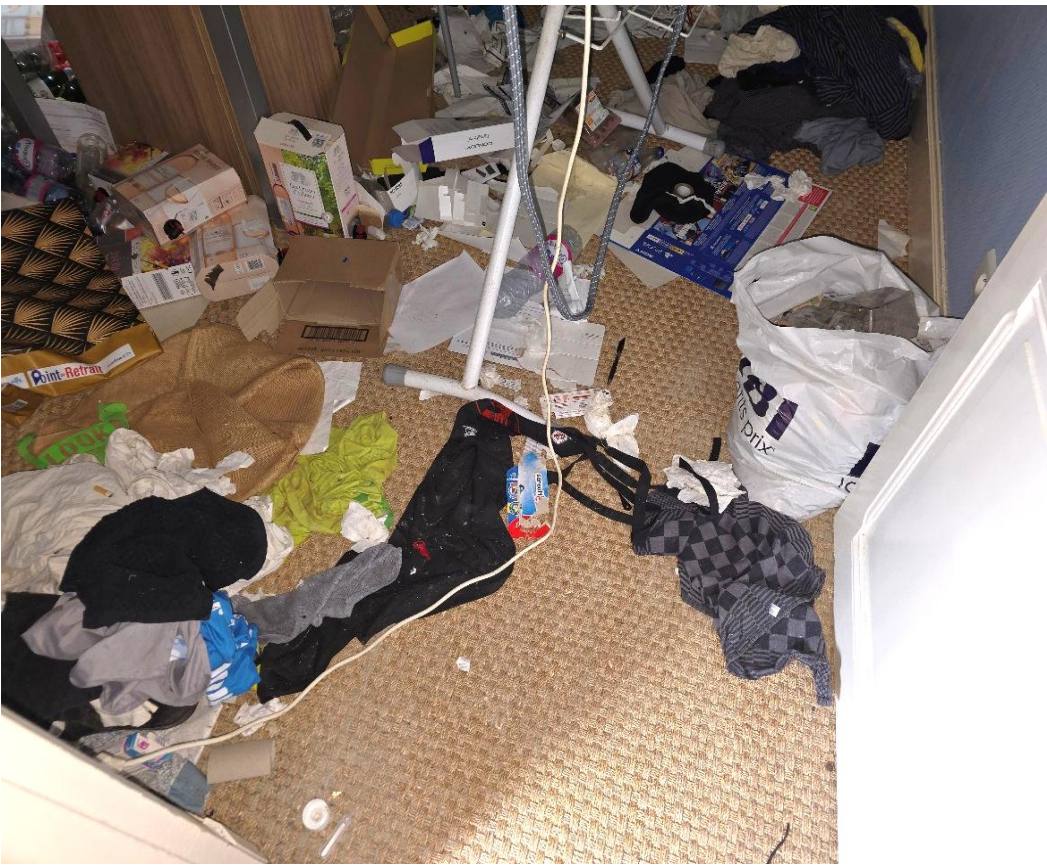
La fenêtre est en menuiserie PVC, double vitrage et dispose d'un volet roulant électrique.

L'accès se réalise depuis le dégagement par une porte en bois.









### **Salle d'eau avec W.C. :**

Le plafond est recouvert de lambris PVC. Quelques lames gondolent.

Un point lumineux est présent au mur.

Le sol est recouvert de carrelage ; à l'exception d'un pan recouvert de toile de verre, côté dégagement.

Les murs sont recouverts de faïence.

La pièce est équipée d'un radiateur.

La pièce dispose des équipements/éléments de confort suivant :

- Un W.C. suspendu, encrassé ;
- Une porte-rouleau mural ;
- Un lavabo ;
- Un meuble sous lavabo, trois portes ;
- Un miroir avec étagères et deux éclairages ;
- Une douche avec receveur et paroi vitrée. Le receveur est encrassé. La paroi vitrée est en mauvais état. Le mitigeur, le flexible, la douchette et la barre de douche sont en mauvais état.

Le vélux est en menuiserie bois, double vitrage, avec store intérieur. Des marques d'humidité sont visibles sur la menuiserie. Le store est abîmé.

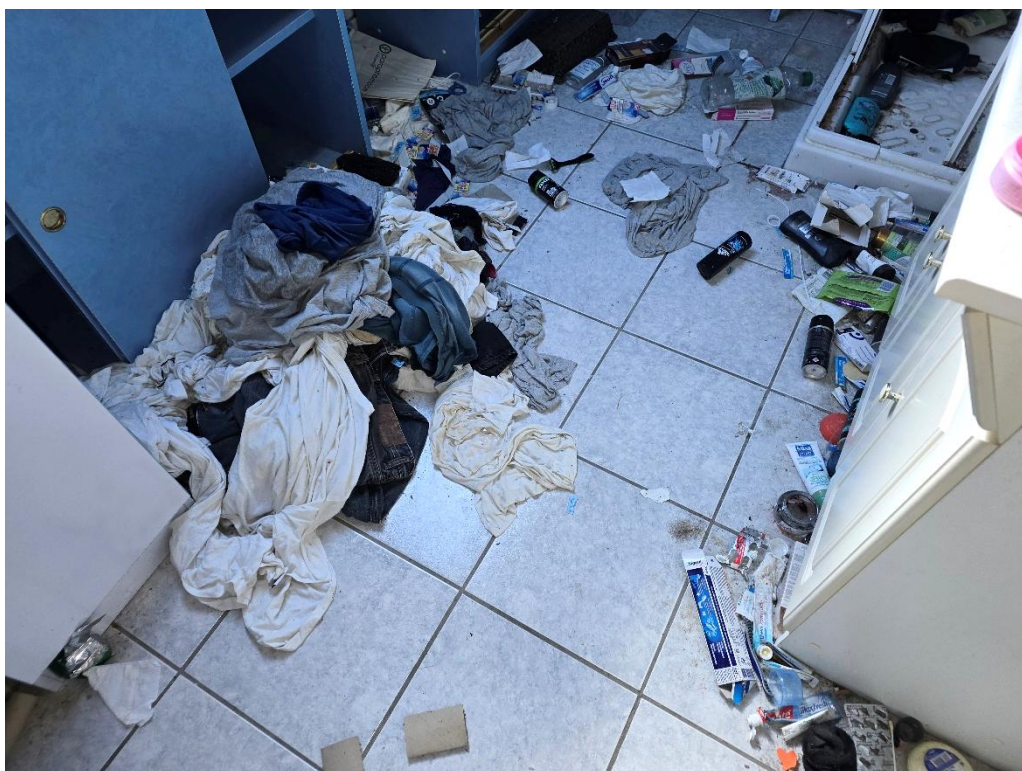
L'accès se réalise depuis le dégagement par une porte pliante en PVC.



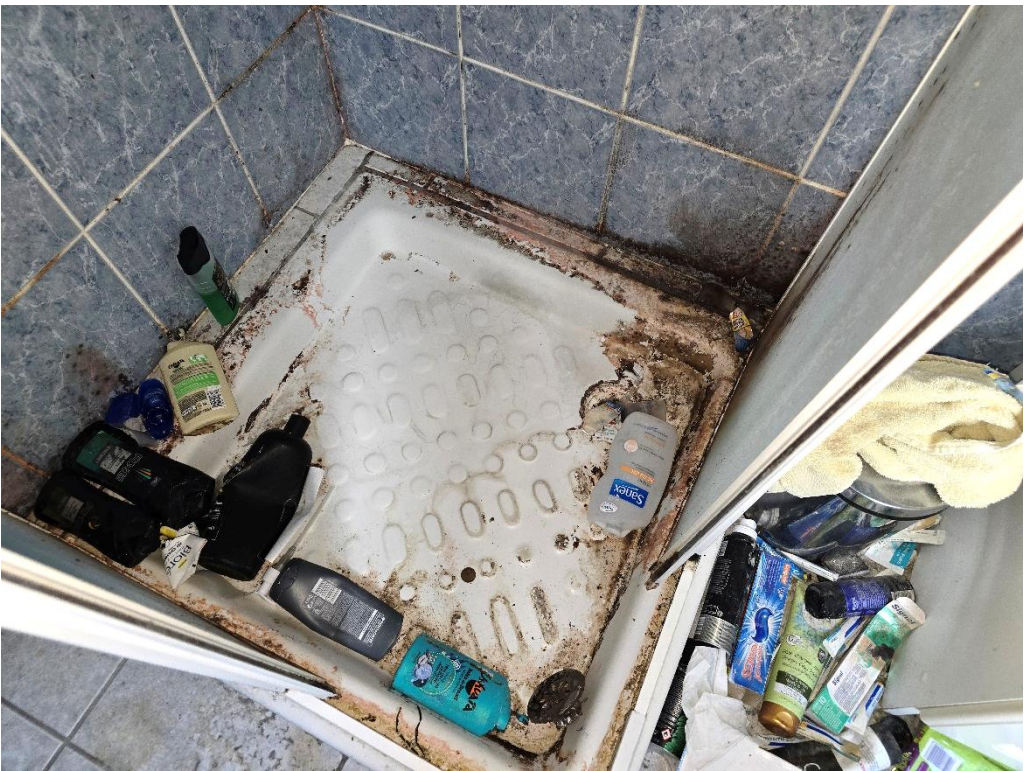
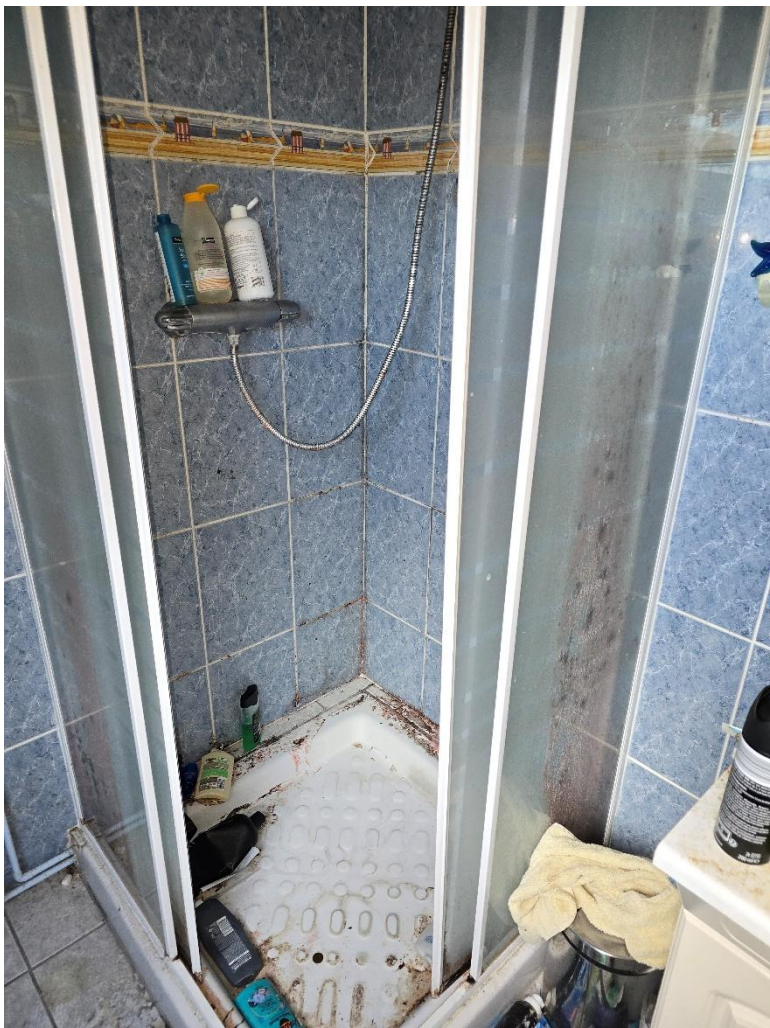




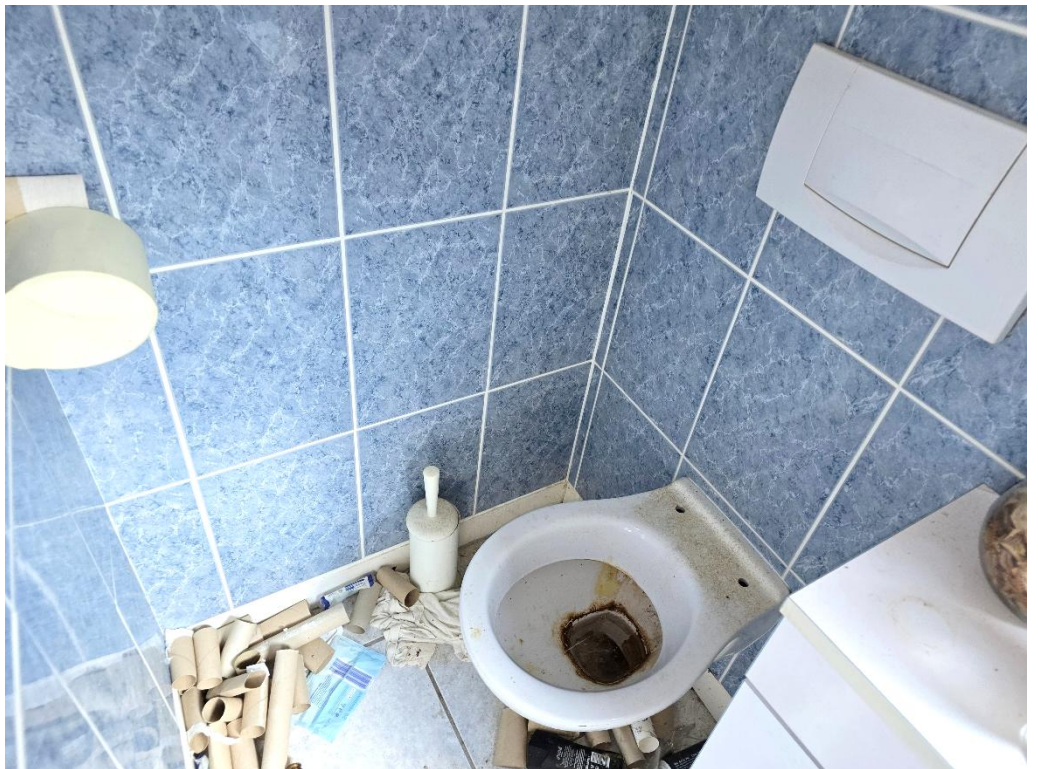




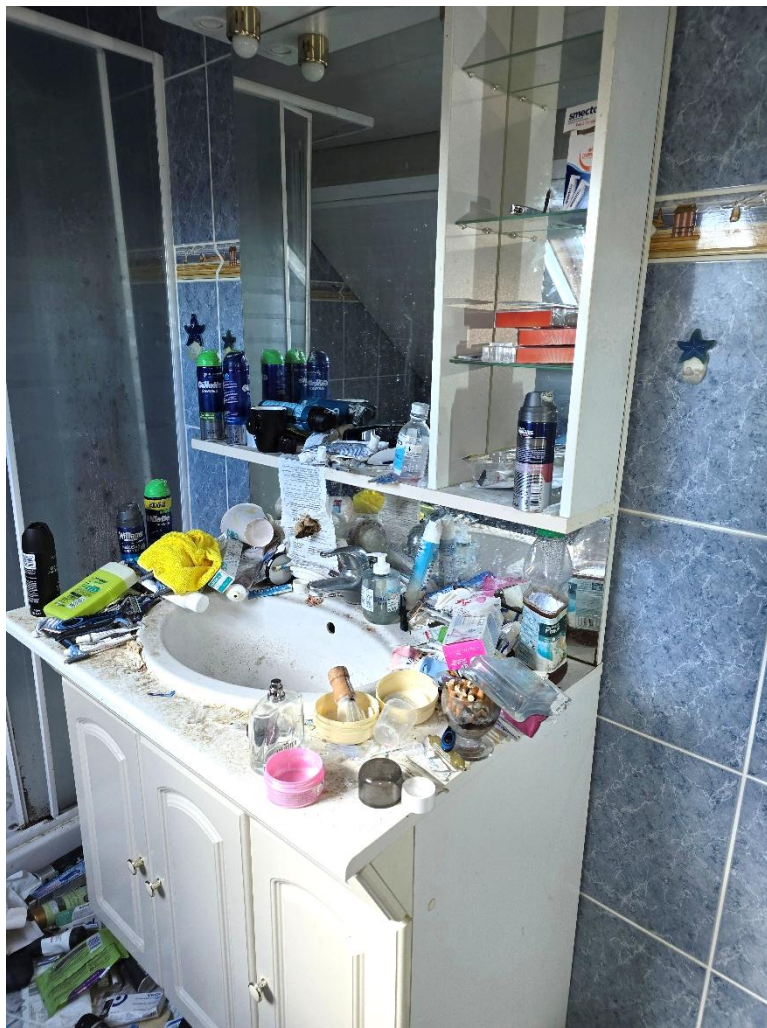












**Cage d'escalier vers sous-sol :**

Le plafond est peint.

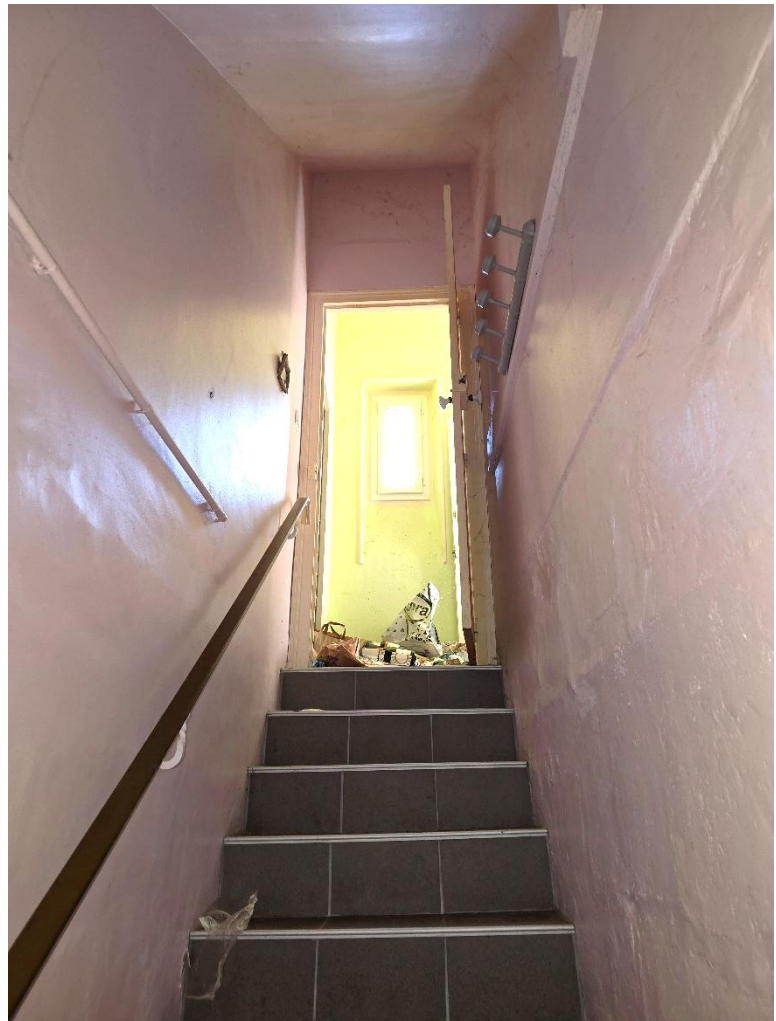
Un point lumineux est présent au mur.

Au sol, l'escalier est recouvert de carrelage.

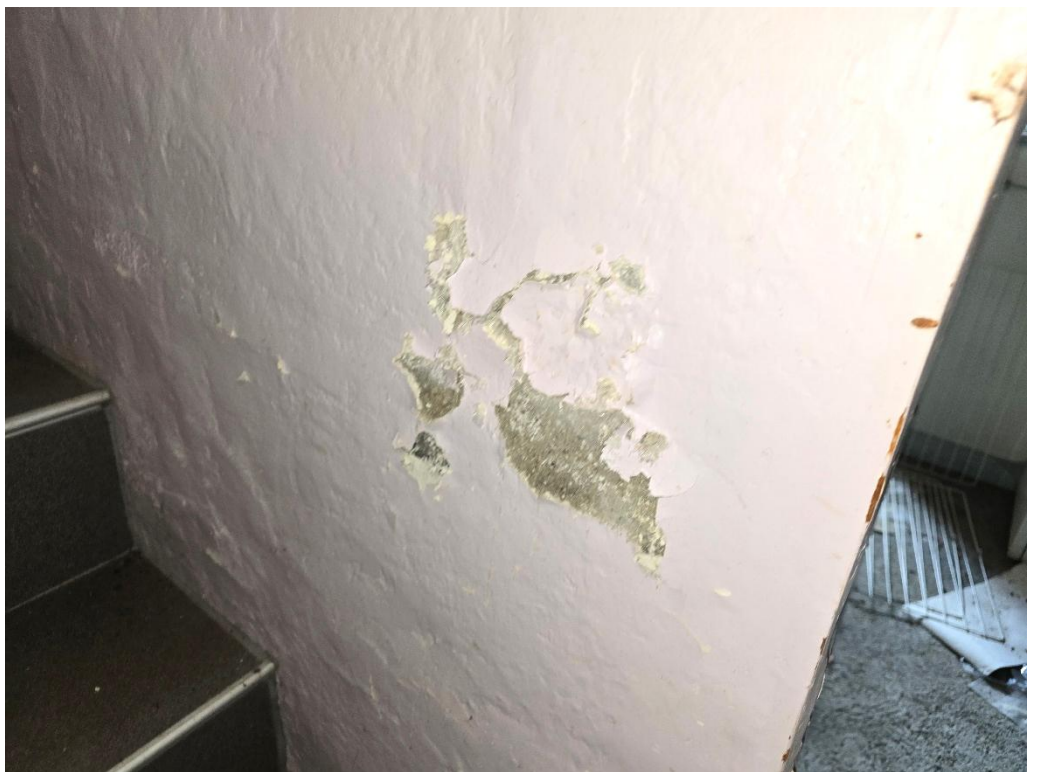
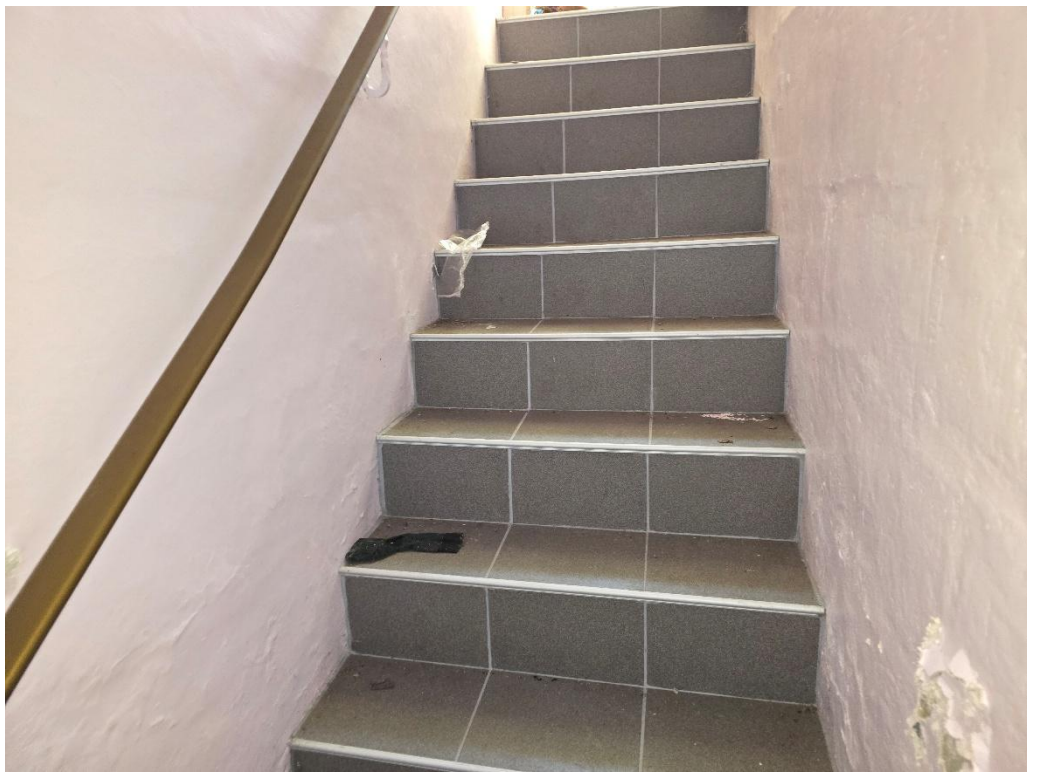
Les murs sont peints. La peinture est abîmée avec présence de champignons au pied de l'escalier.

Une main-courante métallique avec revêtement PVC est fixée au mur.

L'accès se réalise depuis le dégagement du rez-de-chaussée par une porte en bois.











### Local chaudière :

Le plafond en briques est brut.

Un point lumineux est présent au plafond.

Au sol, la dalle béton est brute. Une évacuation de sol est présente.

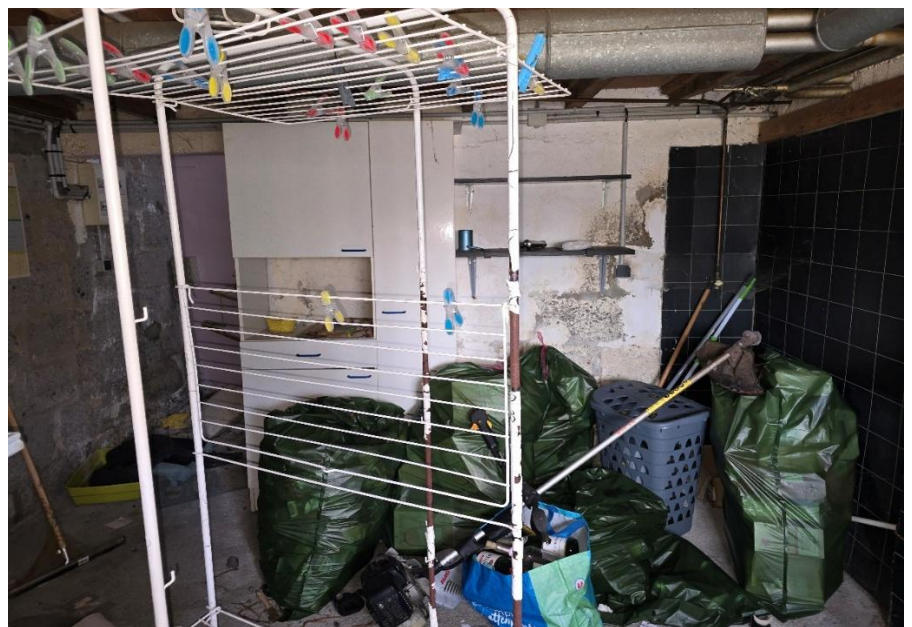
Aux murs, les parpaings sont bruts. Des traces d'humidité et des champignons sont visibles.

La pièce dispose des équipements/éléments de confort suivants :

- Un tableau électrique ;
- Une chaudière au gaz de marque CHAPPEE ;
- Un évier ;
- Un meuble sous évier, deux portes ;
- Une crédence carrelée ;
- Un ballon d'eau chaude ;
- Un compteur d'eau.

L'accès se réalise :

- Soit depuis la cage d'escalier ;
- Soit depuis l'extérieur par une porte vitrée en bois, simple vitrage.







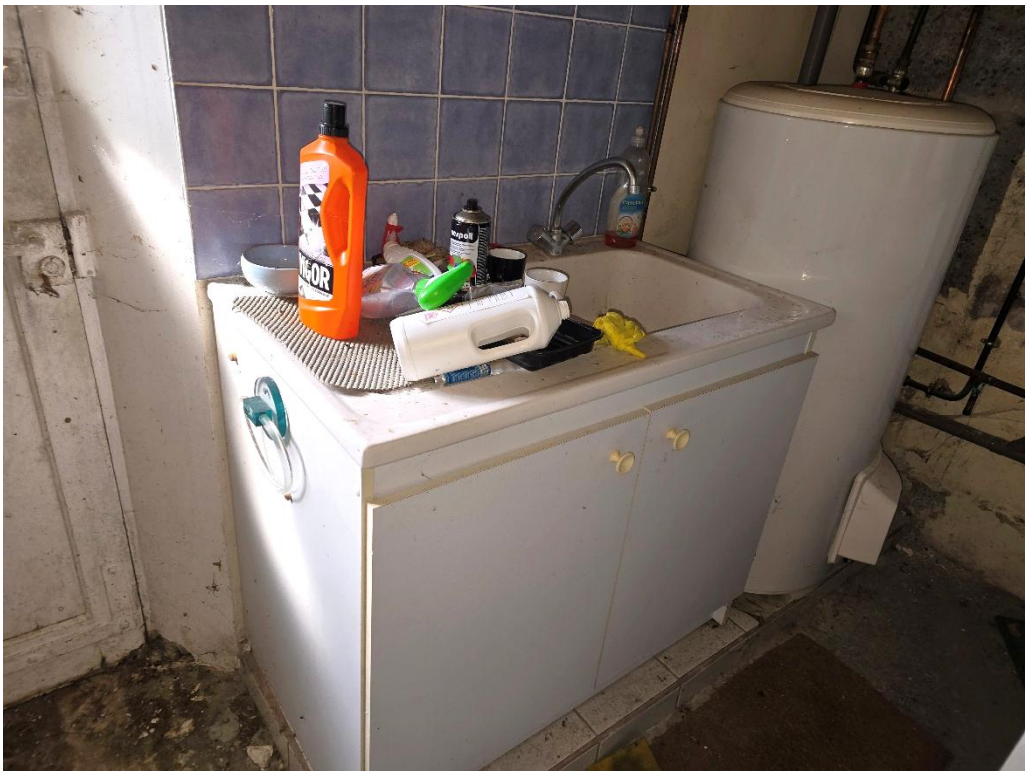


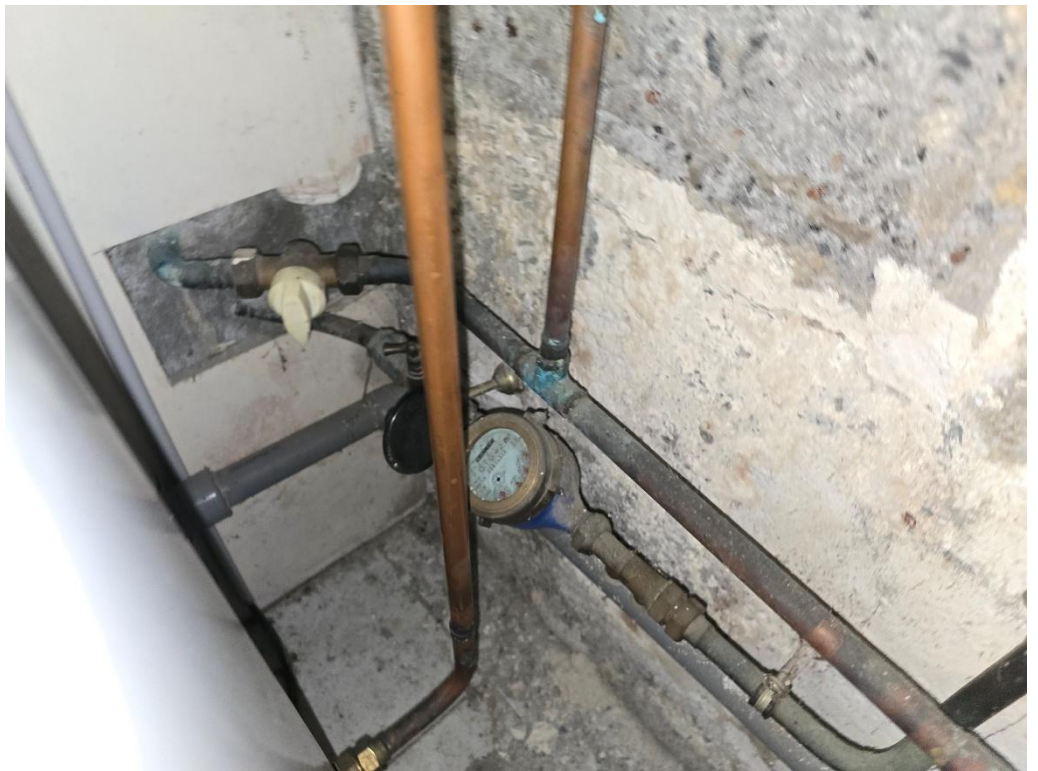














**Atelier :**

Le plafond en béton est brut.

Deux points lumineux sont présents au plafond.

Au sol, la dalle béton est brute. Une partie est recouverte de carrelage.

Aux murs, les pierres apparentes et les parpaings sont bruts. Des traces d'humidité et des moisissures sont visibles.

La pièce dispose des équipements/éléments de confort suivants :

- Un disjoncteur ;
- Un compteur électrique Linky ;
- Un établi mural.

La fenêtre est en menuiserie bois, simple vitrage.

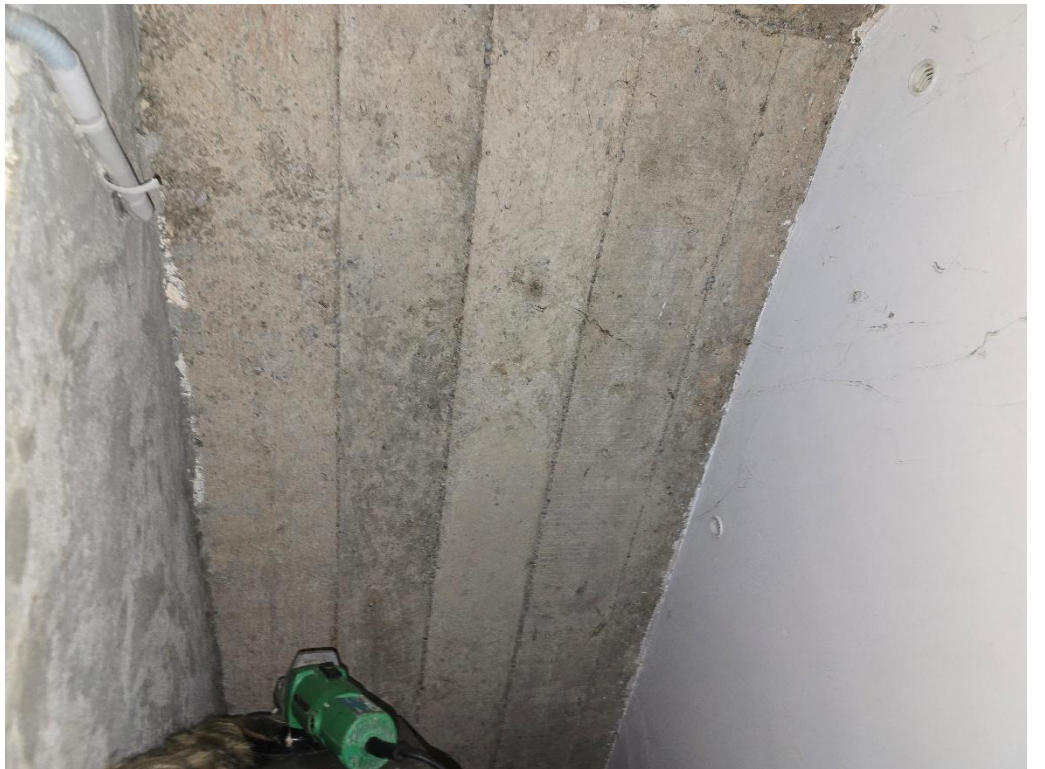
L'accès se réalise :

- Soit depuis le local chaudière, par une ouverture sans porte ;
- Soit depuis la buanderie, par une porte en bois.

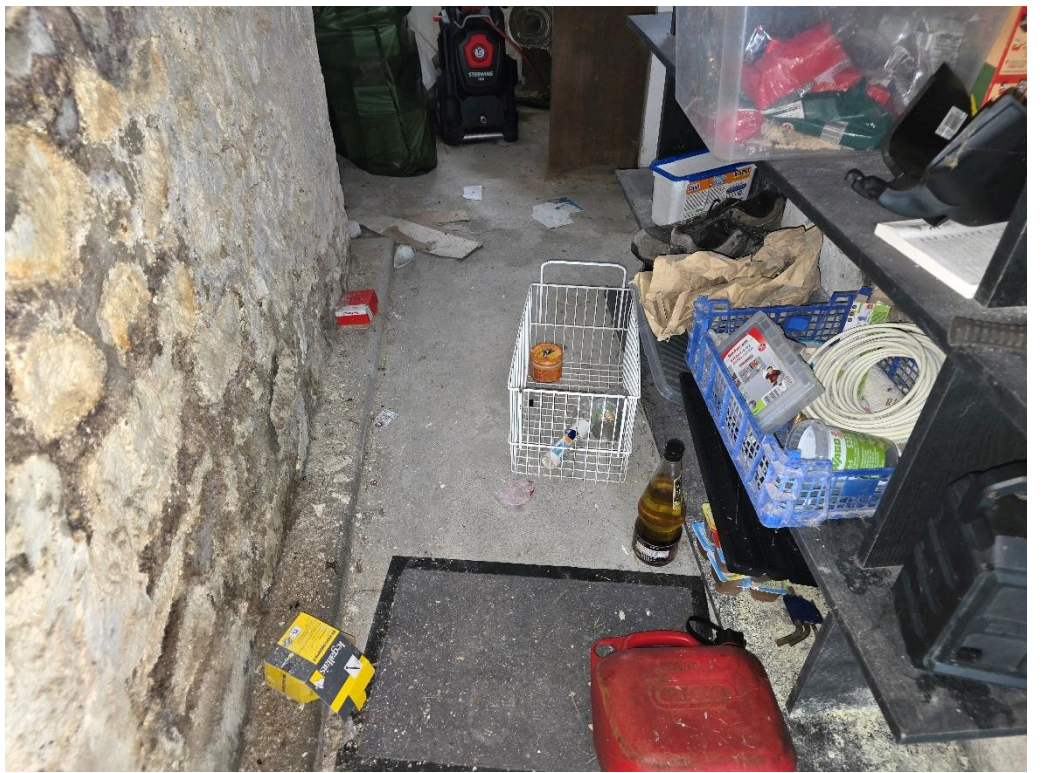






















**Buanderie :**

Le plafond en hourdis est peint.

Un point lumineux est présent au plafond.

Le sol est recouvert de carrelage.

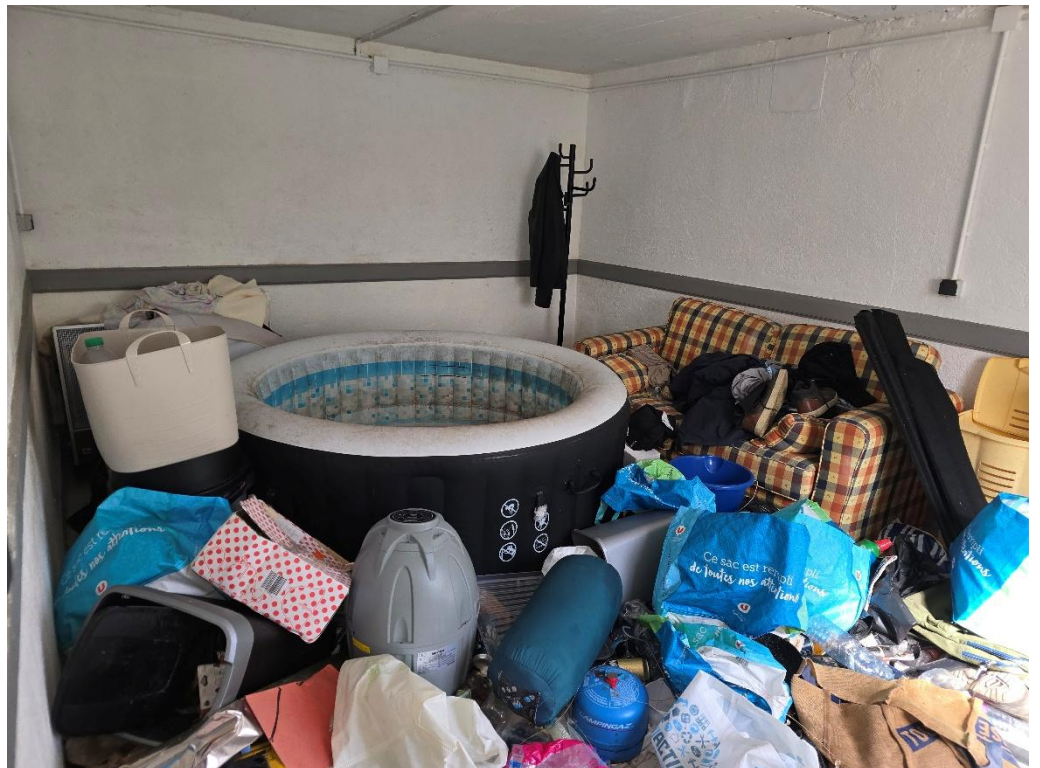
Les murs sont peints, avec plinthes en bois. Des traces d'humidité et des écailllements de peinture sont visibles.

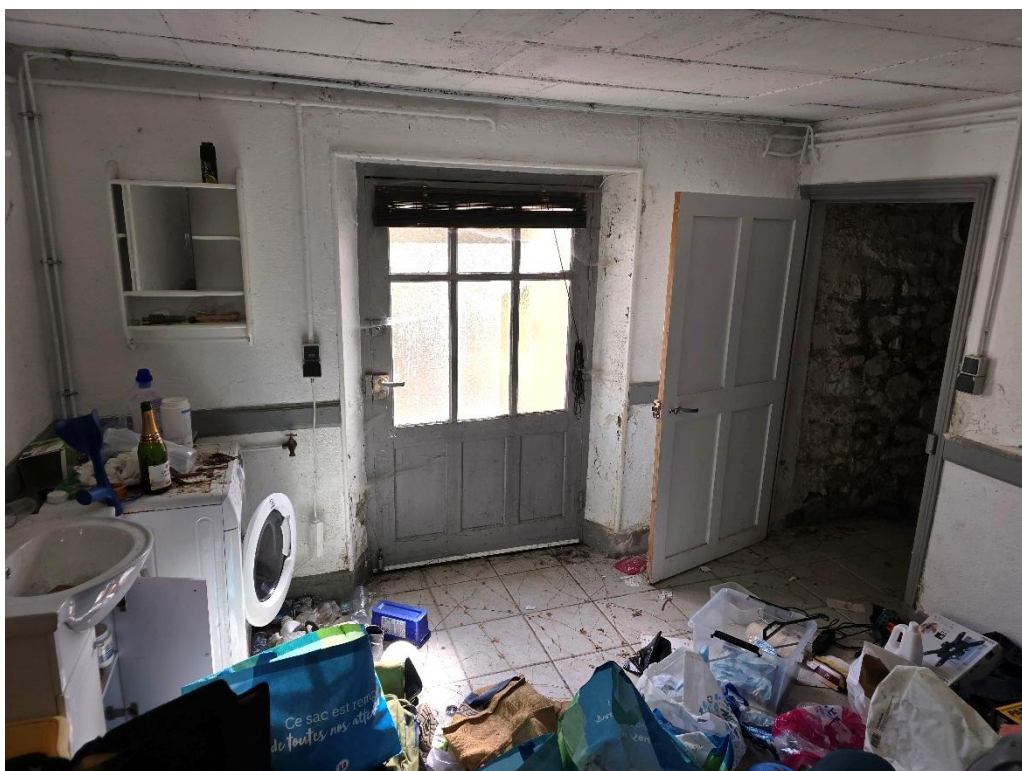
La pièce dispose des équipements/éléments de confort suivants :

- Un lavabo ;
- Un meuble sous lavabo, deux portes, sans robinetterie ;
- Un miroir avec deux éclairages ;
- Une armoire de salle-de-bains murale
- Un robinet au mur ;
- Une arrivée d'eau et une évacuation pour machine à laver.

L'accès se réalise :

- Soit depuis l'extérieur, par une porte en bois vitrée, simple vitrage ;
- Soit depuis l'atelier, par une porte en bois.









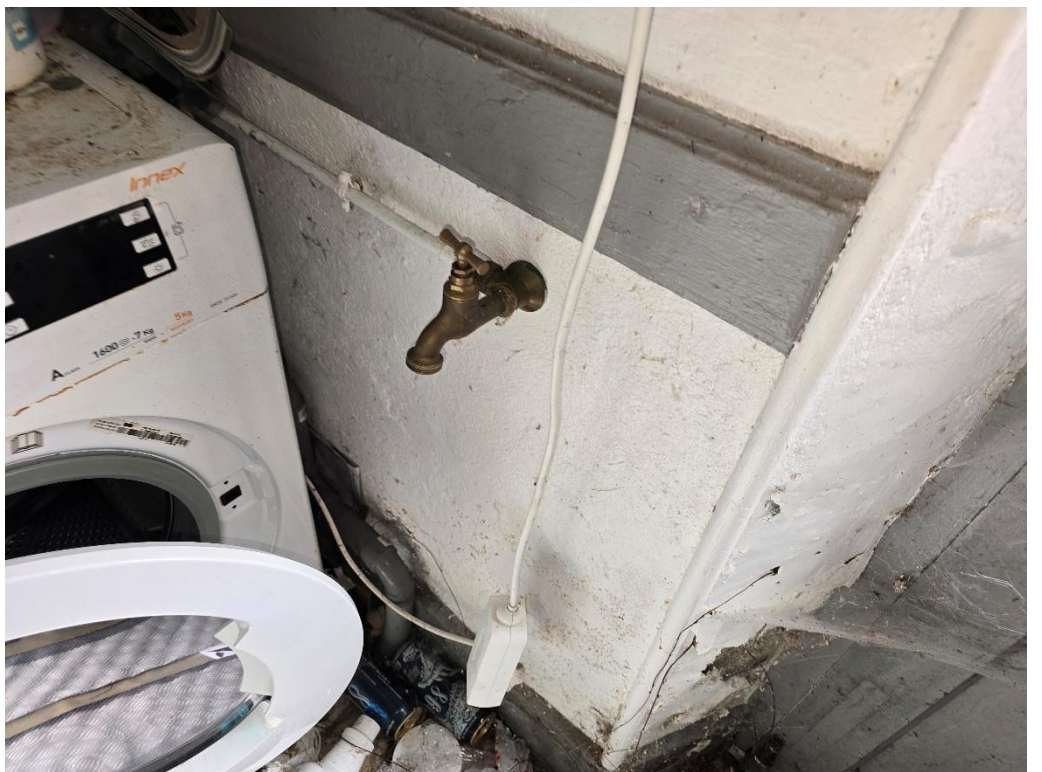
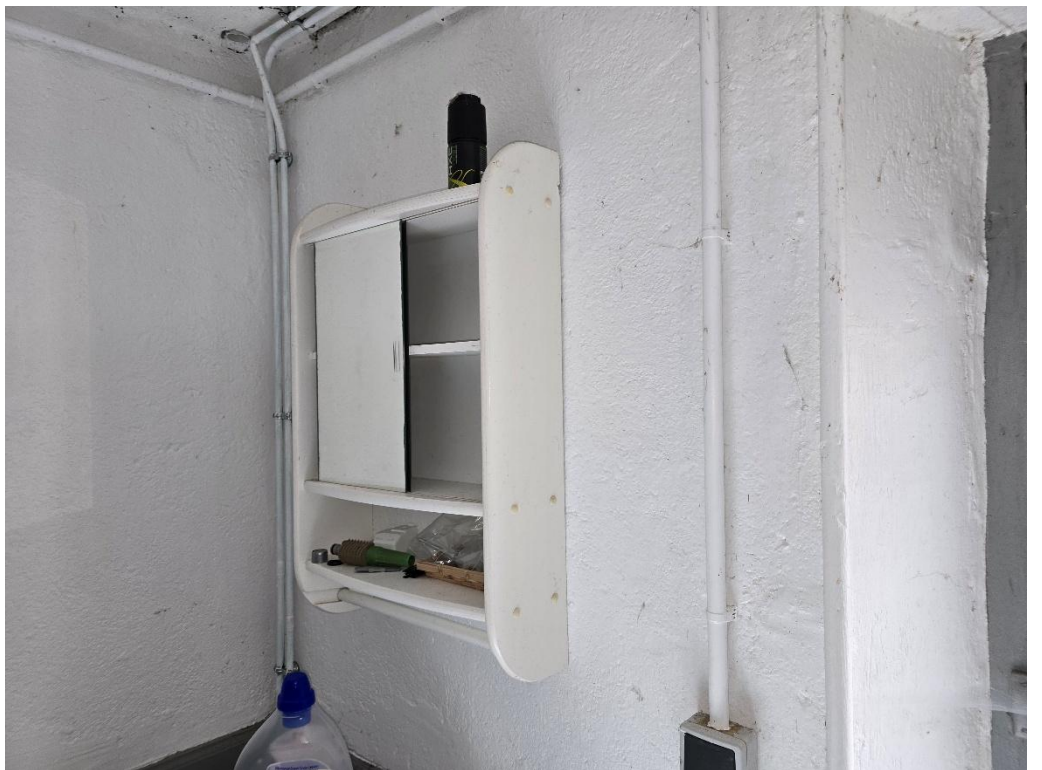












**Débarras extérieur :**

Le plafond en béton est brut.

Un point lumineux est présent au plafond.

Le sol en béton est brut.

Les murs en béton sont bruts.

L'accès se réalise depuis l'extérieur, par une porte en bois.





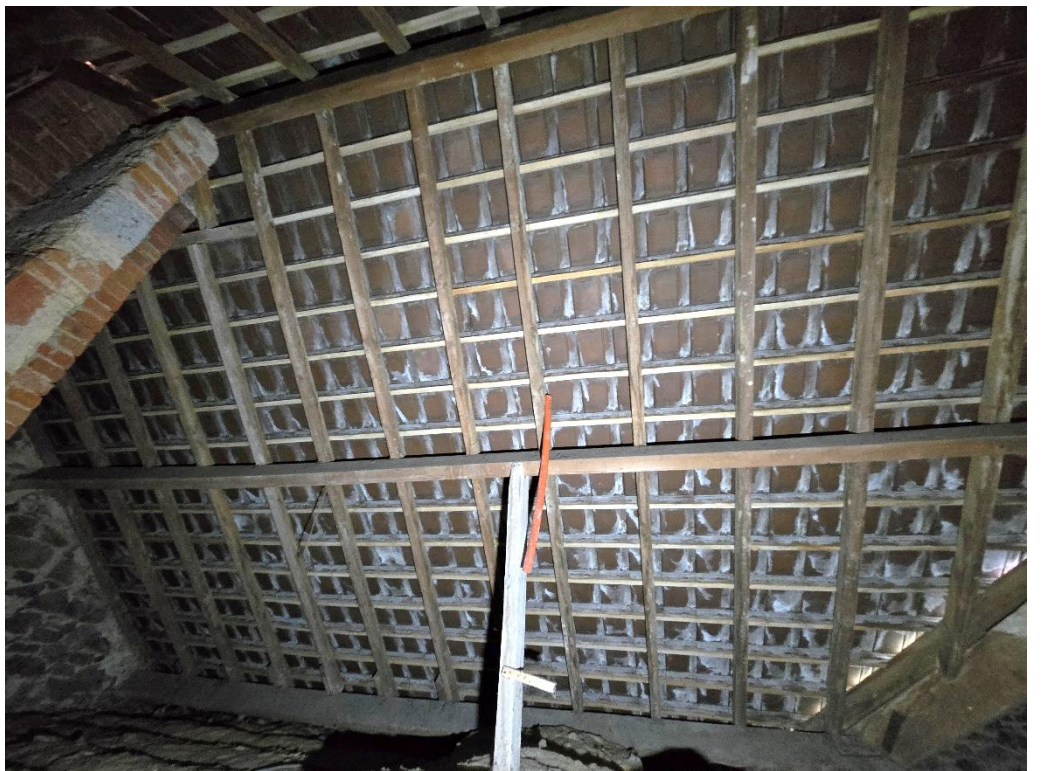
**Combles :**

Les combles ne sont pas aménagés.

La toiture en tuiles est apparente.

De la laine isolante est présente au sol.

Les murs en briques et en pierres apparentes sont bruts.













### Extérieur – Parcelle n°AD 42

Les façades sont en partie crépies, en partie en pierres apparentes. Plusieurs fissurations sont visibles en partie basse.







La toiture est en tuiles. De la mousse est présente.





Un escalier mène au local chaudière en sous-sol, avec garde-corps métallique.

Un second escalier mène à la véranda en rez-de-chaussée. Le muret du garde-corps comporte plusieurs fissurations visibles.





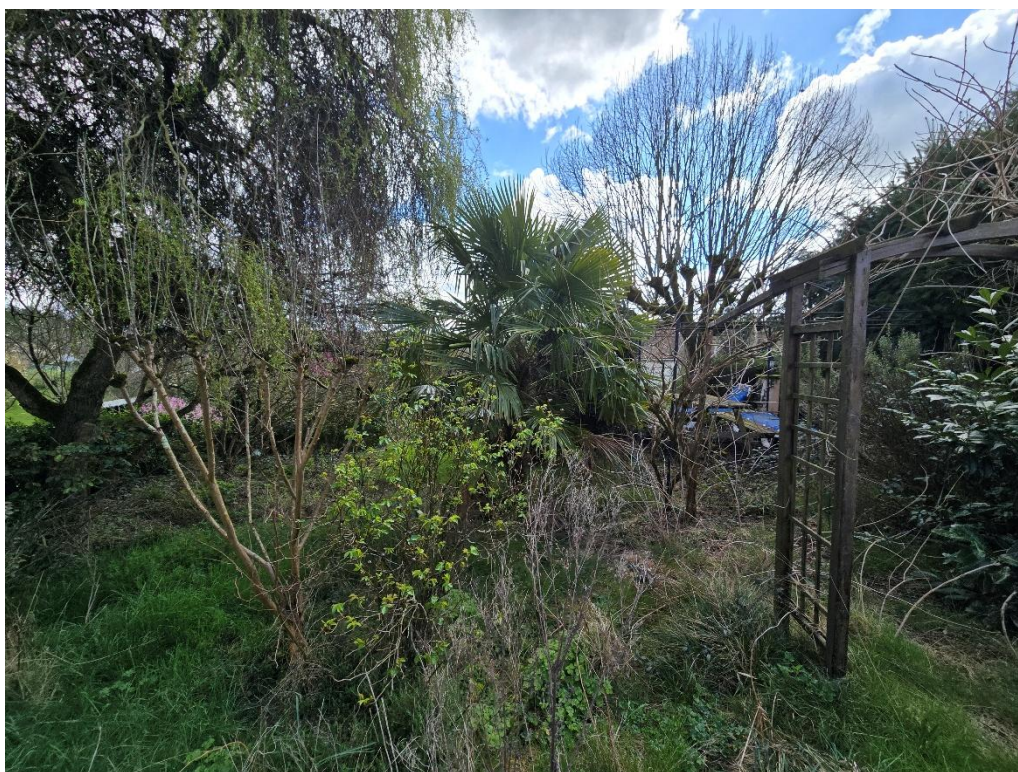




Une allée d'enrobé est présente, menant à la buanderie.



Le jardin attenant à l'habitation comporte plusieurs arbres et arbustes.













Une terrasse cimentée est présente avec un éclairage d'extérieur sur pilier.







Une douche d'extérieur est présente.





### **Parcelle n°AD 31**

La parcelle n°AD 31 est constituée d'une voie d'accès en indivision desservant plusieurs parcelles et, notamment, la parcelle n°AD 32 appartenant à l'ensemble immobilier objet des présentes.

L'accès à la parcelle se réalise depuis la voie publique par un portail et un portillon métalliques.

Une partie de la voie d'accès est constituée d'enrobé et l'autre partie est enherbée.













### **Parcelle n°AD 32**

La parcelle n°AD 32 est constituée d'un garage avec une petite bande de terrain nu autour de celui-ci.

La couverture du garage est constituée de plaques ondulées en fibrociment, sur lesquelles sont fixées des tuiles.

Les parois du garage sont constituées de plaques de béton brut.

La dalle en béton du garage est brute.

L'accès se réalise depuis l'extérieur par une porte de garage levante.

Un caniveau est présent au sol, au-devant de l'entrée du garage.











**Occupation**

D’après les informations recueillies auprès du voisinage, le logement est occupé par les affaires du propriétaire ; lequel ne réside actuellement plus sur place.

**Surfaces**

Il ressort du certificat de superficie en date du 24/03/2025 effectué par la société d’expertises et diagnostics immobiliers CABEX, le mesurage suivant :

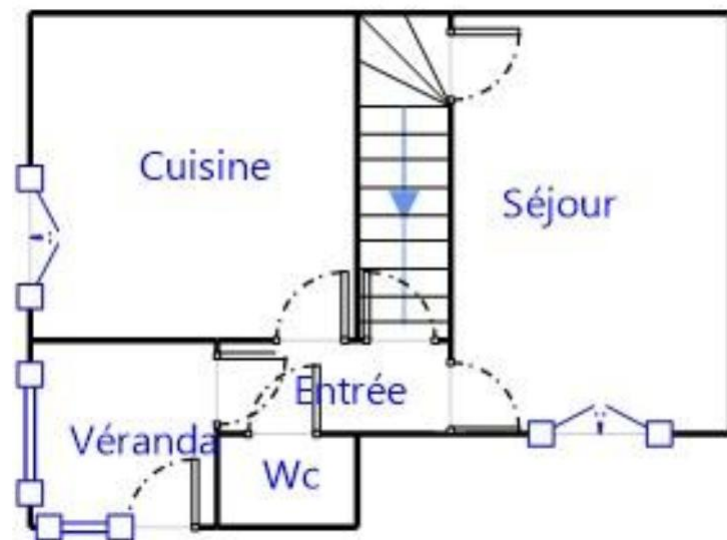
- Surface habitable totale : 64,68 m²
- Surface au sol totale : 68,18 m²

Parties de l'immeuble bâtis visitées	Superficie habitable	Surface au sol
Rez de chaussée - Entrée	3,03	3,03
Rez de chaussée - Cuisine	11,91	11,91
Rez de chaussée - Séjour	15,34	15,34
Rez de chaussée - Wc	1,11	1,11
1er étage - Palier	2,12	2,12
1er étage - Chambre 1	15,54	15,54
1er étage - Placard	0,79	0,79
1er étage - Salle d'eau + Wc	2,93	6,43
1er étage - Chambre 2	11,91	11,91

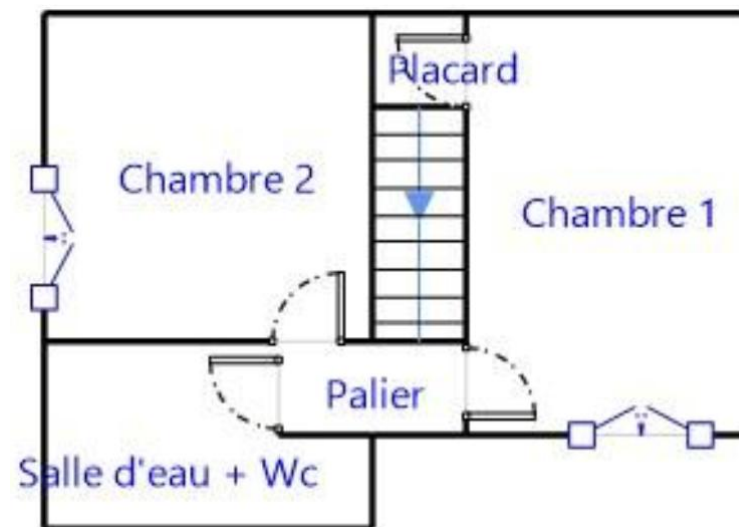


## Plan de l'appartement

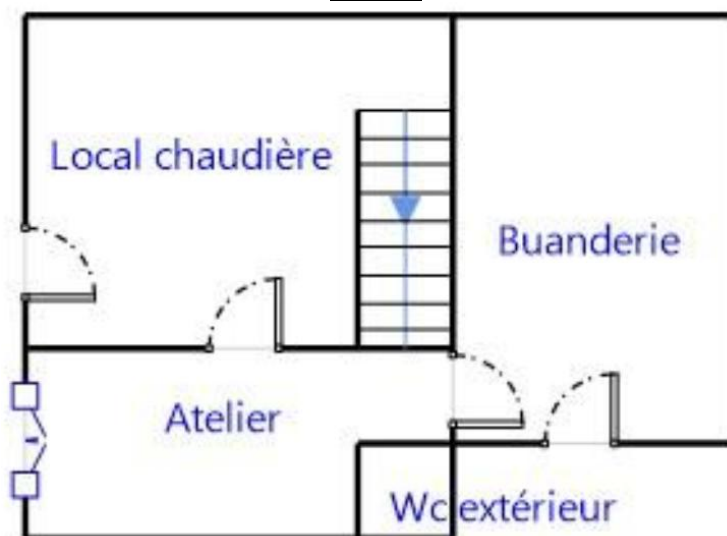
### Rez-de-chaussée



### 1<sup>er</sup> étage



### Sous-sol










Copie du certificat de superficie précité est annexée au présent procès-verbal.

### Diagnostics immobiliers :

Des diagnostics immobiliers et un audit énergétique ont été réalisés le 10 mars 2025 sur l'ensemble immobilier objet du présent procès-verbal descriptif.

Un état des risques et pollutions a également été dressé.

	Mesurage	Superficie habitable totale : 64,68 m² Surface au sol totale : 68,18 m²
	DPE	<div><div>351 kWh/m²/an</div><div>63 kg CO₂/m²/an</div><div>F</div></div> Estimation des coûts annuels : entre 2 040 € et 2 820 € par an Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022, 2023 Numéro enregistrement DPE (ADEME) : 2587E1052830Z Numéro enregistrement AUDIT (ADEME) : A25870104802E
	Amiante	Dans le cadre de la mission, il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante.
	CREP	Lors de la présente mission il a été mis en évidence la présence de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur.
	Gaz	L'installation comporte des anomalies de type A1 qui devront être réparées ultérieurement. (norme 2022)
	Électricité	L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt).
		L'installation intérieure d'électricité n'était pas alimentée lors du diagnostic. Les vérifications de fonctionnement des dispositifs de protection à courant différentiel résiduel n'ont pu être effectuées.
	ERP	L'Etat des Risques délivré par CABEX en date du 27/03/2025 fait apparaître que la commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°87-2022-05-19-00002 en date du 19/05/2022 en matière d'obligation d'Information Acquéreur Locataire sur les Risques Naturels, Miniers et Technologiques. Selon les informations mises à disposition dans le Dossier Communal d'Information, le BIEN est ainsi concerné par : - Le risque sismique (niveau 2, sismicité Faible) et par la réglementation de construction parasismique EUROCODE 8. Le bien se situe dans une zone non réglementée du risque retrait-gonflement des argiles (L.132-4 du Code de la construction et de l'habitation). Du fait de sa situation, le bien n'entre pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L.122-11 3° du Code de la construction et de l'habitation. La remise d'une attestation retrait-gonflement des argiles (ou RGA) à l'autorité ayant délivré le permis de construire n'est pas obligatoire. Le bien ne se situe pas dans une zone d'un Plan d'Exposition au Bruit.

Le tout étant plus amplement détaillé dans les rapports de diagnostics et d'audit ci-après annexés.

Copie du dossier de diagnostics techniques, de l'audit énergétique et de l'état des risques et pollutions précités 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 cent-quarante-deux feuillets dont cinquante-huit au titre des annexes.

Frédéric PASQUIES

