

-Expédition-

SELARL DELAIRE PASQUIES
ET ASSOCIES

Commissaires de Justice
associés

3 bis rue de la Mauvendièr
87000 LIMOGES

Tel : 05.55.10.98.29
CDC 40031 00001 0000147476Z 93

www.hdp-huissiers-87.com



REFERENCE ETUDE
N° 66166

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION D'IMMEUBLE



LE VINGT-ET-UN JANVIER DEUX MILLE VINGT-SIX

A LA DEMANDE DU :

La COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS (CEGC) Société Anonyme à Conseil d'Administration, au capital de 262 391 274 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le n°382 506 079, ayant son siège Immeuble Austerlitz 2 -59, avenue Pierre Mendès France, 75013 PARIS, agissant poursuite et diligences de ses représentants légaux domiciliés audit siège

AYANT POUR AVOCAT CONSTITUÉ Maître Laetitia DAURIAC, Avocat, membre de la SELARL DRPO – DAURIAC RAYNAUD-PELAUDEIX OUDJEDI, avocats au barreau de Limoges ayant cabinet dite ville, 12 Rue des Anglais à LIMOGES (87000) ; 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 :

De la copie exécutoire d'un jugement prononcé par le Tribunal Judiciaire de la LIMOGES en date du 31 octobre 2023 (RG n°22/01089)

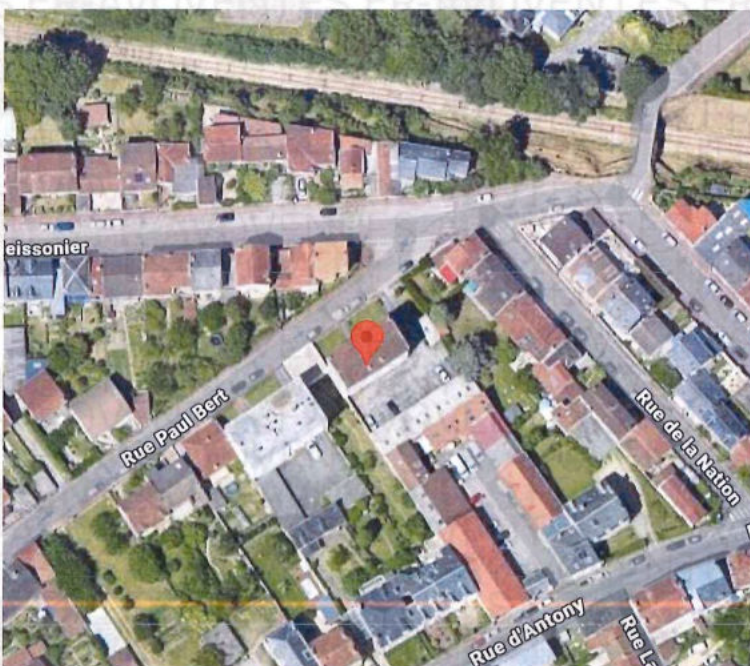
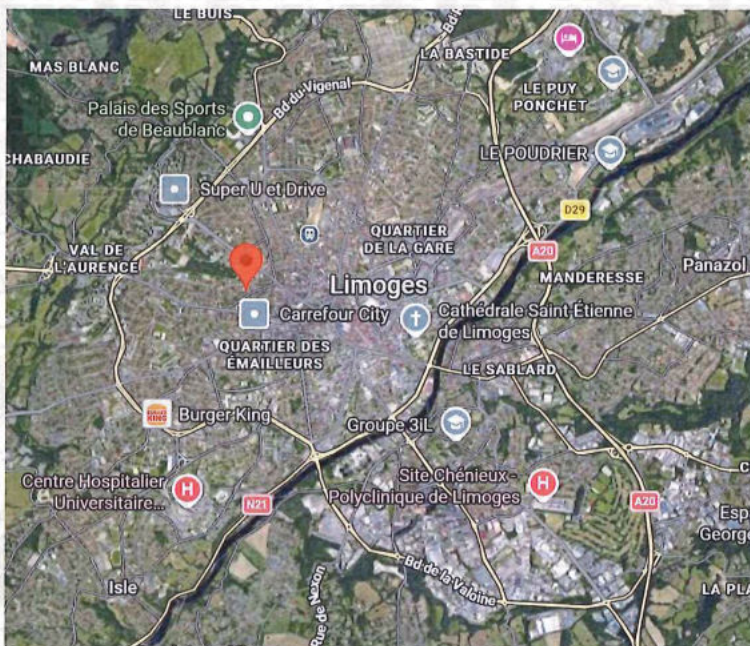
Je, Frédéric PASQUIES, Commissaire de Justice associé au sein de la SELARL DELAIRE PASQUIES ET ASSOCIES, titulaire d'un office de Commissaire de Justice près le Tribunal Judiciaire de LIMOGES, y demeurant, 3 bis rue de la Mauvendièr - 87000 LIMOGES, soussigné.

Certifie m'être transporté ce jour à Limoges (Haute-Vienne), 5 rue Paul Bert, 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 immobilière en date du 03 décembre 2025.

Audit endroit, assisté de **AVOVENTES** de la société de diagnostics CABEX, serrurier, ainsi que de **AVOVENTES** témoins ; après avoir fait procédé à l'ouverture forcée des portes en l'absence de tout occupant du logement ; j'ai procédé au Procès-Verbal de description suivant :

Situation cadastrale et géographique de l'immeuble :

L'ensemble immobilier en copropriété est situé à LIMOGES (Haute-Vienne), 5 rue Paul Bert ; ladite copropriété figurant au cadastre de la commune de LIMOGES (Haute-Vienne), sous les références suivantes : Section AZ, Numéro de parcelle 870, d'une contenance cadastrale totale de 09 ares et 53 centiares.





Lots de copropriété :

L'ensemble immobilier objet de ce Procès-Verbal est constitué des lots n°12, 22 et 32 au sein de l'ensemble immobilier en copropriété décrit ci-dessus.

Cet ensemble immobilier en copropriété a fait l'objet :

- d'un règlement de copropriété et état descriptif de division, reçu par acte de Maître Max VERCOUSTRE, Notaire à Limoges (Haute-Vienne), le 22 juin 1953, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de LIMOGES (désormais Service de la Publicité Foncière), le 6 novembre 1953, sous les références, volume 3677 n°57 ;
- d'un acte modificatif, reçu par Maîtres BOUQUILLARD et VERCOUSTRE, Notaires à Limoges (Haute-Vienne), en date des 21, 23, 28, 29 novembre et 1^{er} 7, 16 et 27 décembre 1966, publié au bureau des hypothèques de LIMOGES (désormais Service de la Publicité Foncière -8 704P01) le 2 février 1967 sous les références Vol 5148 n°24

Lesdits documents étant annexés au présent procès-verbal.

Le lot n°12 représente les 46/10000^{ème} du sol et des parties communes générales.

Le lot n°22 représente les 690/10000^{ème} du sol et des parties communes générales.

Le lot n°32 représente les 46/10000^{ème} du sol et des parties communes générales.

Généralités :

Le lot n°12 est constitué d'une cave en sous-sol portant le n°2.

Le lot n°22 est constitué d'un appartement au rez-de-chaussée comprenant entrée, séjour, cuisine, deux chambre, salle de bains, W.C. et balcon.

Le lot n°32 est constitué d'un garage situé dans la cour de l'ensemble immobilier.

L'appartement est situé au rez-de-chaussée, logement de droite.

Le garage est situé au fond de la cour, deuxième en partant de la gauche.

Le logement dispose d'une chaudière individuelle au gaz.

Le logement dispose de fenêtres en menuiserie PVC et double vitrage.

Le syndic actuel de l'immeuble est l'agence VIAP IMMOBILIER située à (87000) LIMOGES, 7 Cours Jourdan.

Le montant du dernier appel de fond appelé par le syndic pour le 1^{er} Trimestre 2026 au titre des lots susvisés est de 205,36 euros, dont 9,72 euros au titre de la cotisation fond de travaux ALUR.

Entrée :

Le plafond est peint. Des moulures sont présentes.

Une applique murale est présente.

Le sol est constitué de parquet.

Les murs sont peints, avec plinthes en bois.

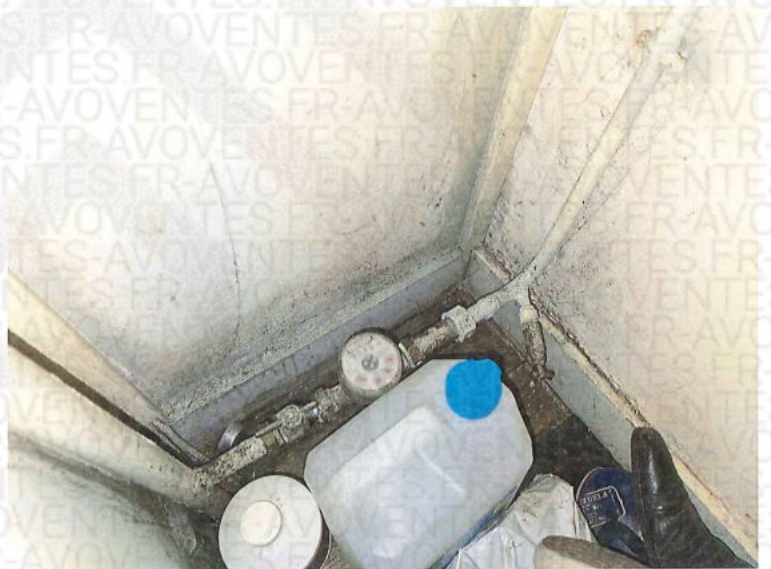
La pièce dispose d'un placard, une porte, avec étagère. Celui-ci contient le tableau électrique ainsi que le compteur d'eau. Des moisissures sont présentes.

Un interphone est présent.

L'accès se réalise depuis les parties communes de l'immeuble par une porte en bois.









Séjour :

Le plafond est peint. Des moulures et une rosace de plafond sont présentes. Quelques légères fissures sont visibles.

Deux appliques murales sont présentes.

Le sol est constitué de parquet.

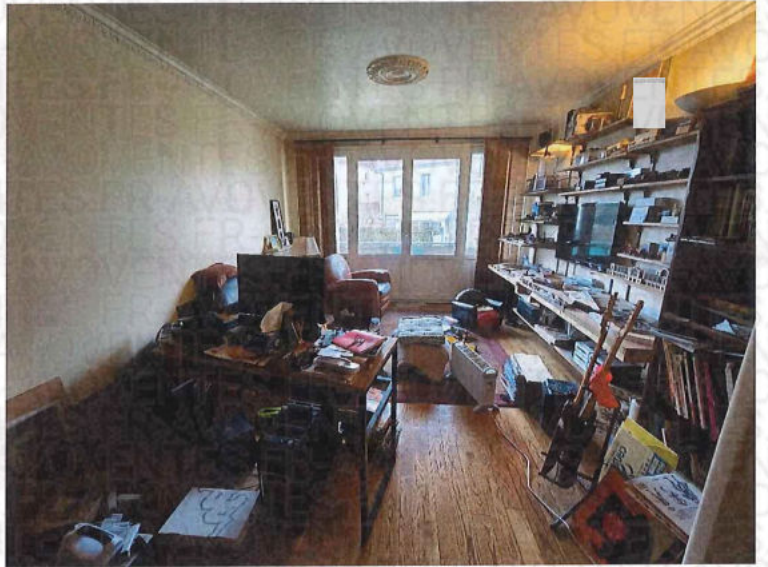
Les murs sont peints, avec plinthes en bois.

La pièce est équipée d'un radiateur à eau.

La pièce dispose d'une porte-fenêtre à menuiserie PVC double vitrage, avec volets pliants métalliques.

Un thermostat est présent.

La pièce est ouverte sur l'entrée et la cuisine.













Balcon :

Le sol est brut.

Un garde-corps métallique est présent.



Cuisine :

Le plafond est peint. Quelques légères fissures sont visibles.

Le sol est recouvert de carrelage.

Les murs sont peints, avec plinthes carrelées. Plusieurs éclats de peinture sont visibles.

La pièce est équipée d'un radiateur à eau.

La pièce dispose d'une fenêtre à menuiserie PVC double vitrage, avec volets pliants métalliques.

La pièce dispose des équipements et éléments de confort suivants :

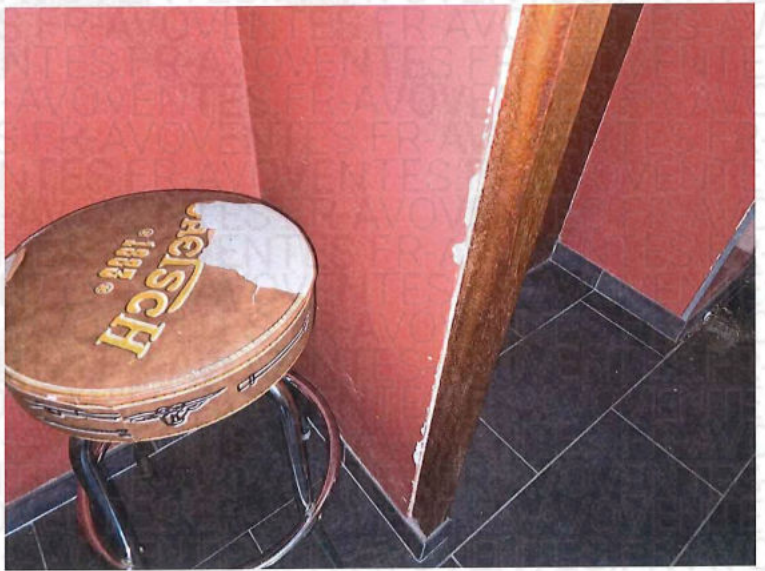
- Un plan de travail
- Une crédence carrelée et une crédence aluminium ;
- Un évier ;
- Une hotte aspirante ;
- Une étagère murale ;
- Trois meubles hauts, une porte, avec quatre spots en sous-face ;
- Des meubles bas, trois portes et quatre tiroirs ;
- Une grille d'aération ;
- Un plan bar ;
- Une étagère murale au-dessus du plan bar avec trois spots en sous-face.

La pièce est ouverte sur l'entrée et le séjour.













Dégagement :

Le plafond est peint. Une rosace de plafond est présente. Quelques légères fissures sont visibles.

Une applique murale est présente.

Le sol est constitué de parquet.

Les murs sont peints, avec plinthes en bois.

La pièce est équipée d'un radiateur à eau.

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









W.C. :

Le plafond est peint. De légères fissurations sont présentes.

Une applique murale est présente.

Le sol est recouvert de carrelage.

Les murs sont peints en partie haute et recouverts de carrelage mural en partie basse. Des éclats de peinture sont visibles dans un angle de la pièce. Des points de moisissures sont présents, côté fenêtre.

La pièce dispose d'une porte-fenêtre à menuiserie PVC double vitrage.

La pièce est équipée d'un W.C. suspendu. Une tablette en bois est présente au niveau du bloc technique.

L'accès se réalise depuis le dégagement par une porte battante en bois à double vantaux.











Chambre n°1 (chambre de gauche) :

Le plafond est peint. Des moulures et une rosace de plafond sont présentes. De légères fissurations sont visibles.

Aucun point lumineux n'est présent.

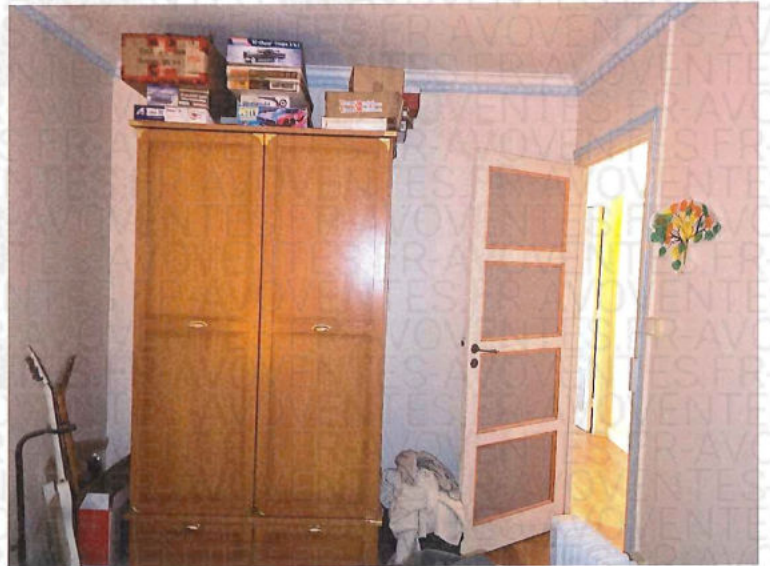
Le sol est constitué de parquet.

Les murs sont peints, avec plinthes en bois. Des points de moisissures sont présents.

La pièce est équipée d'un radiateur à eau.

La pièce dispose d'une fenêtre à menuiserie PVC double vitrage, avec volets pliants métalliques. Une baguette d'habillage en bois du bâti est décollée.

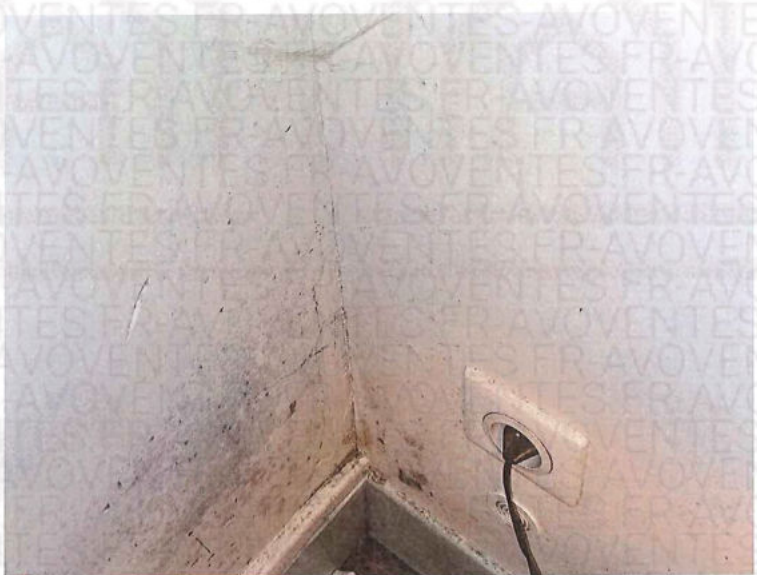
L'accès se réalise depuis le dégagement par une porte pleine en bois.













Salle d'eau :

Le plafond est peint. Quelques points de moisissures sont présents.

Deux spots sont présents.

Le sol est recouvert de carrelage.

Les murs sont en partie peints avec plinthes carrelées et en partie recouverts de faïence murale.

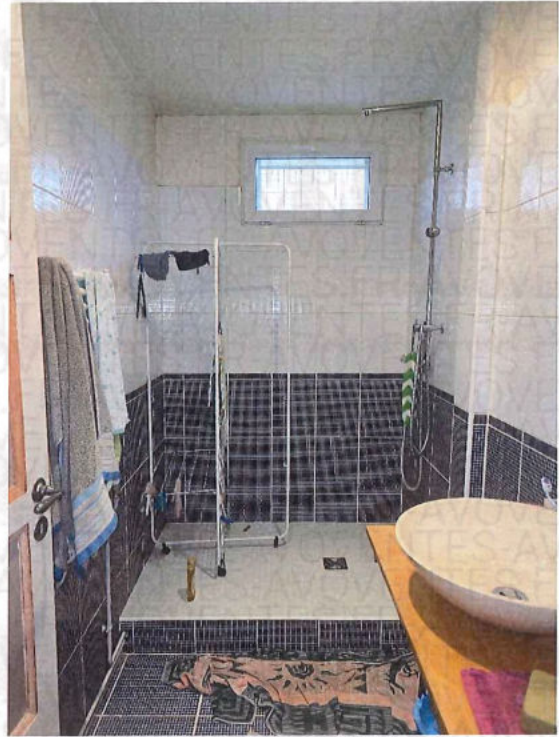
Des points de moisissures sont présentes en partie haute, côté fenêtre.

La pièce dispose d'une fenêtre à menuiserie PVC double vitrage.

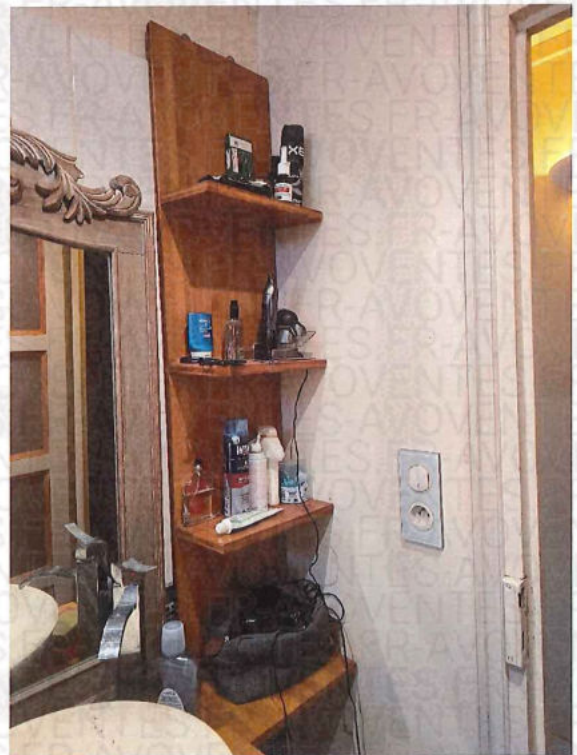
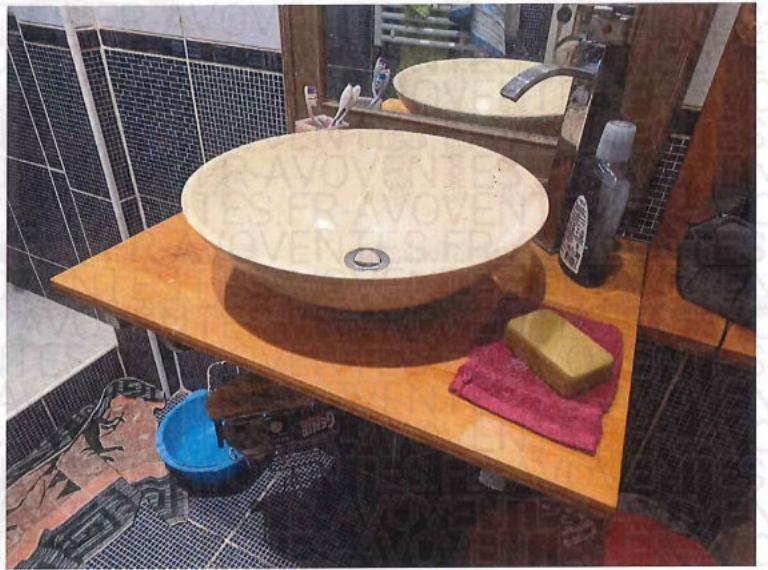
La pièce dispose des équipements et éléments de confort suivants :

- Un sèche-serviette chauffant ;
- Une douche avec receveur carrelé, mitigeur, flexible, barre de douche et douchette. Le support douchette est cassé. La pluie de douche est manquante ;
- Une vasque sur plan ;
- Un habillage bois avec quatre étagères murales.

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











Chambre n°2 (chambre de droite) :

Le plafond est peint. Une fissuration traversante est présente. Des taches d'humidité sont visibles.

Aucun point lumineux n'est présent.

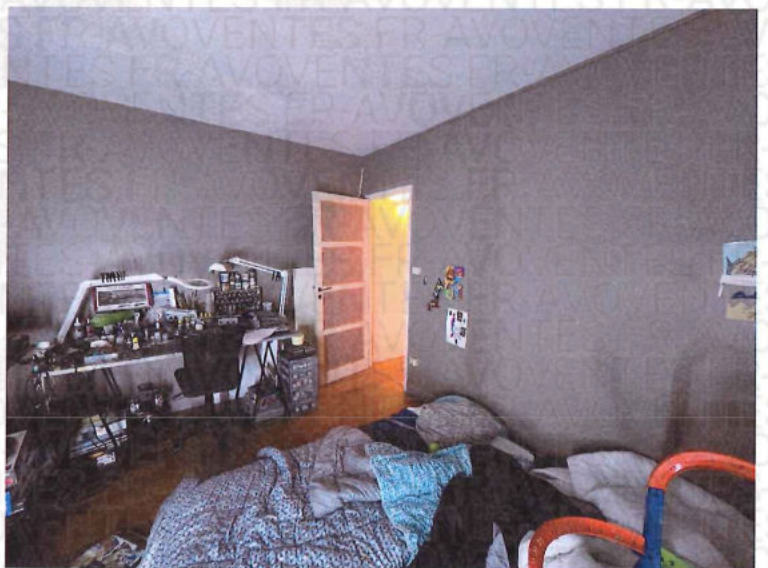
Le sol est constitué de parquet.

Les murs sont peints, avec plinthes en bois. Un pan est recouvert de papier-peint ; celui-ci se décolle et un lé est déchiré. Des moisissures sont présentes.

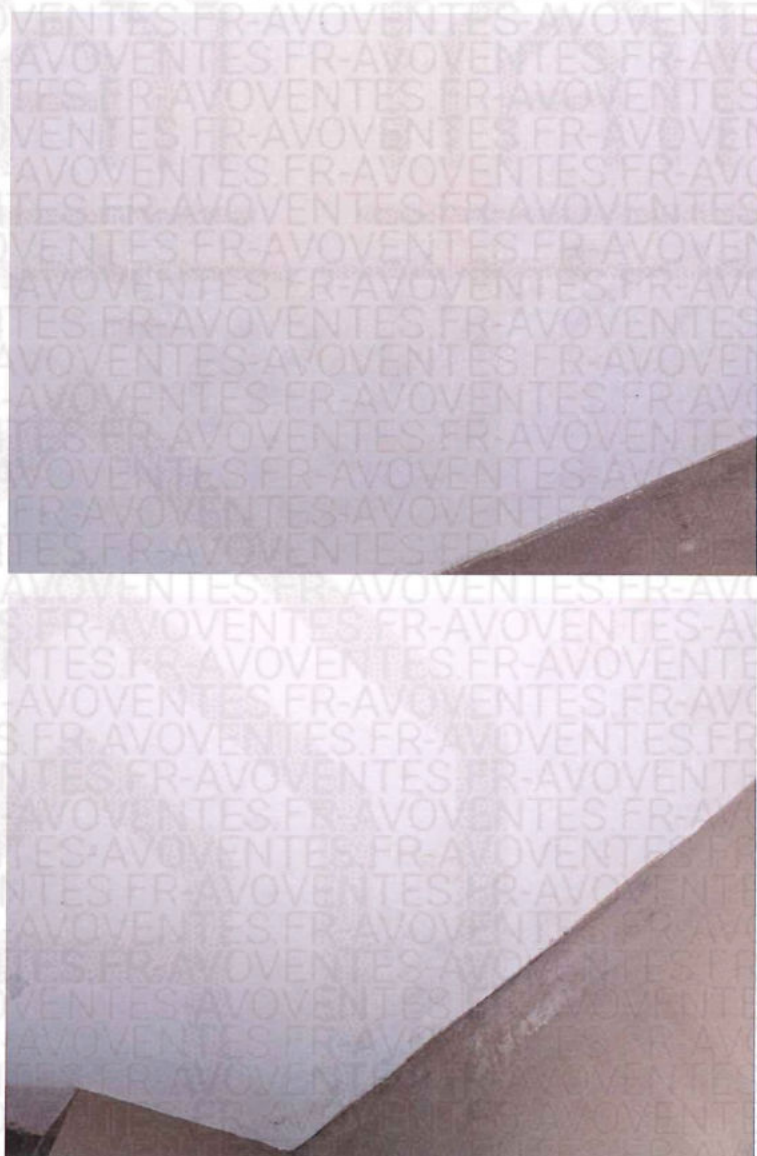
La pièce est équipée d'un radiateur à eau.

La pièce dispose d'une fenêtre à menuiserie PVC double vitrage, avec volets pliants métalliques. La peinture des volets est défraîchie, écaillée.

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

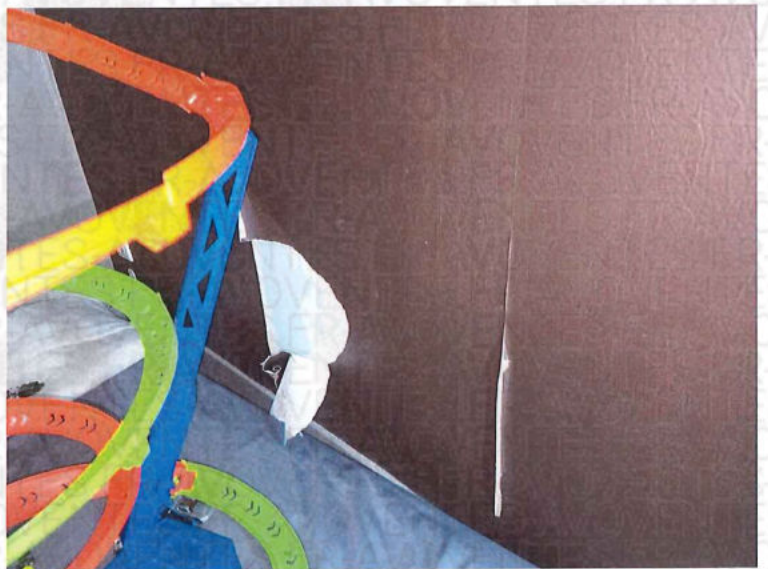














Cave n°2 :

Le plafond est constitué de hourdis.

Deux douilles sont présentes au plafond.

Le sol en terre est brut.

Les murs en parpaings et en pierres apparentes sont bruts.

Une chaudière gaz est présente.

L'accès se réalise depuis une porte à clairevoie en bois. Le loquet métallique est cassé.









Garage (2^{ème} en partant de la droite) :

La toiture est constituée de plaque en fibrociment.

Le sol en béton est brut.

Les murs en parpaings sont bruts.

Un espace mezzanine avec plancher bois est aménagé.

Une étagère murale est présente.

La porte de garage en bois est à battants avec vitrages en partie supérieure.







Occupation

Le logement est actuellement occupé par le propriétaire.

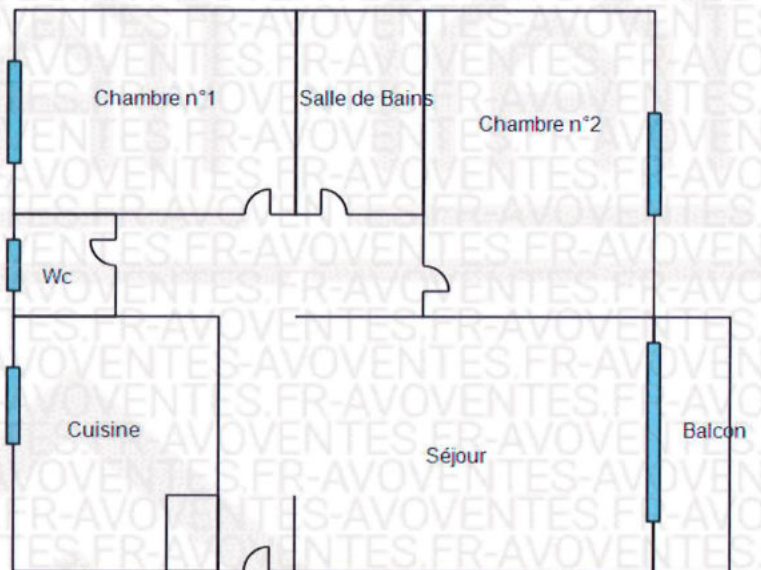
Surfaces

Il ressort du certificat de superficie en date du 21 janvier 2026 effectué par la société d'expertises et diagnostics immobiliers CABEX, le mesurage suivant :

- Surface Loi Carrez : 54,57 m²
- Surface hors Carrez : 29,50 m².

Pièce ou Local	Etage	Surface Loi Carrez	Surface Hors Carrez
Séjour	RDC	18,75 m ²	0,00 m ²
Cuisine	RDC	8,58 m ²	0,00 m ²
Dgt	RDC	3,14 m ²	0,00 m ²
Wc	RDC	0,97 m ²	0,00 m ²
Chambre n°1	RDC	8,89 m ²	0,00 m ²
Salle de Bains	RDC	3,51 m ²	0,00 m ²
Chambre n°2	RDC	10,73 m ²	0,00 m ²
Balcon	RDC	0,00 m ²	4,00 m ²
Cave	1er SS	0,00 m ²	6,00 m ²
Garage	Ext	0,00 m ²	19,50 m ²
Total		54,57 m ²	29,50 m ²

Plan de l'appartement



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

Diagnostics immobiliers :

Des diagnostics immobiliers ont été établis en date du 21 janvier 2026 sur l'ensemble immobilier objet du présent procès-verbal descriptif.

Un état des risques et pollutions a également été dressé.

Le diagnostic amiante a révélé « des matériaux et produits contenant de l'amiante. »

Le diagnostic de l'état de l'installation intérieure d'électricité a révélé l'installation comporte « une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt). »

Le diagnostic gaz a révélé que l'installation comporte « L'installation comporte des anomalies de type A2 qui devront être réparées dans les meilleurs délais.

L'installation comporte des anomalies de type A1 qui devront être réparées ultérieurement. »

Le diagnostic de performance énergétique a notamment révélé des consommations énergétiques de type E (297 kWh/m²/an) et des émissions de gaz à effet de serre de type E (65 kgCO₂/m²/an).

L'Etat des Risques et Pollutions fait notamment apparaître que la commune dans laquelle se trouve l'ensemble immobilier 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.

L'ensemble immobilier est notamment concerné par :

« Zonage de sismicité : 2 – Faible

Zonage du potentiel radon : 3 - Significatif »

Copie des diagnostics immobiliers et de l'état des risques et pollutions précités est annexée au présent procès-Verbal.

Sont également annexés au présent procès-verbal les différents rapports établis concernant les parties communes de l'ensemble immobilier :

- Le rapport de diagnostics techniques amiante du 04 novembre 2021 ;
- Le rapport de diagnostic de performance énergétique du 15 octobre 2025 ;
- Le projet de plan pluri-annuel de travaux du 24 octobre 2025.

Et de tout ce que dessus, j'ai dressé le présent Procès-Verbal de Description pour servir et valoir ce que de droit, comportant trois cent vingt-cinq feuillets dont deux cent soixante-huit au titre des annexes.

Frédéric PASQUIES



