



SELARL DOMUS JURIS
COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES DES DEUX RIVES

GARROS Christine
BUFFA-VAL Marie

10 rue Augustin Gignoux

82400 VALENCE D'AGEN

Tél. : 05-63-39-61-66

E-mail : etude@domusjuris.fr

PROCES-VERBAL DESCRIPTIF

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE ET LE DIX NEUF SEPTEMBRE

A LA REQUETE DE :

Ayant constitué Ayant Maître Rafaël MATTAR, associé de la SCP GERVAIS MATTAR CASSIGNOL pour Avocats au Barreau de TARN ET GARONNE, 60, avenue Victor Hugo 82200 MOISSAC ;

AGISSANT EN VERTU :

De l'expédition en forme exécutoire d'un jugement rendu contradictoirement en premier ressort par le Tribunal Judiciaire de MONTAUBAN le 27 juin 2023 ordonnant la licitation du bien immobilier situé 81 Avenue Saint Michel 82360 LAMAGISTERE, cadastré Section C 443 et C 510 ;

Je, BUFFA-VAL Marie, Commissaire de Justice Associé, agissant pour le compte de la SELARL DOMUS JURIS, Commissaire de Justice Associé des Deux Rives sise 10 rue Augustin Gignoux à VALENCE D'AGEN (82400) » soussignée ;

Certifie m'être transportée ce jour, sur 81 Avenue Saint Michel 82360 LAMAGISTERE où, en présence de _____, j'ai procédé au descriptif des lieux.

➤ **DESCRIPTION DES LIEUX**

Là étant, je fais face à une maison d'habitation sur deux niveaux : rez-de-chaussée et combles aménageables.

La façade extérieure est crépie peinte avec fenêtres huisserie bois et volets bois extérieurs.

Descente de pluvial et toiture neuve recouverte de tuiles canal.

Les murs périphériques de la maison ne sont pas doublés.

La porte d'entrée est en bois ancienne et ouvre sur un grand couloir d'entrée traversant ouvrant sur le jardin et le patio.

Présence de quatre pièces de part et d'autre du couloir d'entrée.



Entrée

Carreaux de ciment au sol.

Murs tapissés peints avec cimaises bois.

Plafond peint avec rosace et point de lumière.

Radiateur en fonte.



Première pièce sur gauche

Porte d'accès bois d'origine.

Sol recouvert de carreaux de ciment d'origine.

Murs peints, plafond peints.

Présence d'une cheminée manteau bois décor marbre.

Point de lumière en plafond.

Deux radiateurs en fonte.

Deux fenêtres double vantail huisserie bois avec volets bois extérieurs.



Première pièce sur droite

Porte d'accès bois d'origine.

Plancher ancien.

Murs et plafond peints.

Rosace en plafond.

Fenêtre huisserie bois double vantail avec volets bois extérieurs.

Cheminée avec manteau marbre.

Radiateur en fonte.



Deuxième pièce sur gauche

Porte accès bois d'époque.

Sol recouvert de carreaux de ciment d'origine.

Murs tapissés peints.

Plafond peint.

Radiateur en fonte.

Fenêtre huisserie bois avec volets bois extérieur donnant sur le patio.



En suivant une pièce attenante

Porte accès bois ancienne.

Sol carreaux de ciment d'origine.

Murs peints et plafond lambrissé.

Ouverture par une porte fenêtre huisserie bois petits carreaux qui donne sur le patio.

Radiateur en fonte.

Point de lumière en plafond.

En suivant, un **petit couloir** desservant une salle de bain et un WC.

Accès par porte bois ancienne qui ouvre sur un couloir dont le sol est carrelé.

Murs tapissés.

Plafond lambris peint.

Point de lumière en plafond.

Salle de bain

Sol carrelé.

Murs en partie carrelés, le reste peint.

Plafond peint.

Baignoire ancienne et un lavabo déposé.

Pièce en cours de travaux.

Ouverture huisserie bois double vantail donnant sur le jardin.

Point de lumière néon en plafond.

WC

Sol carrelé.

Murs peints.

Plafond lambrissé.

WC avec réservoir cuve mural.

Petite ouverture huisserie bois donnant sur le jardin.

De retour dans le couloir d'entrée principal,

Deuxième pièce sur droite

Porte d'accès bois d'origine.

Sol carreaux de ciment d'origine.

Murs et plafond peints.

Cheminée manteau marbre avec 2 placards vitrines muraux encastrés de part et d'autre.

Point de lumière en plafond.

Radiateur en fonte.

Fenêtre huisserie bois avec volets bois extérieurs donnant sur le patio.



Pièce en suivant : une cuisine

Sol carreaux de ciment d'origine.

Murs peints.

Plafond lambrissé.

Évier double bac encastré dans un placard 3 portes.

Radiateur en fonte.

Fenêtre huisserie bois avec volets bois extérieurs donnant sur le patio.



En suivant : pièce souillarde

- Sol tomettes anciennes.
- Murs anciens état brut.
- Plafond sous charpente recouvert de bois.

En suivant, petit local

- Sol chape béton.
- Murs état brut.
- Plafond sous plancher.
- Petite ouverture double vantail huisserie bois avec volets extérieurs.
- Néon en plafond.

Porte ancienne donnant sur un **espace dépendance / garage en 3 parties** :

Partie 1 côté rue, dite garage :

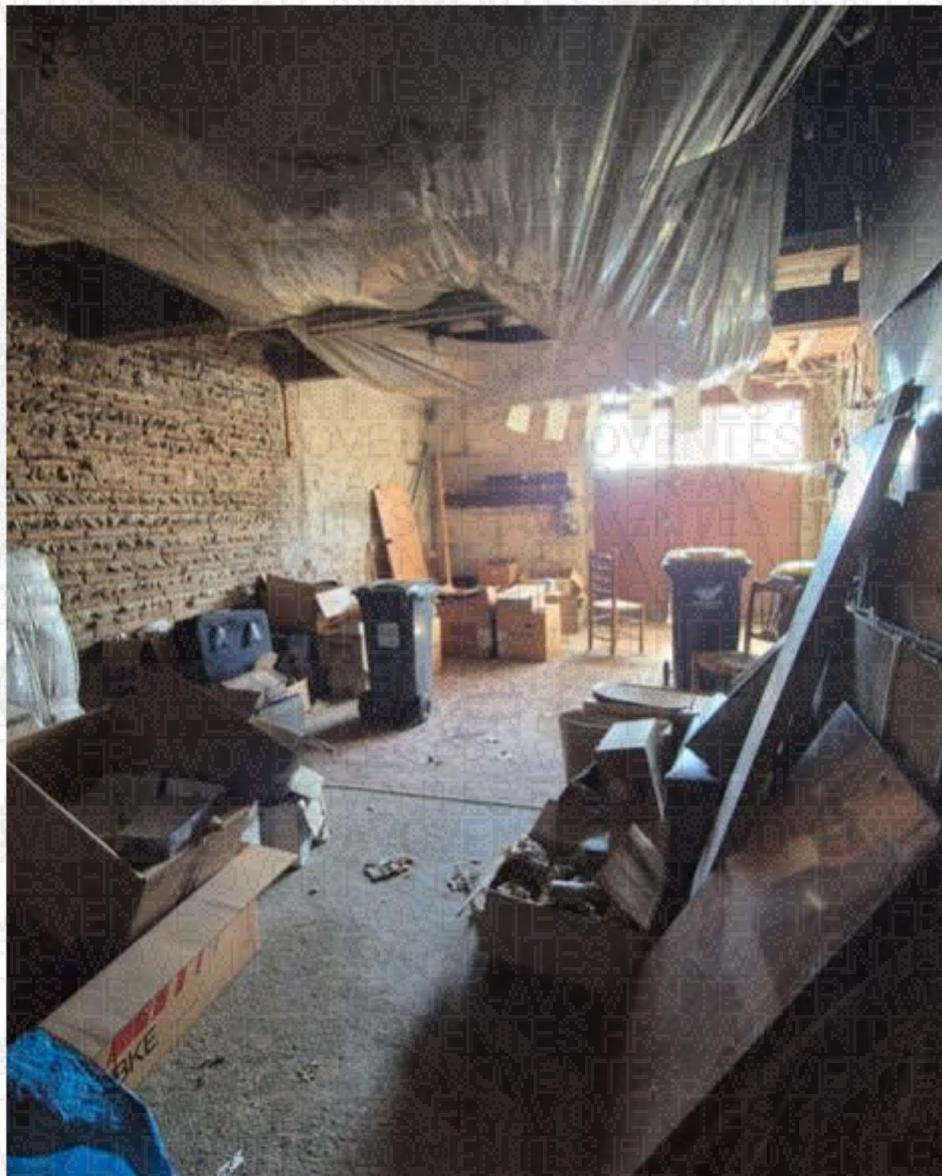
Portail métallique ancien 3 pans.

Murs briquettes et galets de Garonne.

Plafond sous plancher avec poutres.

Ancienne cuve à gazole.

Chaudière à gaz VIESSMANN , Madame *me déclare qu' « elle est récente et fonctionne bien ».*



Partie 2, dite atelier :

Sol tomettes.

Murs plâtrés.

Plafond sous plancher.

Fenêtre bois avec volet donnant sur la partie 3.

Partie 3, sous appentis :

Sol chape béton.

Murs galets, briquettes et en partie crépis.

Plafond poutres et tôles ondulées.

Cette partie est ouverte sur le jardin.

Patio - jardin d'hiver :

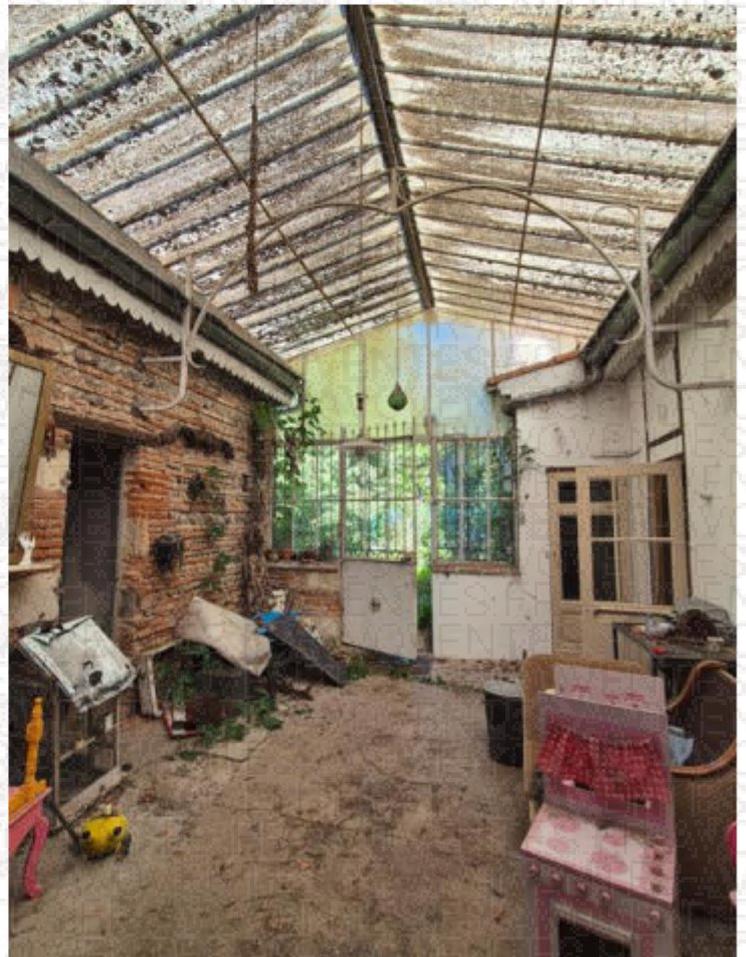
Côté jardin, la façade de la maison forme un « U » recouvert par une charpente ancienne en fer forgé, le tout recouvert par des plaques en fibres de verre.

Sol chape béton.

Murs façades peints et en partie briquettes et galets.

Toutes les ouvertures des différentes pièces ouvrent sur ce patio.

Le jardin d'hiver est clôturé par une structure fer forgé avec pans en verre de chaque côté d'une grande porte fer forgé.



À droite de cette porte, **petit local avec une cheminée bâtie**,âtre ouvert qui fonctionne
Porte d'accès bois avec vitres d'origine.

Étage : combles

Accès par un escalier bois très ancien.

Les combles sont en 3 parties sous charpente.

Sol plancher ancien.

Murs briquettes jointées.

Présence dans les trois espaces de cinq ouvertures sans fenêtres avec volets bois extérieurs.





Jardin

Celui-ci est en deux parties entièrement clôturé par un grillage et piquets fer scellés et sur droite une partie de mur en briques.

Le jardin est arboré avec végétation abondante.

Un puits dans la première partie du jardin.

Un portillon ouvre sur une 2^{ème} partie de jardin allant jusqu'à la route départementale .



➤ **Éléments de confort**

Chaudière gaz état neuf.

Radiateurs en fonte d'origine.

Toiture état neuf.

➤ **Situation d'urbanisme**

En matière d'urbanisme, la commune de LAMAGISTERE (82400) dispose d'un Plan Local d'Urbanisme valant Programme Local de l'Habitat (PLUI-H) approuvé par la Communauté de Communes des Deux Rives en date du 6 décembre 2023.

Elle est classée en zone contaminée (termites) au sens de la loi n° 00-1001 suivant arrêté Préfectoral en date du 06 juillet 2000 et dans une zone contaminée (plomb) au sens de la loi n° 00-1001 suivant arrêté Préfectoral en date du 06 juillet 2000.

Concernant les risques naturels, l'ensemble du territoire de cette commune est située dans une zone soumise aux mouvements différentiels des sols liés au gonflement et à la rétraction des argiles, (cf. PPR Mouvements différentiels de sols liés au phénomène de retrait/gonflement des argiles dans le département de Tarn et Garonne » approuvé le 25 avril 2005.)

Concernant les risques d'inondation, elle dispose d'un Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) Garonne aval, approuvé le 2 octobre 2000 et révisé le 27 août 2014.

➤ **Occupation des lieux**

Le bien immobilier est actuellement libre de tout occupant.

Les constatations nécessaires pour établir le présent procès-verbal descriptif étant réalisées, je me suis retirée et de tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal.

Le présent procès-verbal, établi en deux originaux, comprend dix-huit pages et quatorze clichés photographiques ci-inclus, le premier étant conservé au rang des minutes de mon Etude, le second étant destiné à la partie requérante pour servir et valoir ce que de droit.

**SOUS TOUTES RESERVES
DONT PROCES-VERBAL**

COUT DU PROCES-VERBAL DE CONSTAT CONFORME AU COUT INDIQUE A L'ORIGINAL

