

SELARL BERENGUER BOUTIN ASSOCIEES

Commissaire de Justice

Office principal
29, Rue de la Halle
46200 SOUILLAC
Tél 05.65.37.82.02
Mail : cdj.souillac@commissaire-justice.fr



Bureau secondaire
15 avenue Gambetta
46300 GOURDON
<https://cdj-46.com/>

EXPEDITION

PROCES VERBAL DESCRIPTIF SUR SAISIE IMMOBILIERE

**L'AN DEUX MILLE VINGT SIX
ET LE DIX MARS**

A la requête de :

©AVOVENTES.FR

Elisant domicile au cabinet de Maître Thierry CHEVALIER, Avocat à Cahors y
demeurant 862 Rue Emile Zola.

Agissant en vertu :

D'un jugement rendu par le Juge aux affaires familiales près le Tribunal Judiciaire
de Cahors le 23/02/2024 et d'une ordonnance rendue par le Juge aux affaires familiales
près le Tribunal Judiciaire de Cahors le 27/06/2025.

Origine de propriété

Les biens et droits immobiliers appartiennent à

Parcelles cadastrées section E n° 95, 93, 94 et A426.

Je suis requise afin d'établir le PROCES VERBAL DESCRIPTIF du bien immobilier
situé PAYRIGNAC (46300), 105 Route de Nadaillac :

Conformément aux articles R322-1 et R322-2 du Code des procédures civiles
d'exécution, et notamment :

- La description des lieux et leur composition ; l'indication des conditions d'occupation et l'identité des occupants ainsi que la mention des droits dont ils se prévalent le cas échéant, le nom et l'adresse du syndic de copropriété ; tous autres renseignements utiles sur l'immeuble fournis, notamment, par l'occupant.

C'est pourquoi, déférant à cette réquisition,

Je, Maître Yolène BERENGUER, Commissaire de Justice associée au sein de la SELARL BERENGUER BOUTIN ASSOCIEES, titulaire d'un office de commissaires de justice à la résidence de Souillac (Lot), y demeurant 29 rue de la Halle,

Certifie m'être transportée ce jour à 9h00 commune de PAYRIGNAC (46300), 105 Route de Nadaillac où là étant j'ai rencontré :

- Monsieur e de la commune
- Monsieur société expertimmo

SITUATION ET ACCES A L'IMMEUBLE

Sur la commune de **PAYRIGNAC (46300), 105 Route de Nadaillac**, parcelle A n°95 :

Il s'agit d'une maison d'habitation individuelle avec jardin et dépendance. On y accède depuis la route départementale 704, par la route de Nadaillac.

Tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, appartenances, dépendances, ensemble de tous immeubles par destination, et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination, et tout droit et toute servitude pouvant y être attaché, et toute augmentation et amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve.

Les parcelles E93 et 94 et A426 consistent en des terrains non bâtis. Les parcelles ne sont pas entretenues.

CONDITIONS ACTUELLES D'OCCUPATION

Cet immeuble est inoccupé.

Les clés m'ont été adressées par courrier par le Conseil de

DESCRIPTIF

Extérieur (photos n°1 à n°31) :

A l'avant de la maison, il y a une terrasse filante qui dessert la porte d'entrée principale. On y accède depuis la route de Nadaillac par un portillon.

Sur le côté gauche, il y a un espace en nature d'herbe ; il est actuellement en friche. Cet espace dessert une porte vitrée rendue inaccessible par la végétation et en contre-bas un ancien four.

A l'arrière, il y a un jardin, à l'état de friche également. Il y a une terrasse couverte à l'aplomb de laquelle se trouve un espace couvert avec une fosse remplie

d'eau. Il y a une porte qui permet de pénétrer dans la maison par le sous-sol. Il y a une porte qui permet d'accéder à un réduit situé sous la terrasse également.

Il y a une dépendance dans le jardin de type grange adossée à la façade arrière de la maison. Dans le premier espace se trouve une chaudière de marque CHAPPEE. Il y a de nombreux meubles et effets entreposés.

REZ DE CHAUSSEE

Pièce principale (photos n°32 à n°38 et n°44) :

La porte d'entrée est en bois, semi vitrée dont le carreau gauche est fendu, cassé.

Au sol, un plancher bois ; les murs sont en pierres jointées, non isolés.

La pièce est éclairée par deux ouvertures dont les menuiseries sont en PVC avec volets battants en bois.

Il y a une cheminée à foyer ouvert. Il n'y a pas d'autres sources de chaleur dans la pièce.

Au plafond des poutres en bois visibles et l'entre poutre consiste en un plancher en bois.

L'alimentation générale électrique se trouve dans un coffret à gauche de la porte d'entrée de la maison.

Salon (photos n°39 à n°43) :

On accède au salon sur main gauche.

Au sol, il y a un plancher bois.

Les murs et plafond sont plâtrés.

Présence d'une cheminée à foyer ouvert.

La pièce est éclairée par deux fenêtres en PVC avec volets bois et une porte fenêtre coulissante avec store électrique abaissé en façade avant.

Chambre (photos n°45 à n°59) :

On accède à un dégagement depuis la pièce principale sur main droite.

La première porte à droite ouvre sur un toilette. Au sol il s'agit du plancher bois et les murs de part et d'autre sont enduits. Celui du fond est habillé de lés de papier peint. Le plafond est peint.

Le dégagement ouvre sur une chambre avec salle de bains. Au sol, le plancher bois. Les murs et plafond peints. Côté salle de bains, le mur et plafond présente une tache auréolée blanchâtre semblable à de l'humidité, la peinture a cloqué.

La lumière du jour est apportée par une fenêtre en PVC avec un volet bois.

Il n'y a pas de source de chaleur dans cette pièce.

On accède à la salle de bains par une porte. Au sol, le plancher bois. Les murs sont peints, une partie autour de la baignoire sont recouverts de faïence et côté jardin le mur est en cours de doublage en plaque de plâtre.

Il y a une fenêtre en PVC avec un volet bois.

Il y a une baignoire uniquement : les travaux de rénovation semblent inachevés.

ETAGE (photos n°60 à n°76)

On accède à l'étage par un escalier en bois situé dans la pièce principale. Il dessert une première pièce où se trouve un lit.

Au sol il s'agit du plancher bois. Les murs sont en pierres, non isolés et non doublés. Il y a de l'isolant grossièrement apposé au niveau des rampants, sans doublage.

Présence d'un petit velux en toiture.

A l'arrière de la cage d'escalier, se trouve une salle d'eau construite en cloisons de plaque de plâtre. Au sol, de la moquette. Les murs sont recouverts de lés de tapisserie. Une petite fenêtre éclaire l'espace. La pièce est équipée d'une toilette, d'une cabine de douche et d'un lavabo.

En suivant, se trouve une autre pièce accessible au moyen de trois marches. Il s'agit d'une chambre. Au sol, le plancher bois ; les murs et rampants sont doublés en plaques de plâtre. La charpente en bois est apparente ; présence d'un velux.

SOUS SOL (photos n°77 à n°94)

Nous accédons au premier sous-sol par un escalier en bois. Nous arrivons dans un espace situé au même niveau que la terrasse. Au sol, le plancher bois. Les murs sont en pierres, certains sont plâtrés, le tout est ancien en mauvais état général.

Il y a deux ballons d'eau chaude, sous réserve de fonctionnement.

Au plafond, les poutres bois apparentes et l'entre poutre consiste en un plancher bois.

Il y a une porte fermée à clé, qui donne sur la terrasse.

Sur ma droite en descendant l'escalier se trouve une pièce non aménagée à l'état brut : au sol, de la terre et les murs sont en pierres. Il y a une petite fenêtre et une porte qui donne sur l'extérieur, elle est inaccessible depuis l'extérieur. Au plafond, les poutres bois apparentes et l'entre poutre consiste en un plancher bois.

Il y a un escalier en bois qui permet d'accéder au second sous-sol. Le sol est brut, les murs également. Au plafond, les poutres en bois sont apparentes et plancher bois. Il y a une porte qui donne sur le jardin.

RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

Nous n'avons pas pu accéder à la pièce située sous le salon qui n'est accessible que par l'extérieur. La pote est envahie de végétation.

Je n'ai aucune information sur l'assainissement de la maison, ni sur le raccordement à l'eau potable et l'électricité.

Je n'ai pu recueillir aucune information sur l'état d'occupation du bien qui semble abandonné mais dans lequel demeure quelques meubles.

Le bien n'est pas soumis au statut de la copropriété.

Je me suis retirée à 10h00.

Mes opérations étant terminées, j'ai clos le Présent Procès-Verbal DESCRIPTIF pour servir et valoir ce que de droit, en annexant 94 clichés photographiques effectués ce jour par mes soins.

Yolène BERENGUER
Commissaire de justice associée



COUT : ...DEUX CENT SOIXANTE SEIZE EUROS et 91CTS

Emolument	221.36
Transport	9.40
THT	230.76
TVA 20%	46.15
TTC	276.91

Département :
LOT

Commune :
PAYRIGNAC

Section : A
Feuille : 000 A 01

Échelle d'origine : 1/2500
Échelle d'édition : 1/500

Date d'édition : 24/04/2026
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC45
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

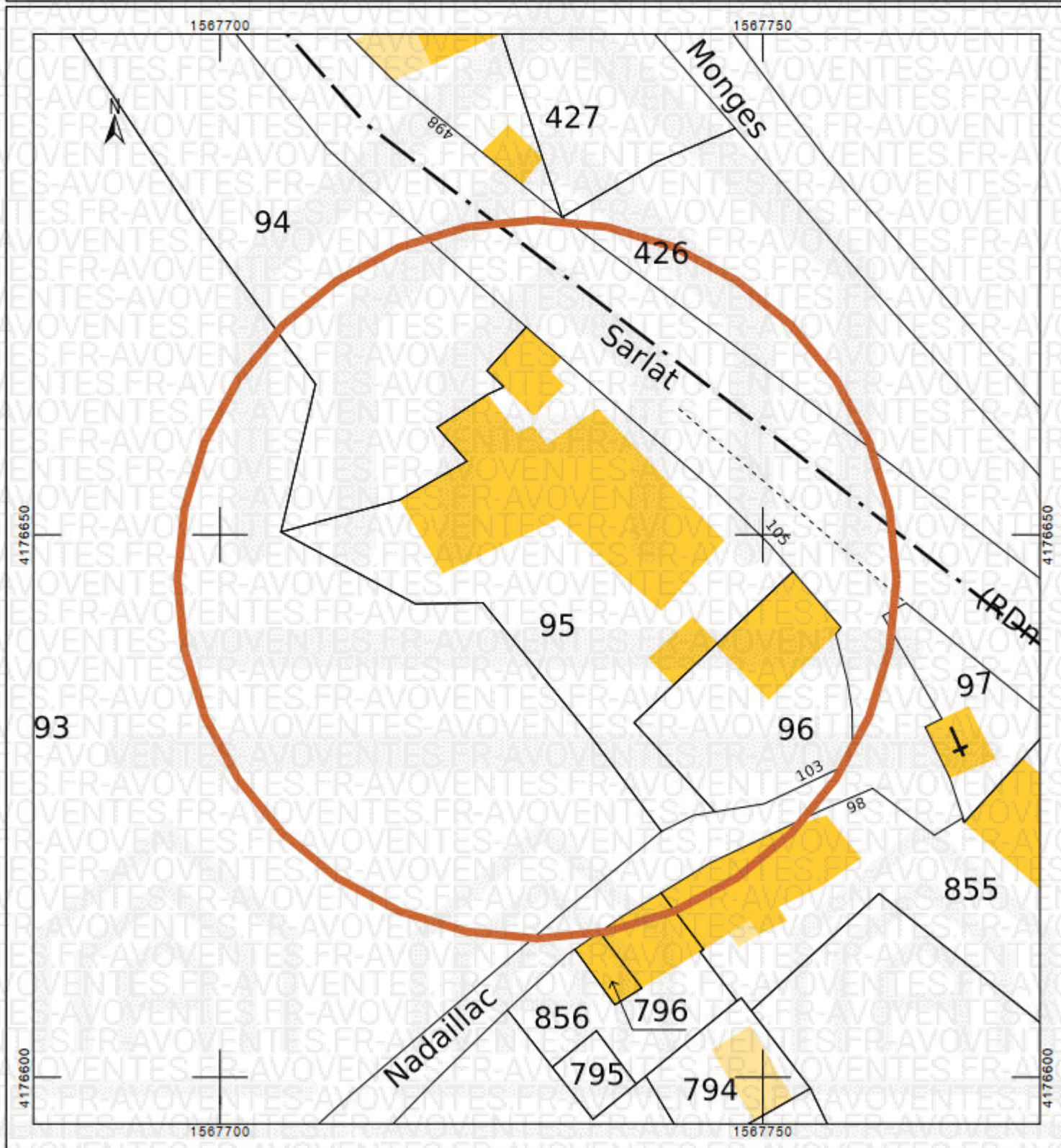
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

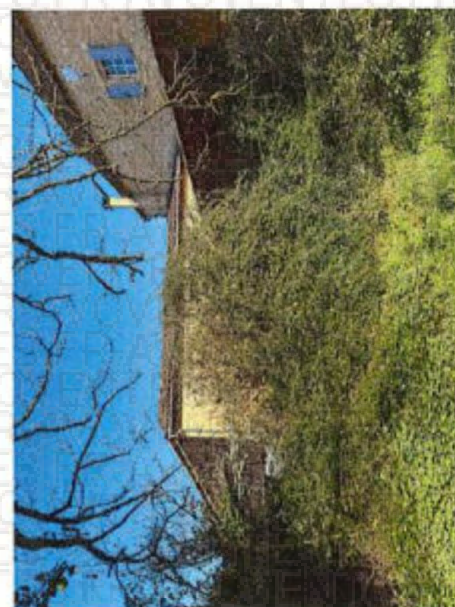
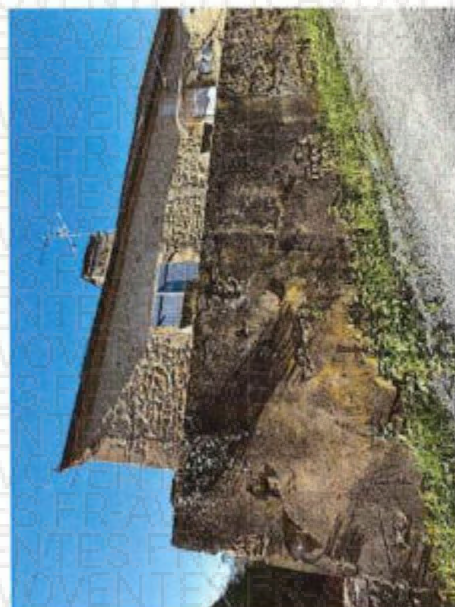
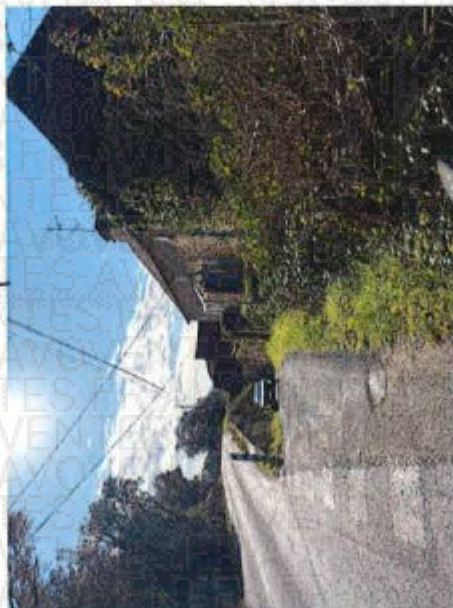
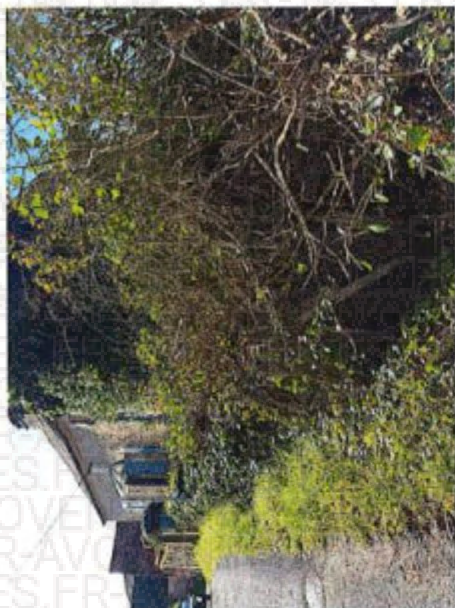
PLAN DE SITUATION

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
Service Départemental des Impôts
Fonciers
83 Rue Victor Hugo 46009
46009 CAHORS CEDEX
tél. 05-65-20-33-34 -fax
sdif.lot@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr







18



17



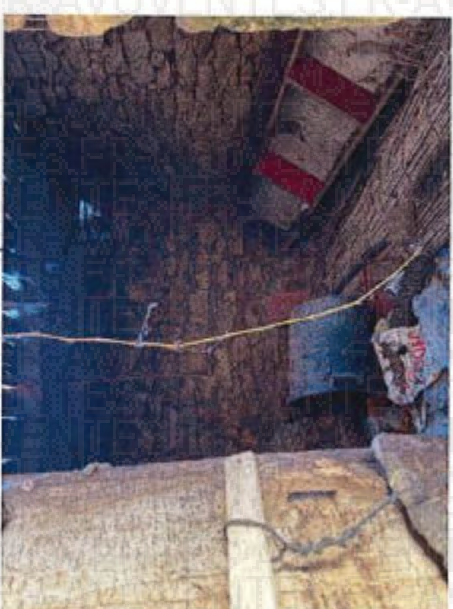
16



15



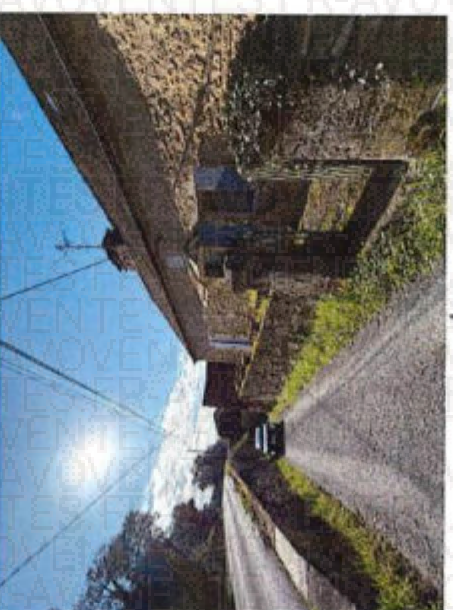
14



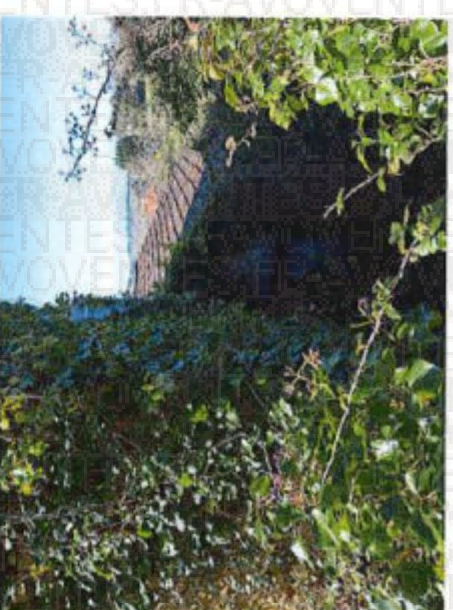
13



12



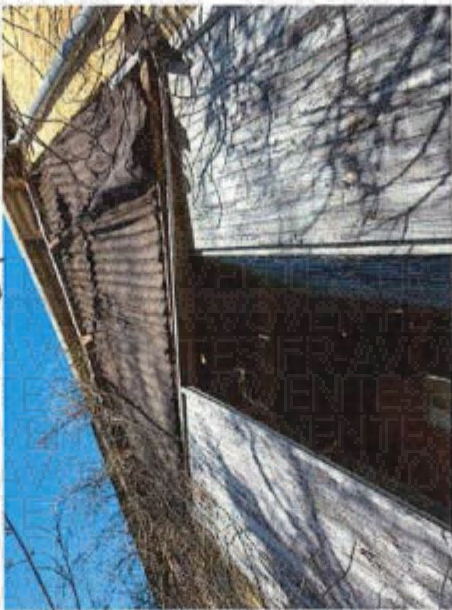
11



10



27



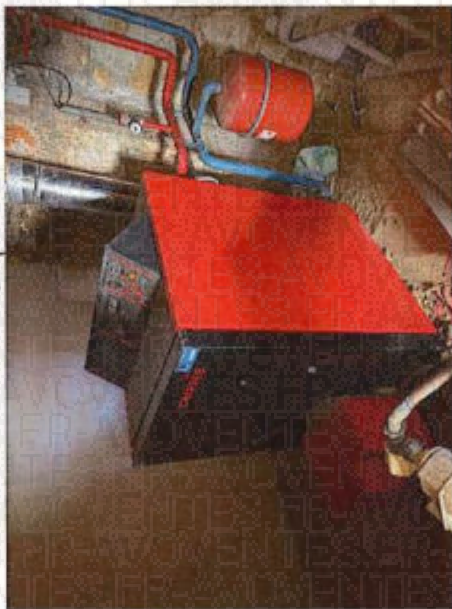
26



25



24



23



22



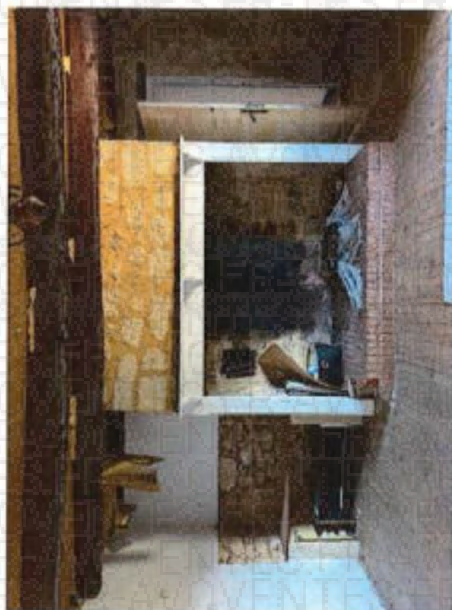
21



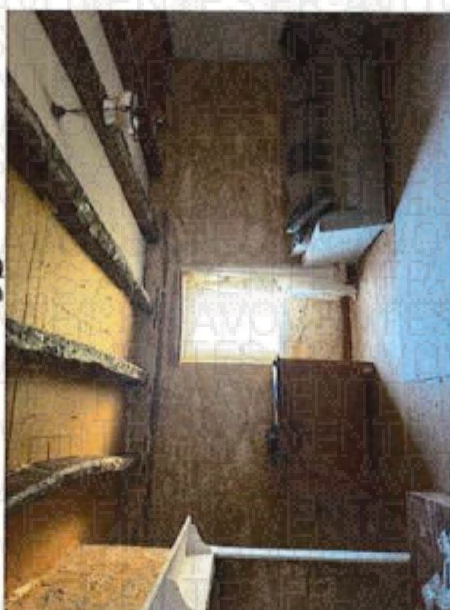
20



19



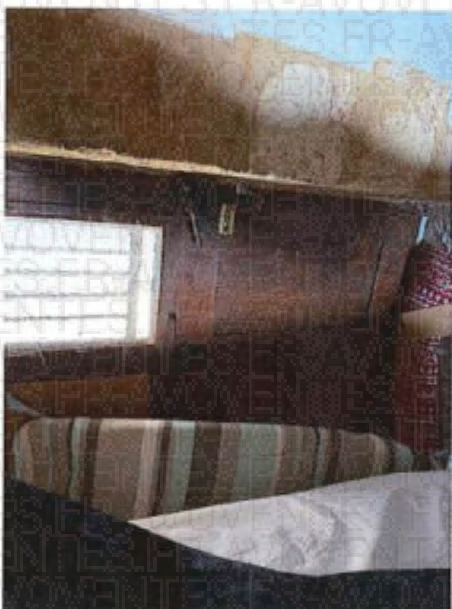
36



35



34



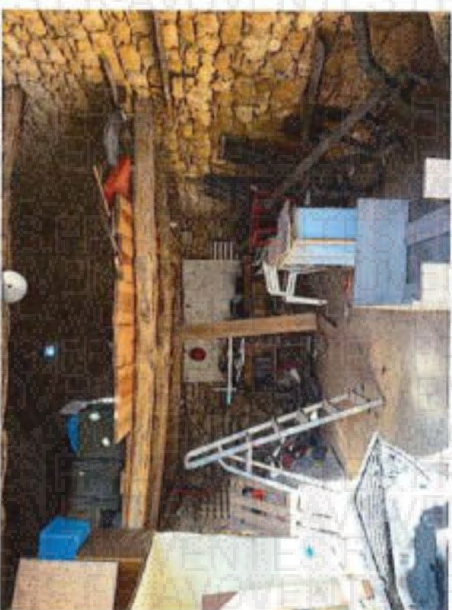
33



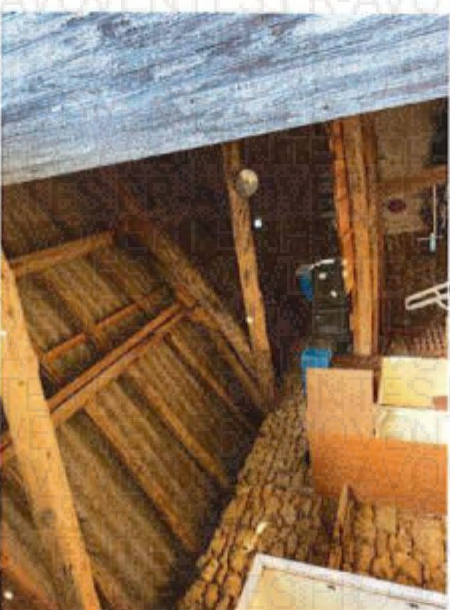
32



31



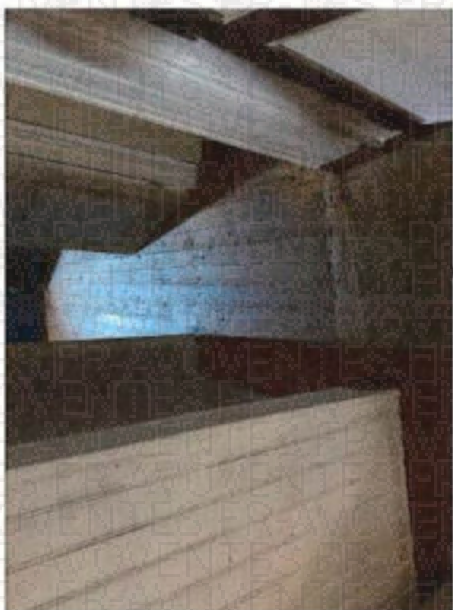
30



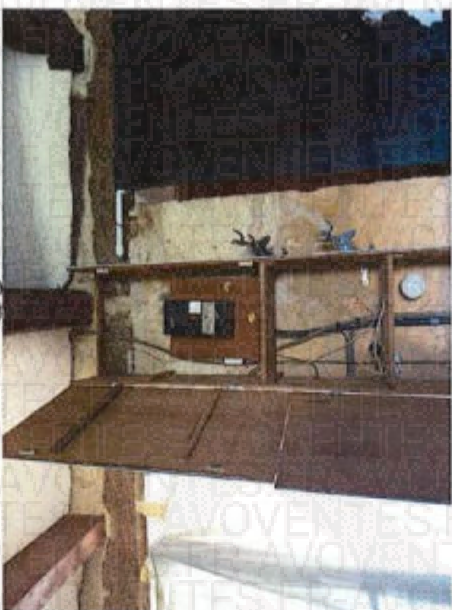
29



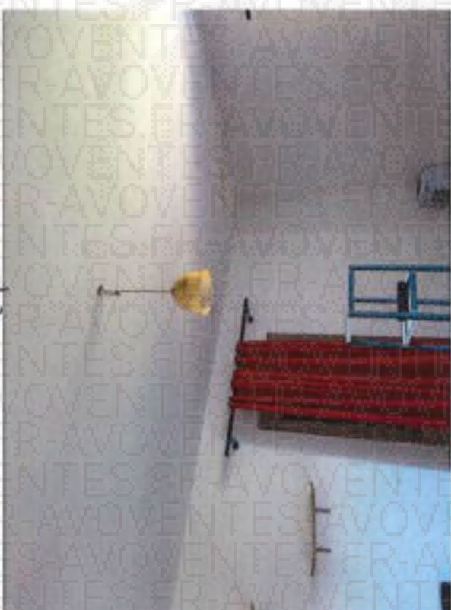
28



45



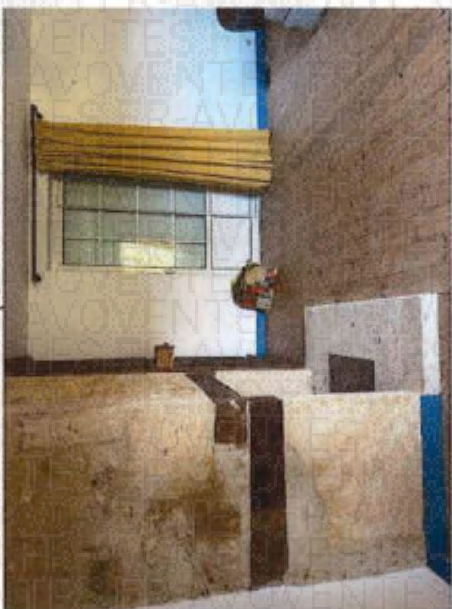
44



47



42



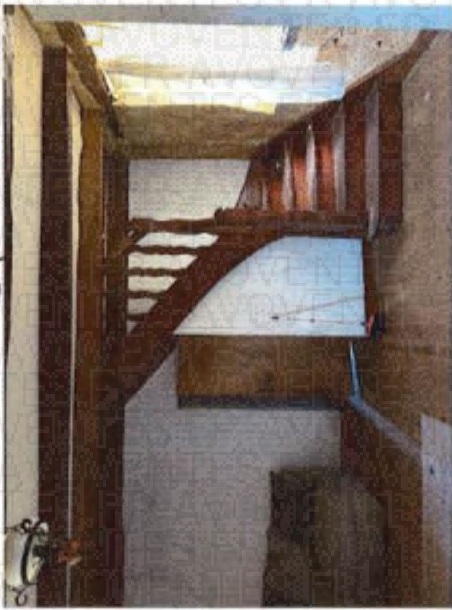
41



40



39



38



35



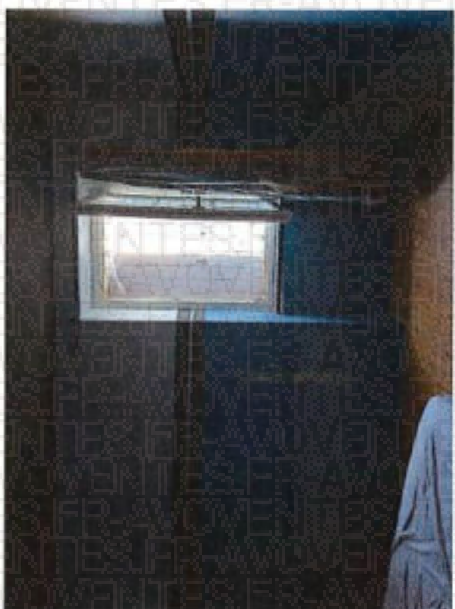
54



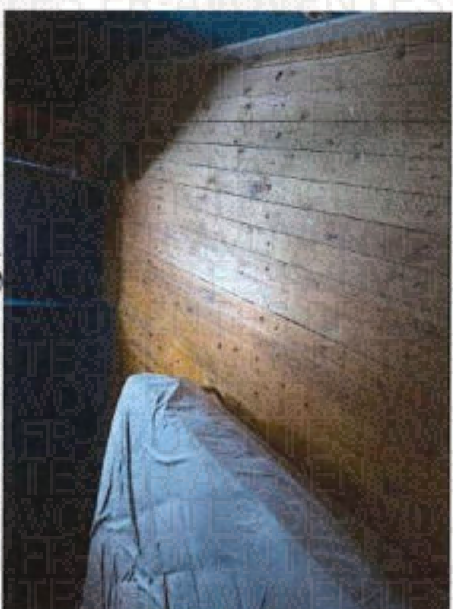
53



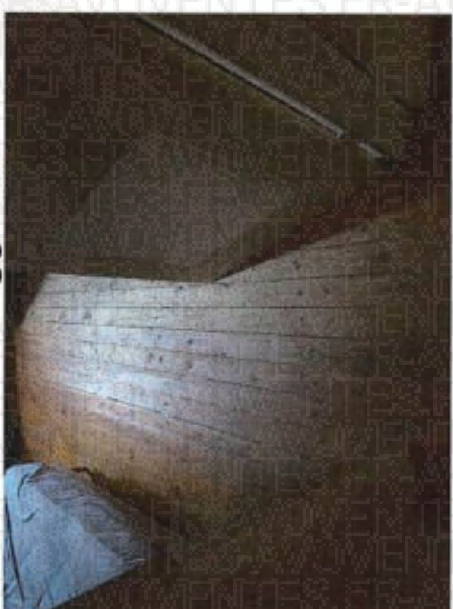
52



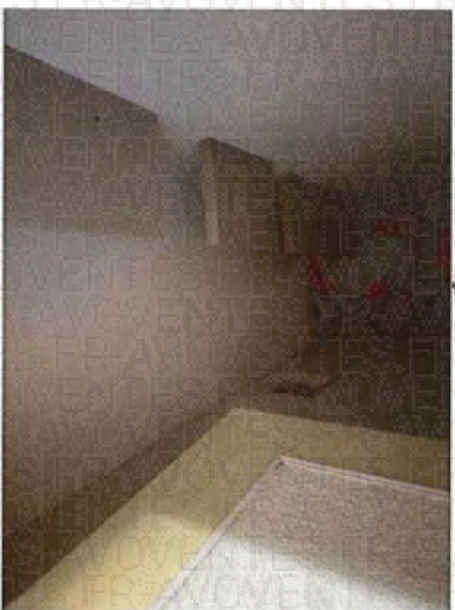
55



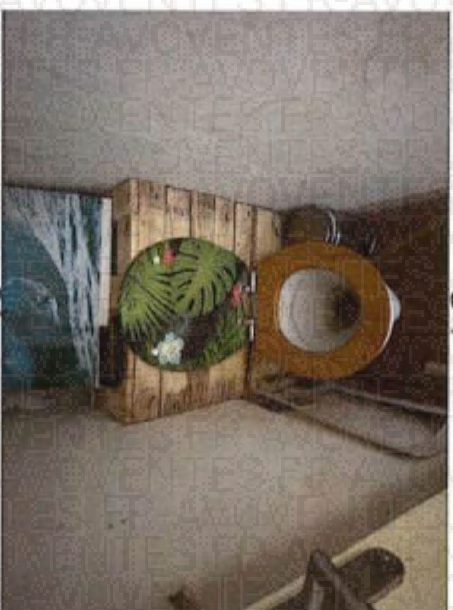
56



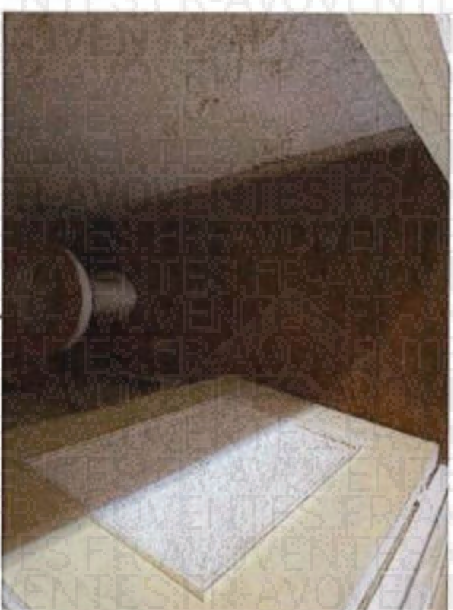
57



58



59



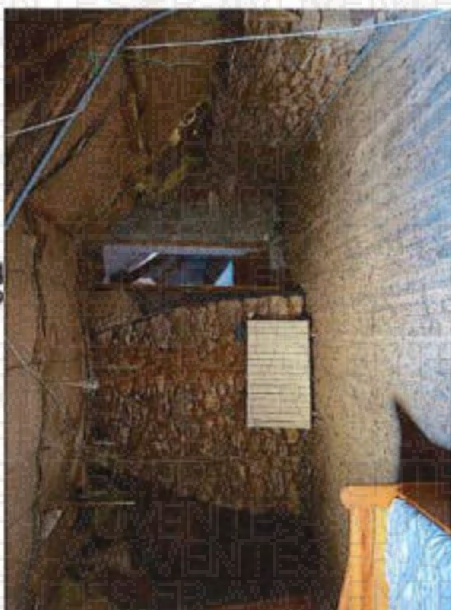
60



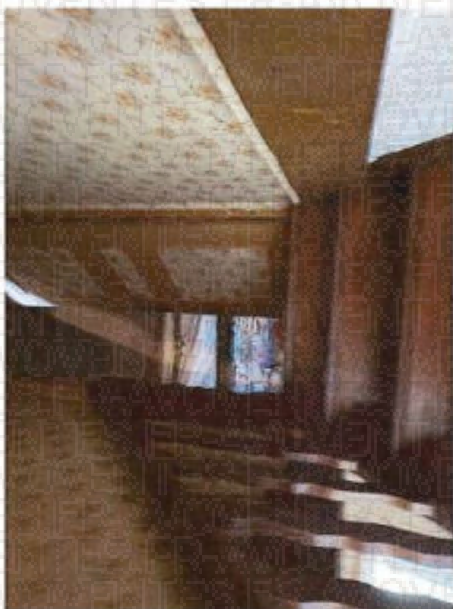
63



62



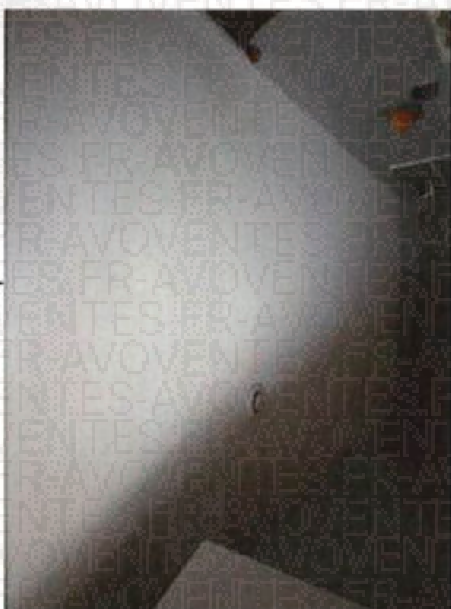
61



68



69



85



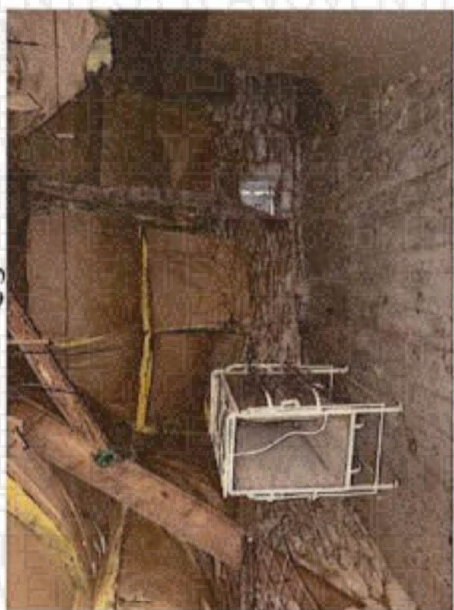
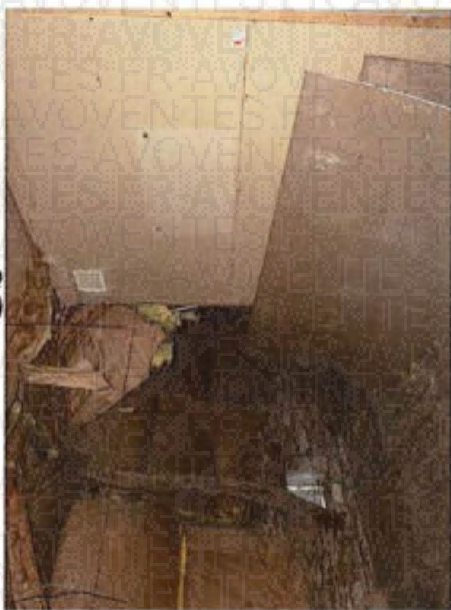
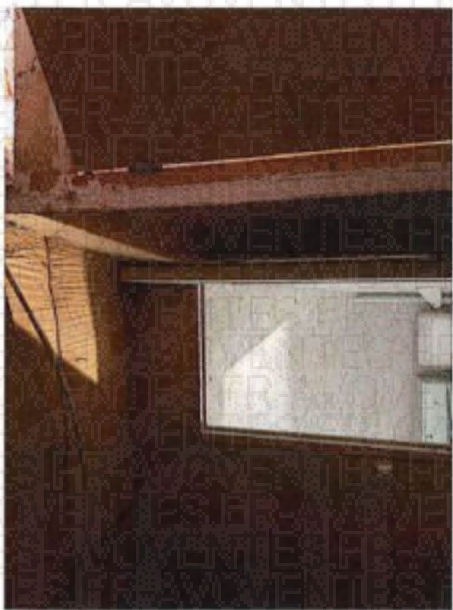
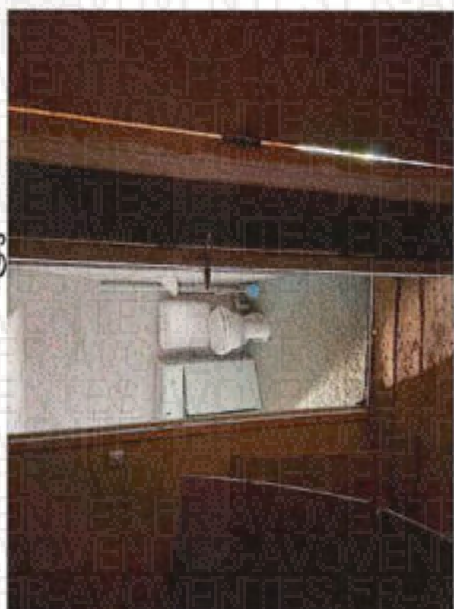
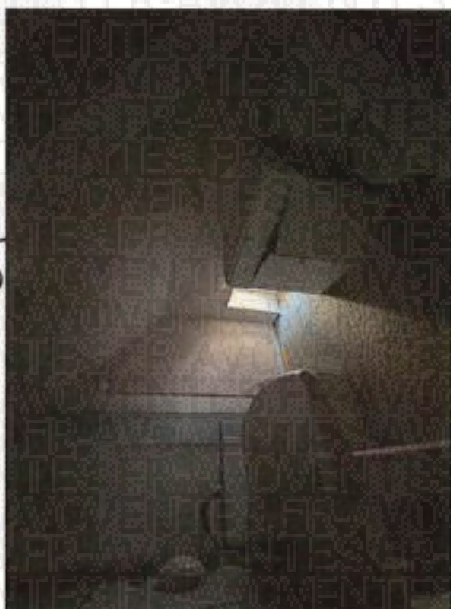
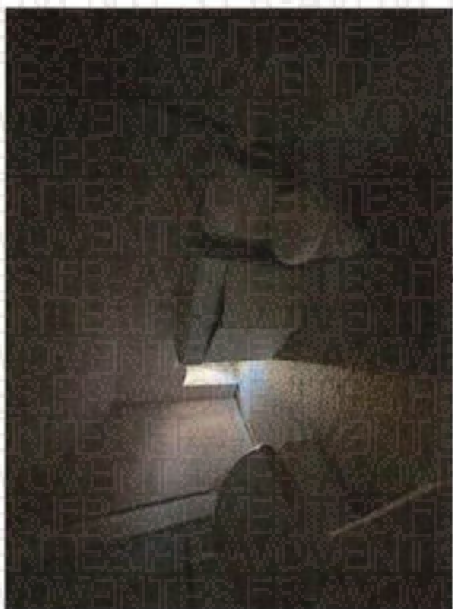
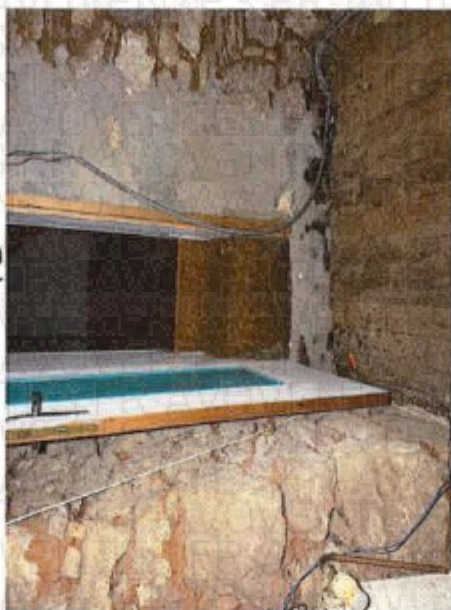
75

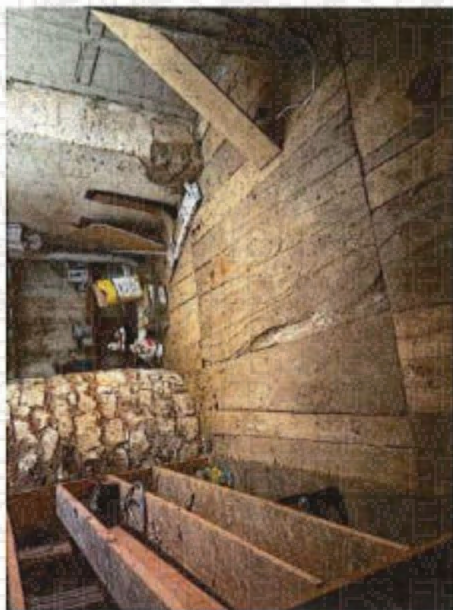


56



55

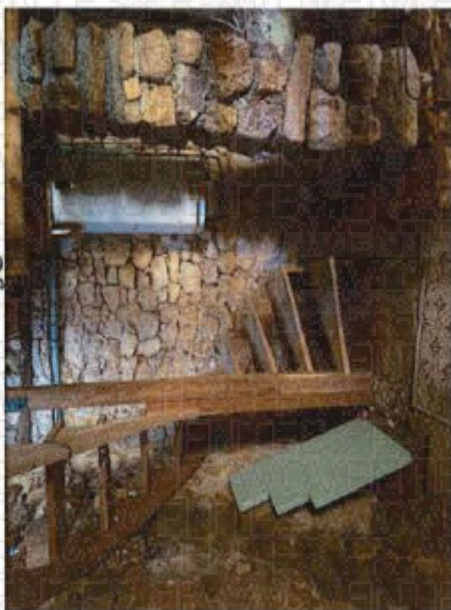




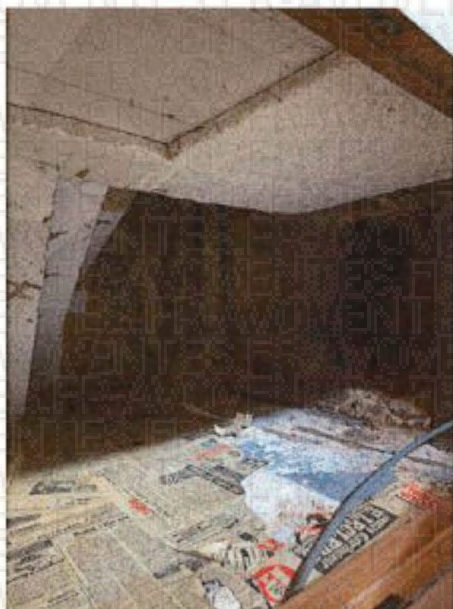
18



80



74



81



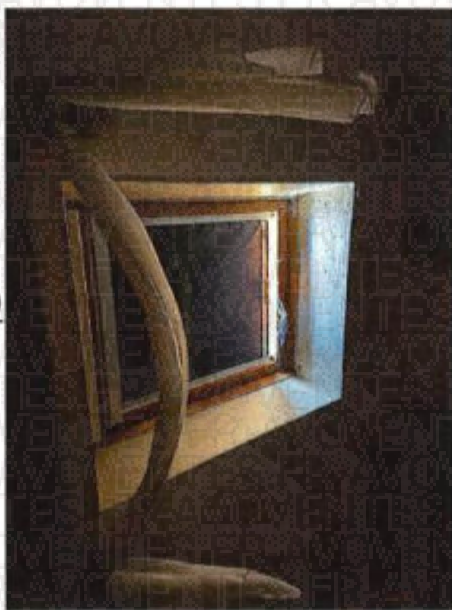
75



76



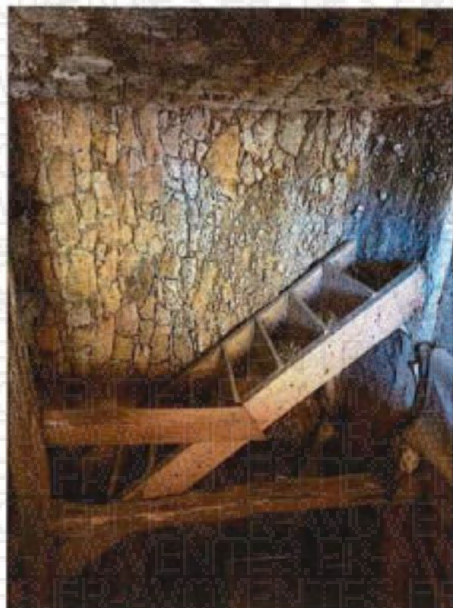
75



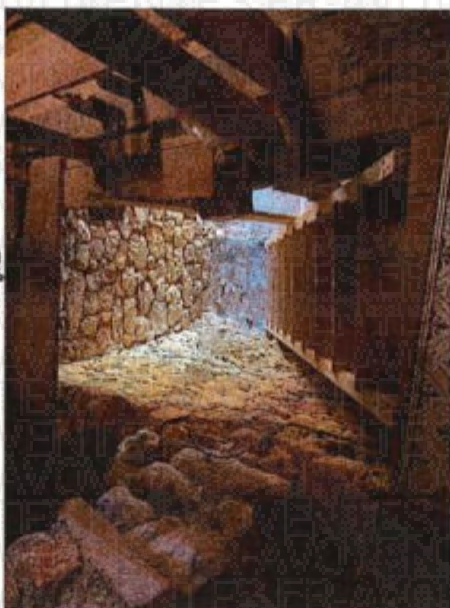
74



73



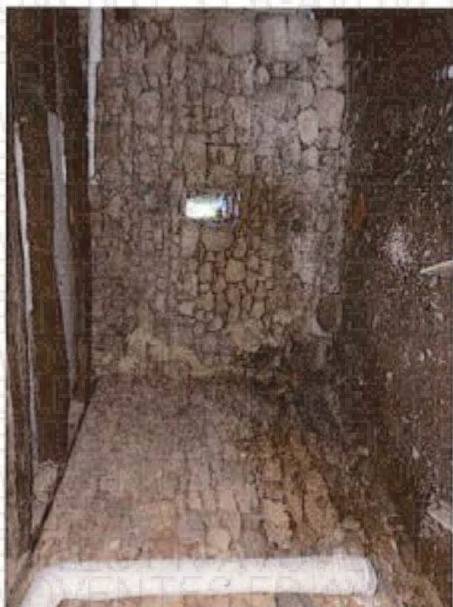
80



89



88



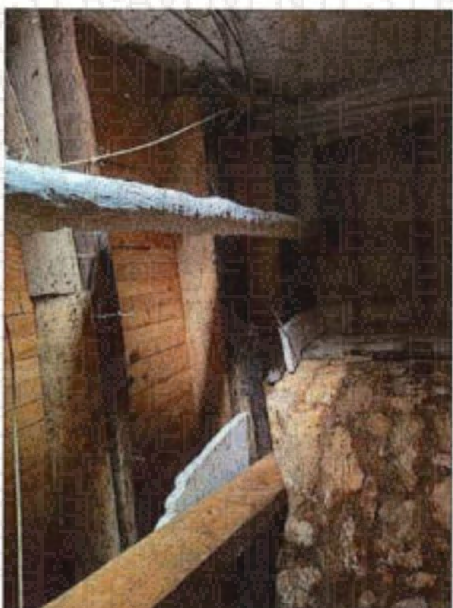
78



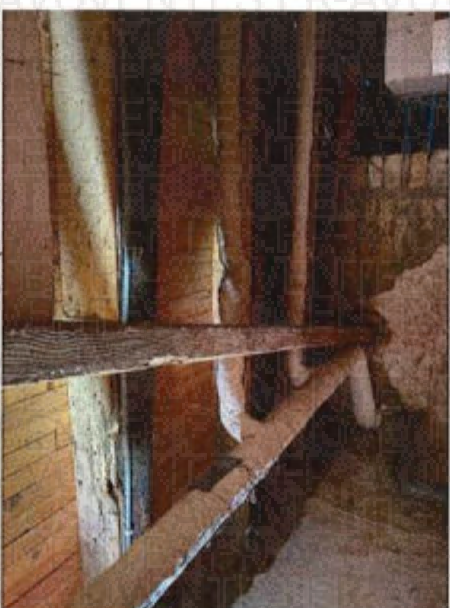
86



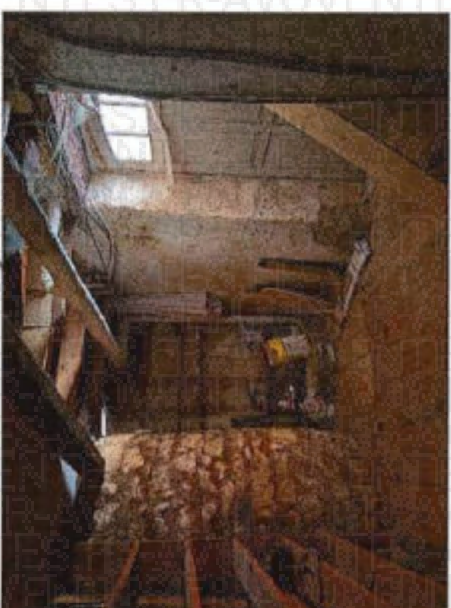
85



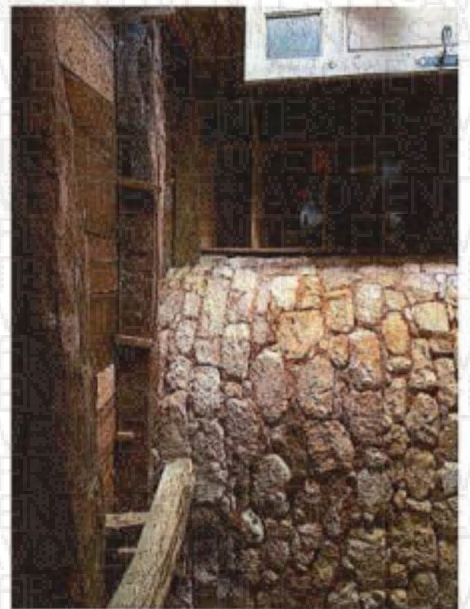
78



83



82



94



93



92



91

