

SELARL BERENGUER BOUTIN ASSOCIEES
Commissaires de Justice associées

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 ONZE JUIN**

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 Tribunal Judiciaire de Cahors le 27/06/2025

Origine de propriété

Les biens et droits immobiliers appartenant à
en leurs qualités d'héritiers à savoir :

- Un ensemble immobilier situé sur la commune de MARTEL (46600), 24 Rue de l'Eglise, cadastrée section BC n°360
- Un terrain situé sur la commune de CRESSENSAC-SARRAZAC (46600), Lieudit Plachamp, cadastrée section AD n°101

Je suis requise afin d'établir le PROCES VERBAL DESCRIPTIF des biens susvisés.

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 9h15 commune de MARTEL (46600), 24 Rue de l'Eglise où là étant j'ai rencontré :

- secrétaire générale de la mairie de Martel
- responsable des services techniques de la
mairie de Martel
- société expertimmo

SITUATION ET ACCES A L'IMMEUBLE

Sur la commune de **MARTEL (46600), 24 Rue de l'Eglise**, parcelle BC n°360 :

Il s'agit d'une maison d'habitation mitoyenne avec terrasse et petite cour intérieure qui donne sur la rue de l'Eglise. La maison est traversante et donne également sur le Boulevard du Capitani.

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.

Sur la commune de **CRESENSAC-SARRAZAC (46600), lieudit Plachamp**, parcelle AD n°101 :

Il s'agit d'une parcelle située au croisement du chemin de Musas et de la route de Valeyrac. Le terrain est en pointe. Le terrain est situé en contrebas de la route de Valeyrac ; il y a un muret de soutènement en pierres d'aspect ancien. De l'autre côté il y a un muret séparation avec la route de Musas. Il est en pierres également, d'aspect ancien. La parcelle est en nature d'herbe. Présence de végétation et haies en limite notamment.

CONDITIONS ACTUELLES D'OCCUPATION

La maison est meublée. A ma connaissance et d'après les déclarations qui me sont faites par il n'y a pas de contrat de location en cours.

Les clés m'ont été déposées à l'étude par

La parcelle 101 est libre de toute occupation.

DESSCRIPTIF

Extérieur (photos n°1 à n°21) :

Le bâtiment consiste en une maison d'habitation en pierres jointées le tout est d'aspect ancien. La maison est traversante pour donner d'une part sur la rue de l'église et d'autre part sur le boulevard Capitani. Il y a deux fenêtres qui donnent sur la rue de l'église et deux portes vitrées ainsi que deux portes fenêtres avec balcons qui donnent sur le boulevard.

La couverture est en partie faite de tuiles plates et tuiles canal. Le tout présentant un aspect ancien.

Il y a une cour extérieure côté rue de l'église. Au sol, des galets, puis un escalier en pierre qui dessert une petite terrasse sans rambarde. Il y a un petit réduit avec une porte en bois à main gauche sur la terrasse. On peut accéder à l'immeuble au moyen de deux portes.

A l'aplomb de la terrasse, il y a une porte bois à gauche de l'escalier en pierre qui donne sur un réduit contenant la cuve à fioul.

Côté boulevard, les deux portes donnent immédiatement sur le trottoir. On y accède au moyen de quelques marches.

Intérieur :

Monsieur Ricard m'a remis la clé de la porte vitrée qui est sur la terrasse côté rue de l'église et qui ouvre sur la cuisine.

Il s'agit d'une porte vitrée avec double vitrage, menuiserie bois. Elle ouvre sur une pièce à usage de cuisine ouverte sur salon.

Photos n°22 à n°35 :

Revêtements :

Sol : plancher bois d'aspect ancien.

Murs : peints couleur terre battue.

Plafonds : double et peint en blanc.

Moyen de chauffage : deux radiateurs.

Côté cuisine :

Elle est équipée et encastree. La lumière du jour est apportée dans cet espace par un pan fixe vitré avec double vitrage à droite de la porte d'accès.

Équipements :

Un four encastré Faure

Un lave-vaisselle Ariston

Une plaque de cuisson gaz 4 feux Faure avec bouteille de gaz

Une hotte

Évier double bac inox

Lumières : deux spots encastrés côté cuisine et deux spots sur le mur de l'évier.

Côté salon :

La lumière du jour est apportée dans cet espace par une porte fenêtre avec double vitrage, menuiserie bois, qui donne sur le boulevard du Capitani. Elle ouvre sur un petit balcon avec rambarde métallique.

Revêtements :

Sol : plancher bois aspect ancien.

Murs : peints et toile tendue à gauche de la bibliothèque intégrée.

Plafond : peint en blanc doublé en plaque de plâtre.

Moyen de chauffage : un radiateur.

Luminaire : pas de point lumineux intégrés.

Entre les deux pièces, il y a un escalier en bois à colimaçon qui dessert les combles aménagés.

Salle de bains (photos n°36 à n°43) :

Depuis la cuisine, on accède à une salle de bains au moyen d'une porte en bois semi vitrée.

Revêtements :

Sol : carrelage.

Murs et plafond : peints. Le pan de mur sous la fenêtre est carrelé.

Il y a une fenêtre menuiserie bois avec simple vitrage qui donne sur la rue de l'église.

Équipements :

Un bidet

Une baignoire avec colonne de douche

Un toilette

Un lavabo

Deux sèche serviettes

Lumières : 7 spots encastrés au plafond et deux lumières au-dessus du lavabo.

Palier (photos n°44 à n°47) :

Sur le même niveau il y a un palier avec une porte qui donne sur la terrasse côté rue de l'église. Elle est en bois vitrée simple vitrage. Ce petit palier dessert à main droite une chambre.

Revêtements :

Sol : plancher bois, aspect ancien.

Murs et plafond : peints.

Chambre 1 (photos n°48 à n°53) :

On y accède par une porte en bois peinte.

Revêtements :

Sol : moquette

Murs : toile tirée

Plafond : peint

Présence d'un dressing intégré avec portes coulissantes et bibliothèque aménagée en partie droite contre le mur côté salon.

La pièce est éclairée par une porte fenêtre menuiserie bois avec double vitrage qui donne sur le boulevard du Capitani, desservant un petit balcon avec rambarde métallique.

Un radiateur derrière la porte d'accès.

Luminares : 3 spots encastrés dans dressing.

Photos n°54 à n°58 :

Depuis le palier, on accède à une cage d'escalier qui descend vers le R-1. Plancher bois ; murs et plafond peints. La porte est en bois. Il y a une fenêtre menuiserie bois avec simple vitrage qui donne sur la terrasse côté rue de l'église.

R+1 (photos n°59 à n°68) :

On y accède par un escalier bois à colimaçon.

Revêtements :

Sol : moquette

Murs et plafond : les sous pente de toit sont doublées et peintes.

Charpente bois peinte.

Il y a une première pièce éclairée par un Velux bois.

Dans la seconde pièce, les revêtements sont exactement identiques. Il y a également un Velux bois.

Pas de chauffage.

R-1 :

L'escalier bois qui descend vers le R-1 dessert une chambre.

Chambre rez-de-chaussée (photos n°69 à n°77) :

Revêtements :

Sol : moquette

Murs et plafond : peints. Traces semblables à de l'humidité par endroit. La peinture s'écaille au plafond et le revêtement s'effrite en pied de mur.

Il y a une porte fenêtre vitrée qui éclaire la pièce. Elle donne côté boulevard du Capitani. Menuiserie bois avec simple vitrage.
Présence d'un radiateur en fonte.

Salon (photos n°78 à n°85) :

En suivant, il y a une porte qui ouvre sur un salon.

Revêtements :

Au sol : moquette.

Murs et plafond : peints.

Côté boulevard, une double porte vitrée en bois avec simple vitrage. Autour, il y a une bibliothèque et meuble encastré.

Présence d'un radiateur dans le jambage gauche de la bibliothèque.

Salle d'eau (photos n°86 à n°90) :

À main droite, le salon ouvre sur une salle d'eau carrelée sol et murs. Le plafond est peint avec 4 spots encastrés.

La pièce est équipée d'un toilette, d'un lavabo suspendu et d'une colonne de douche.

Salle à manger (photos n°91 à n°96) :

En suivant, on accède à une partie salle à manger. Cette partie de la pièce est surélevée par une marche.

Revêtements :

Sol : carrelage

Murs : Mur droite est peint mur gauche est enduit.

Plafond : peint avec 6 spots encastrés.

Il y a un placard avec portes coulissantes à l'intérieur duquel se trouve la chaudière et un adoucisseur d'eau.

Présence d'un radiateur

Cuisine (photos n°97 à n°105) :

Cette partie de la pièce est surélevée par une marche.

Revêtements :

Sol : carrelage

Murs : enduits

Plafond : peint.

Une fenêtre donne côté rue de l'église, il s'agit d'une menuiserie bois avec double vitrage.

Il y a un radiateur

Équipement : évier céramique et meuble sous évier.

RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

Maison de martel :

Il y a un tableau électrique et un compteur LINKY au R-1 dans le jambage droit du meuble encadrant la porte donnant sur le boulevard du Capitani (photos n°106 et 107).

Mode de chauffage : fuel

Assainissement : collectif

Permis ou déclaration préalable en cours sur le bien : aucun d'après les déclarations de la Mairie.

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

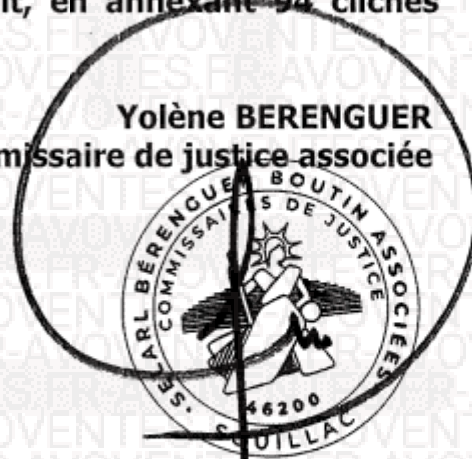
Concernant la parcelle :

La Mairie de CRESSENSAC-SARRAZAC me communique un certificat d'urbanisme informatif délivré le 04/02/2026 dont copie est joint au présent. Il m'est également précisé qu'aucune demande de permis de construire ou déclaration préalable n'a été déposée en mairie.

Je me suis retirée à 12h00.

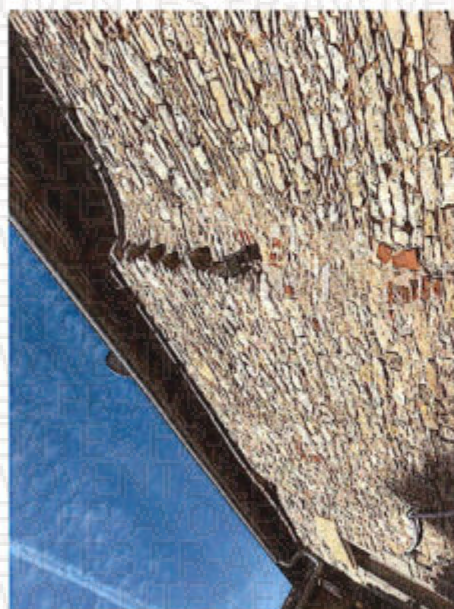
Mes opérations étant terminées, j'ai clos le Présent Procès-Verbal DESCRIPTIF pour servir et valoir ce que de droit, en annexant 94 clichés photographiques effectués ce jour par mes soins.

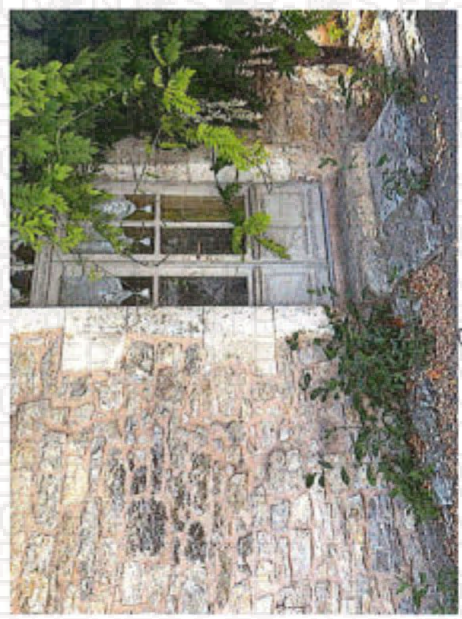
Yolène BERENGUER
Commissaire de justice associée



COUT : ...SIX CENT TRENTE SEPT EUROS et 63CTS

Emolument	221.36
Art A444-18	300.60
Transport	9.40
THT	531.36
TVA 20%	106.27
TTC	637.63





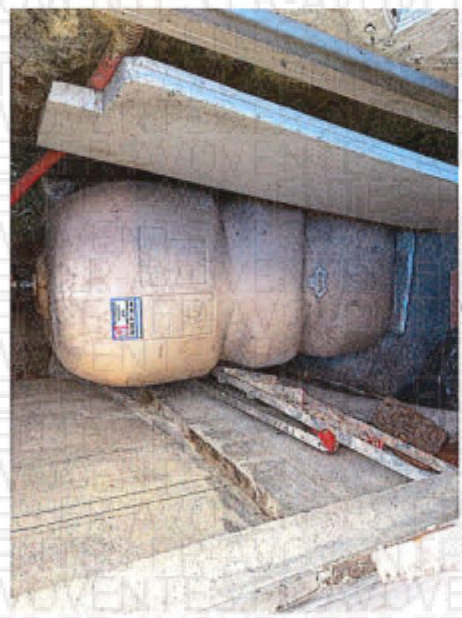
18



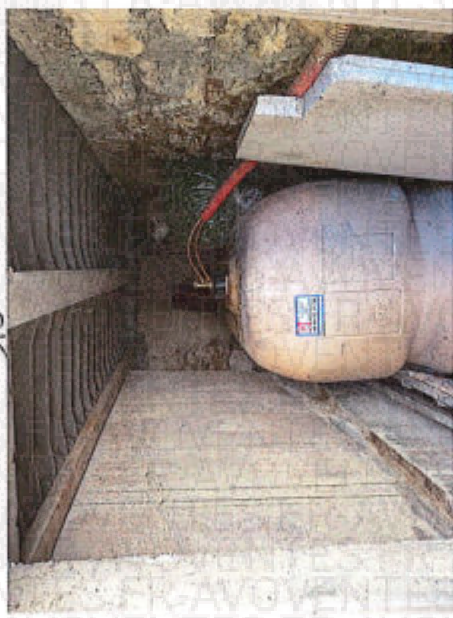
17



16



15



14



13



12



11



10



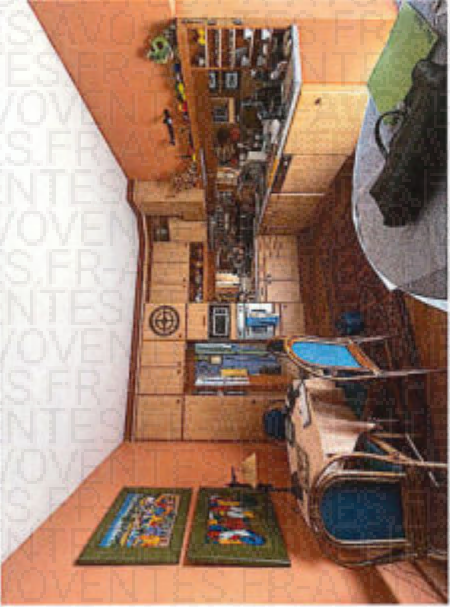
20



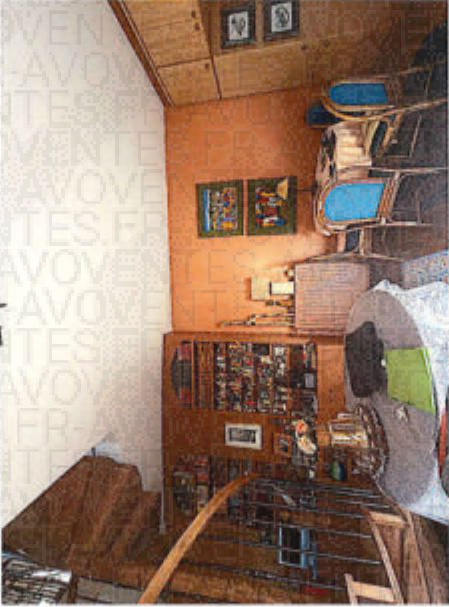
19



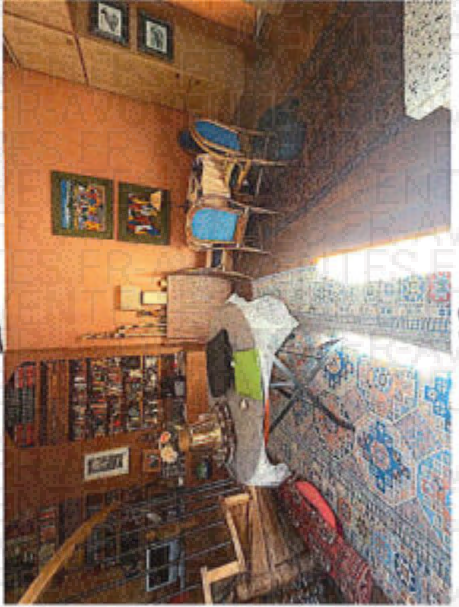
20



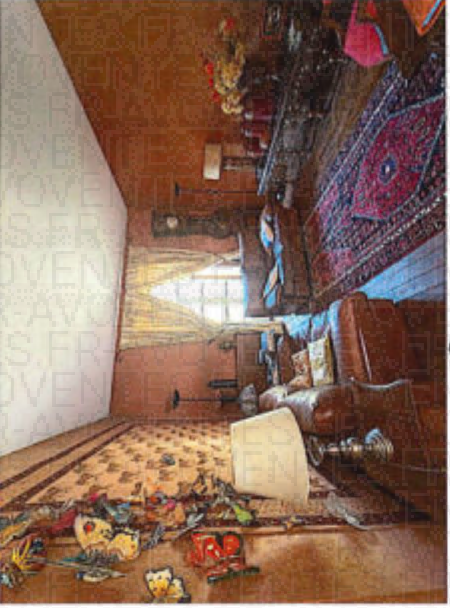
24



23



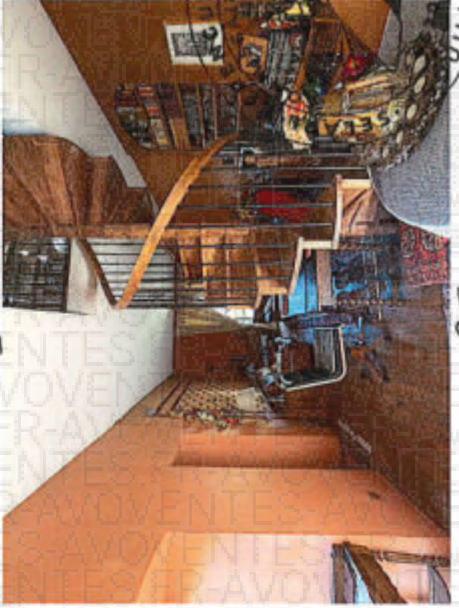
22



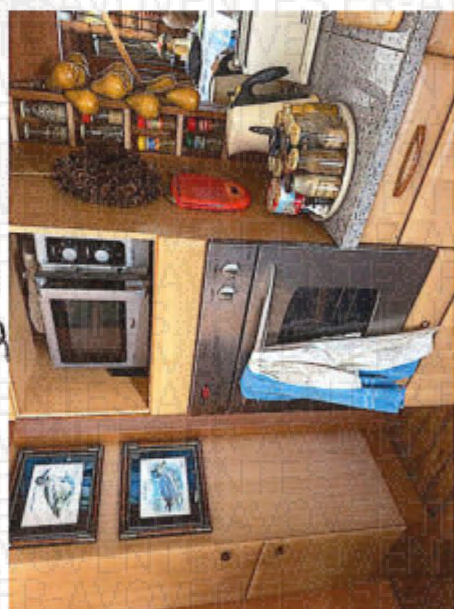
27



26



25





45



44



43



42



41



40



39



38



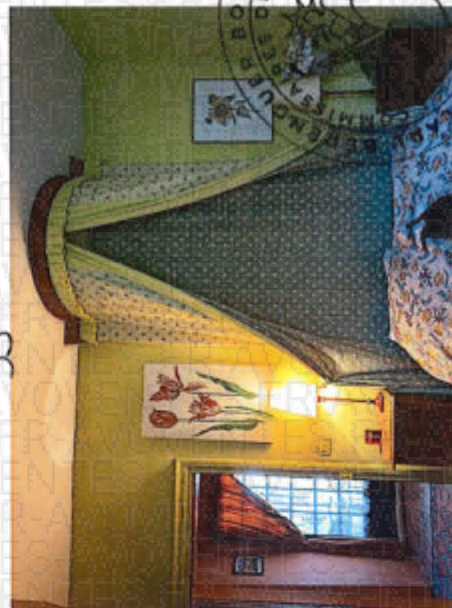
37



54



53



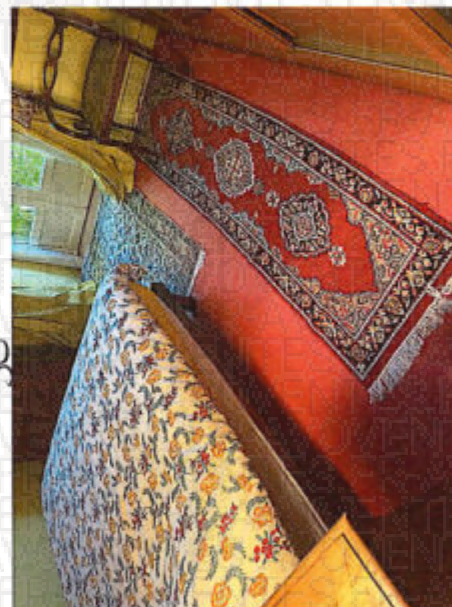
52



51



50



49



48



47



46







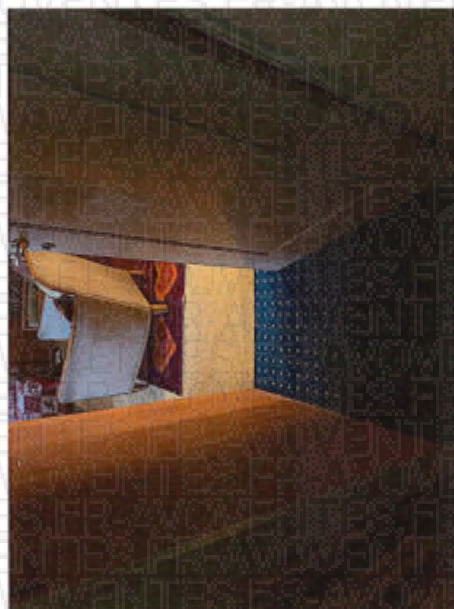
88



88



87



88



88



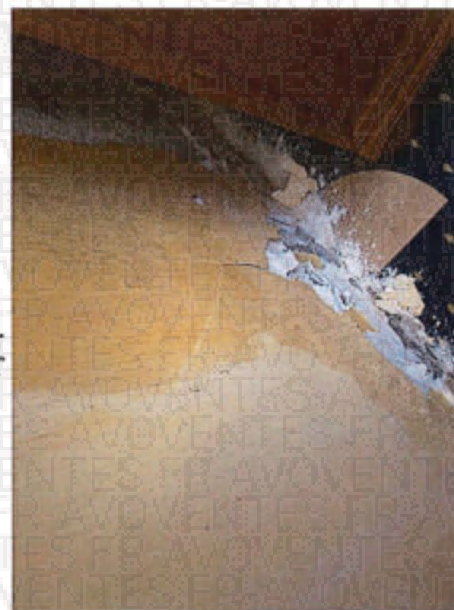
87



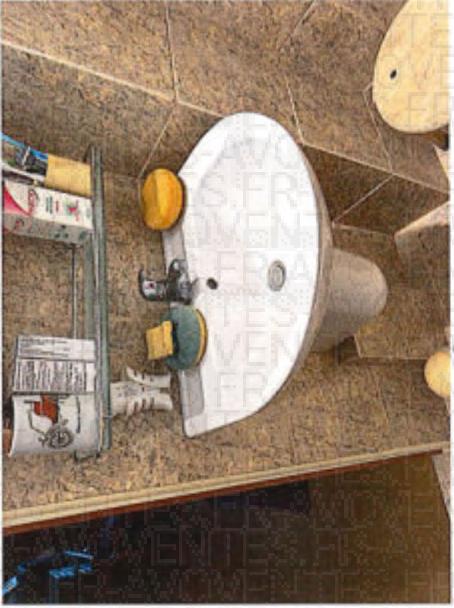
87



87



83



85



89



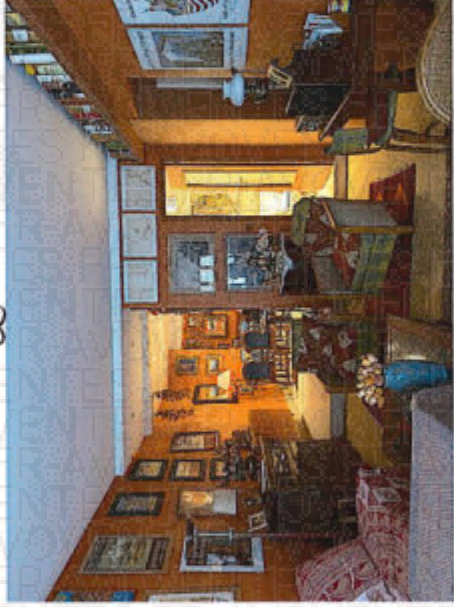
88



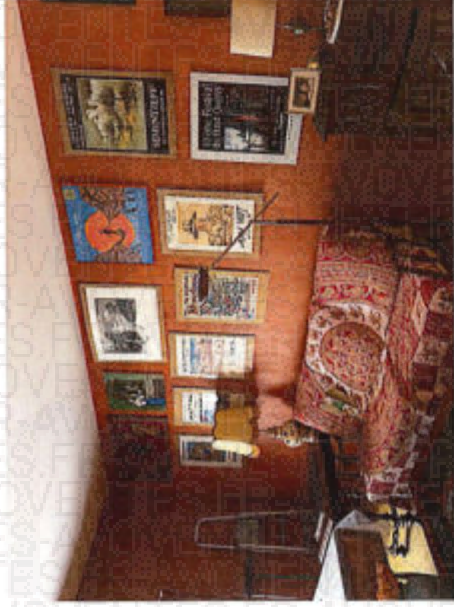
87



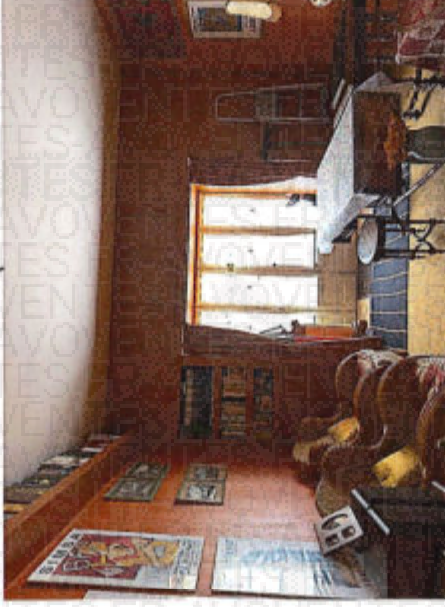
86



85



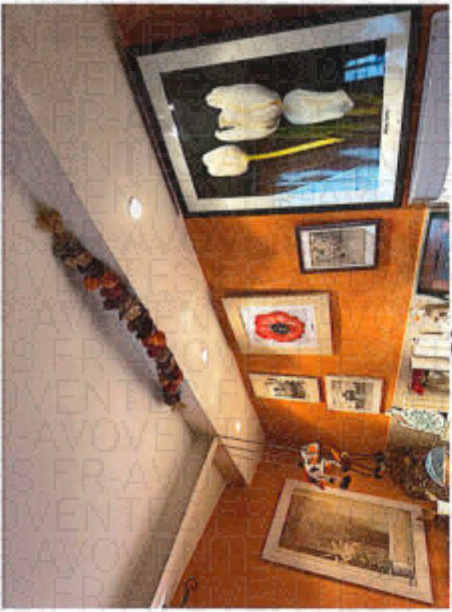
84



83



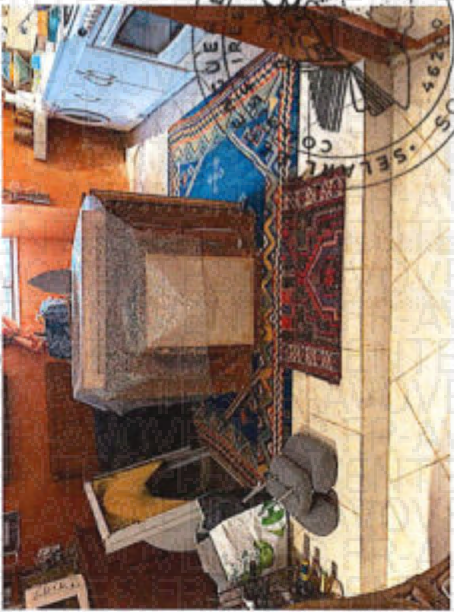
82



93



98



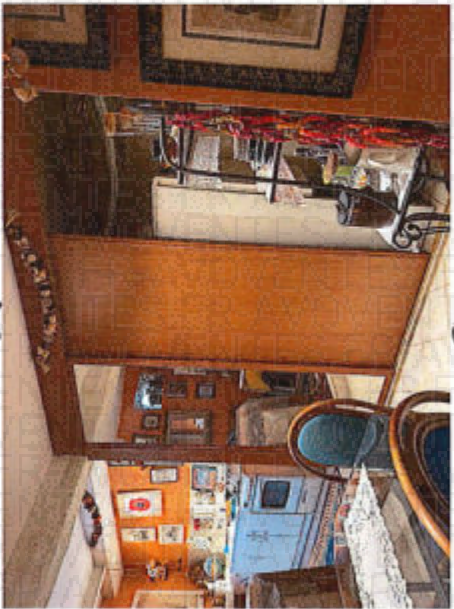
96



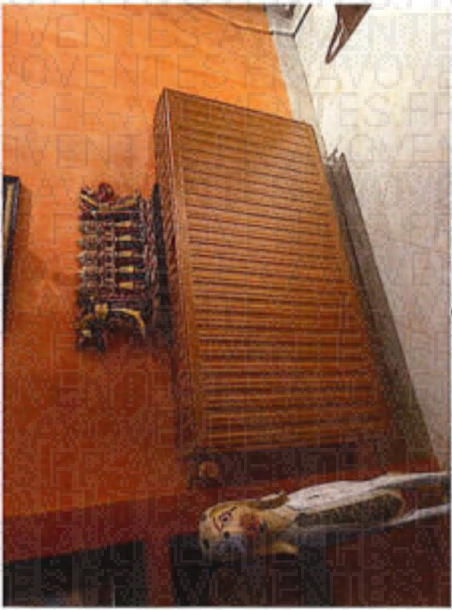
96



95



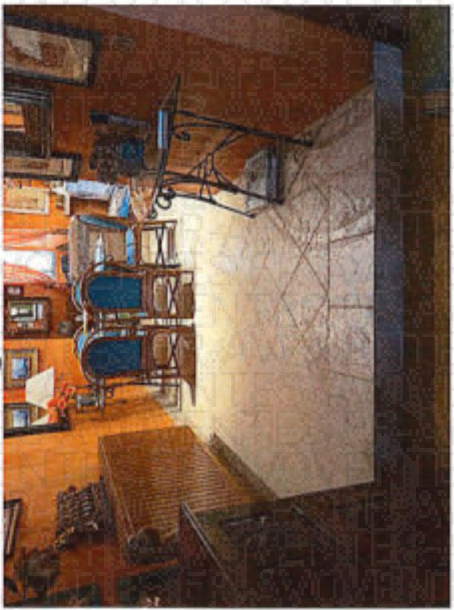
94



93

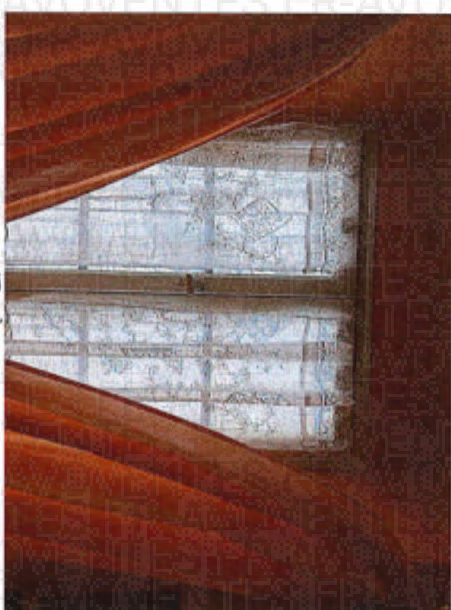
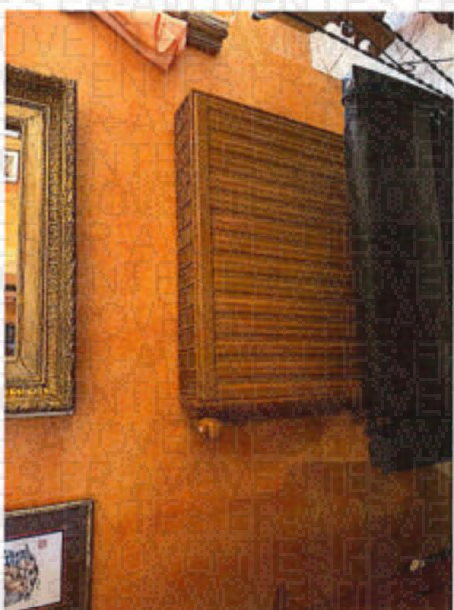
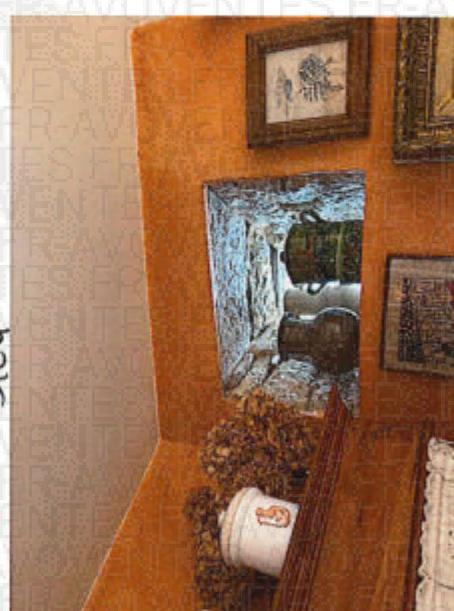
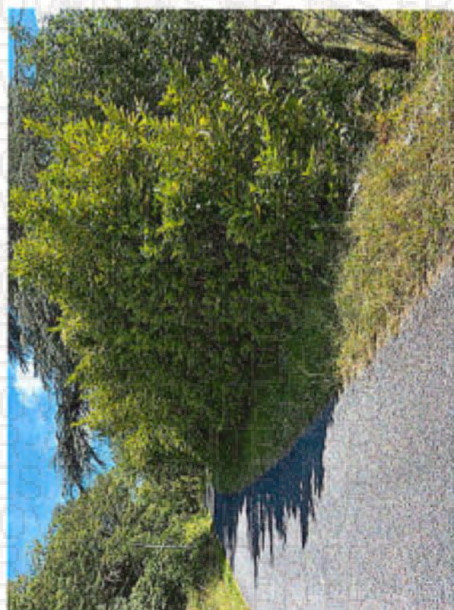


92



91



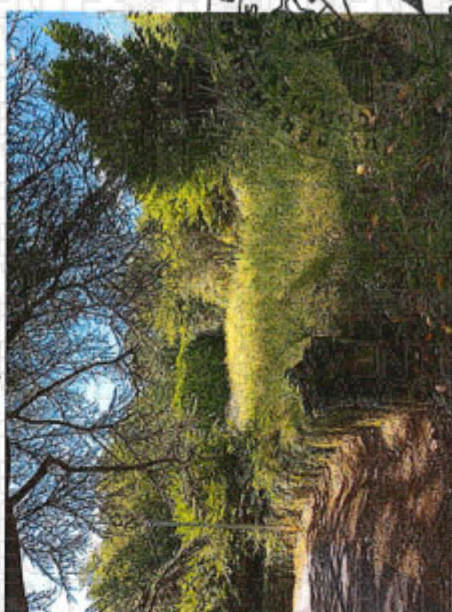




117



116



115



114



113



112



111



110



109

REPUBLIQUE FRANCAISE	Dossier n° : CUa 046 083 26 00003
Commune de CRESSENSAC-SARRAZAC	Date de dépôt : 26/01/2026 Demandeur : SCP Philippe MERCADIER - Thierry CHEVALIER Pour : Certificat d'Urbanisme Informatif Adresse Terrain : Route de Valeyrac – Plachamp 46600 CRESSENSAC-SARRAZAC

CERTIFICAT d'URBANISME
délivré au nom de la commune

Le Maire de CRESSENSAC-SARRAZAC

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain situé à :

Route de Valeyrac Plachamp 46600 CRESSENSAC-SARRAZAC
Cadastré : 298 AD - 101

Présentée le 26/01/2026 par : SCP Philippe MERCADIER - Thierry CHEVALIER représenté par : Me CHEVALIER Thierry demeurant : 862 Rue Emile Zola 46000 Cahors, et enregistrée par la mairie de CRESSENSAC-SARRAZAC sous le numéro :

CUa 046 083 26 00003

Vu le Code de l'Urbanisme ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de Programme local de l'habitat approuvé en date du 07/07/2025 ;

CERTIFIE

Article 1

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Article 2

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal susvisé.

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :
 art. L.111-6 à L.111-10, art. R111-2, L.111-11, R.111-15 et R.111-27.

Au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal le terrain est classé en zone : N.

Le terrain n'est grevé d'aucune servitude d'utilité publique.

Le terrain est impacté par :

- L'Orientation d'Aménagement et de Programmation Trame Verte et Bleue

La commune est répertoriée dans la cartographie des zones exposées à des risques naturels ou technologiques. Des dispositions réglementaires peuvent s'appliquer aux vendeurs et aux constructeurs. Carte disponible sur le site de géorisques : <https://www.georisques.gouv.fr/>.

Article 3

Il n'existe pas de droit de préemption urbain pour ce terrain.

Article 4

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

TA Communale	Taux = 2 %
TA Départementale	Taux = 1,70 %
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0,40 %

Article 5

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable.

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

- Participations pour équipements publics exceptionnels (articles L. 332-6-1-2° c) et L. 332-8 du code de l'urbanisme)

Participations préalablement instaurées par délibération :

- Participation pour voiries et réseaux (articles L. 332-6-1-2° d), L. 332-11-1 et L. 332-11-2 du code de l'urbanisme)

Le présent certificat d'urbanisme est délivré à titre : INFORMATIF.

CRESENSAC-SARRAZAC le 06.02.2026

Premier Adjoint en charge de l'urbanisme,



DELAIS ET VOIES DE RECOURS :

Le présent arrêté est susceptible de faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de TOULOUSE, par courrier (68, rue Raymond IV, BP 7007, 31068 Toulouse Cedex) ou, à compter du 30 novembre 2018, par l'application informatique Télérecours, (accessible par le lien : <http://www.telerecours.fr>) dans le délai de deux mois à compter de sa date de notification.

Dans le même délai, un recours gracieux peut être introduit devant le Maire de la commune par courrier. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse au recours gracieux (l'absence de réponse au terme de deux mois valant rejet implicite du recours gracieux)

Pour toute demande de renseignements : Service ADS Tel : 09-80-50-10-01