

**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° 59714**

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION D'IMMEUBLE

LE VENDREDI QUATORZE MARS DEUX MILLE VINGT-CINQ

A LA DEMANDE DU :

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de la copropriété sise 8 rue Jean Jaurès / 7 rue Jules Guesde, à LIMOGES (87000), représentée par son syndic en exercice, la SARL CITYA DURIVAUD, inscrite sous le N° B347381378 au registre du commerce et des sociétés de Limoges, dont le siège social est à (87000) LIMOGES, 25 Avenue du Général de Gaulle, agissant par son Gérant en exercice, domicilié en cette qualité audit siège social,

AYANT POUR AVOCAT CONSTITUÉ Maître CHARTIER Véronique, Avocate au Barreau de LIMOGES (87000), demeurant dite ville, 23 boulevard Gambetta ; 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'une requête et d'une ordonnance portant injonction de payer revêtue de la formule exécutoire, rendue par le Président du Tribunal judiciaire de Limoges en date du 21/07/2022, portant au greffe le numéro 22/000791

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 Limoges (Haute-Vienne), 8 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 23 janvier 2025 par acte de mon ministère.

Audit endroit, assisté de AVOVENTES.FR de la société de diagnostic CABEX, AVOVENTES.FR témoins dont le concours a été nécessaire, j'ai procédé au Procès-Verbal de description suivant :

Lots de copropriété :

L'ensemble immobilier objet de ce Procès-Verbal est constitué des **lots n°5 et 10** d'un ensemble immobilier en copropriété situé 8 rue Jean Jaurès ; ladite copropriété figurant au cadastre de la commune de LIMOGES (Haute-Vienne), sous les références suivantes Section EH, Numéro de parcelle 207, d'une contenance cadastrale de 6 ares et 25 centiares.

Cet ensemble immobilier en copropriété a fait l'objet :

- d'un règlement de copropriété et un état descriptif de division, reçu par acte de Maître BASSET, Notaire à Limoges (Haute-Vienne), en date du 10 avril 1936,
- un acte modificatif reçu par acte de Maître BASSET, Notaire à Limoges (Haute-Vienne), en date du 06 janvier 1960,
- un acte modificatif reçu par acte de Maître DAURIAC, Notaire à Limoges (Haute-Vienne), en date du 12 mars 1981,
- un acte modificatif reçu par Maître ALBIN-PAREAUD, Notaire à Limoges (Haute-Vienne), en date du 10 juillet 2024.

Situation cadastrale de l'ensemble immobilier :

L'ensemble immobilier en copropriété est cadastré sur la commune de Limoges (Haute-Vienne), 8 et 8 bis rue Jean Jaurès, 7 et 9 rue Jules Guesde, Section EH, parcelle n°207.



Références de la parcelle 000 EH 207

Référence cadastrale de la parcelle	000 EH 207
Contenance cadastrale	625 mètres carrés
Adresse	8 RUE JEAN JAURES 87000 LIMOGES
Adresse	7 RUE JULES GUESDE 87000 LIMOGES
Adresse	11 PAS MERMOZ 87000 LIMOGES
Adresse	6B PAS MERMOZ 87000 LIMOGES

Généralités :

Le lot n°5 est constitué d'un local en sous-sol de l'ensemble immobilier.

Le lot n°10 est constitué d'un local commercial situé au rez-de-chaussée de l'ensemble immobilier, composé d'une pièce en rez-de-chaussée et d'un espace mezzanine.

Les deux locaux communiquent entre eux par une trappe et un escalier d'accès et disposent chacun d'un accès depuis les parties communes.

L'ensemble des lots est défraîchi et non entretenu.

L'ensemble immobilier dispose d'un système de chauffage au gaz collectif.

Le syndic actuel de l'immeuble est l'agence CITYA DURIVAUD, inscrite sous le N° B 347 381 378 au registre du commerce et des sociétés de Limoges, dont le siège social est à (87000) LIMOGES, 25 Avenue du Général de Gaulle.

Le montant du dernier appel de charges appelé par le syndic pour le 1^{er} Trimestre 2025 au titre des lots susvisés est de :

- **80,11 euros** au titre des provisions sur charges,
- **3,33 euros** au titre de la cotisation fond de travaux ALUR.

Il convient de rappeler que le passage Mermoz est commun à plusieurs ensembles immobiliers et, à ce titre, fait l'objet d'un règlement commun et à un appel de charges trimestriel distinct au titre du budget annuel pour l'entretien dudit passage.

Le montant du dernier appel de charges appelé pour le 1^{er} Trimestre 2025 à ce titre est de **14,91 euros**.

Local – rez-de-chaussée :

Le plafond est peint.

Deux points lumineux sont présents au plafond.

Le sol est constitué d'un plancher bois, recouvert de moquette en mauvais état.

Les murs sont peints, avec plinthes en bois.

Une vitrine à menuiserie bois et simple vitrage, donne sur le passage Mermoz et comporte des graffitis.

La pièce est équipée d'un radiateur.

Du mobilier bas de rangement à tiroirs est intégré côté vitrine.

L'accès se réalise depuis le passage Mermoz, par une porte vitrée en bois, en mauvais état ; le vitrage étant cassé.

Une trappe est présente au sol, donnant accès au local en sous-sol (lot n°5).













Espace mezzanine :

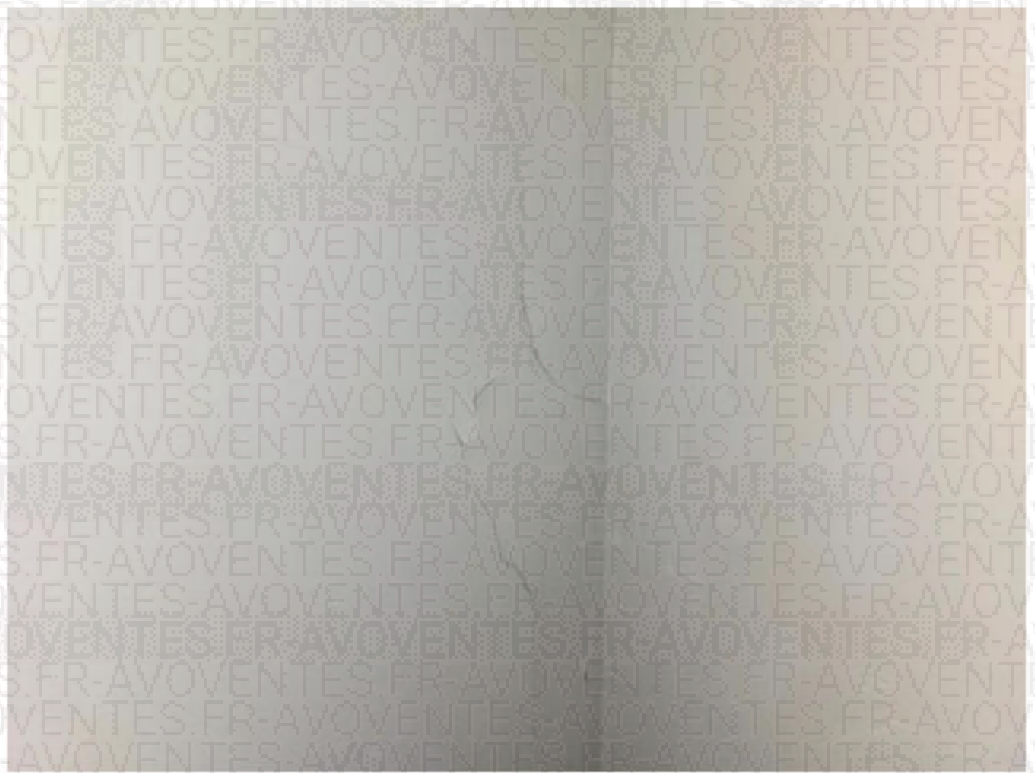
Le plafond est peint. La peinture est écaillée dans un angle.

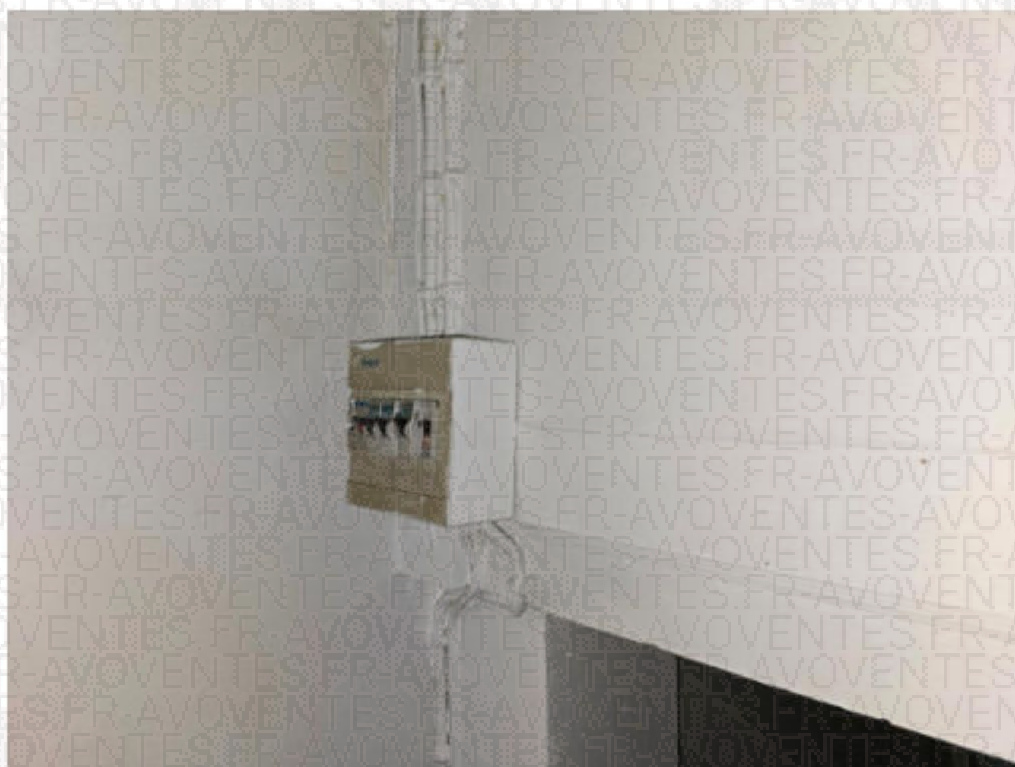
Les murs sont peints, avec plinthes en bois. Des marques d'humidité sont visibles sur un pan en partie haute.

L'escalier est en bois et dispose d'une rampe en bois.

Un tableau électrique est présent.







Espace mezzanine :

Le revêtement au plafond est en mauvais état, écaillé et comportant des auréoles.

Un point lumineux est présent au mur.

Le sol est recouvert de linoléum en mauvais état.

Les murs sont peints, avec plinthes en bois. La peinture est craquelée et fissurée.

La pièce dispose de deux fenêtres à menuiserie bois et simple vitrage, donnant sur le passage Mermoz.

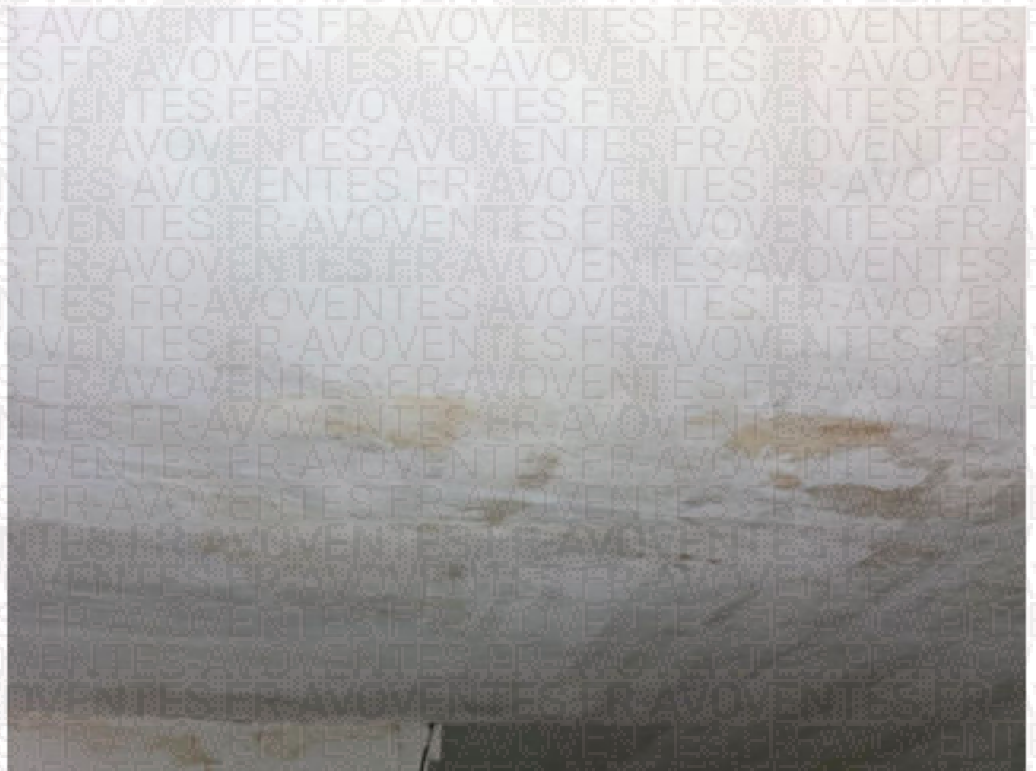
La pièce dispose des équipements/éléments de confort suivants :

- Un évier
- Un meuble sous évier
- Une crédence carrelée
- Un chauffe-eau au gaz
- Un placard, deux portes, dont l'intérieur est très défraîchi

Un câble électrique est en attente du plafond.













Local sous-sol :

L'accès se réalise :

- Soit depuis le sous-sol des parties commune de l'immeuble, par une porte en bois ;
- Soit depuis la trappe d'accès du local en rez-de-chaussée, par un escalier en bois.

Le plafond en béton est brut.

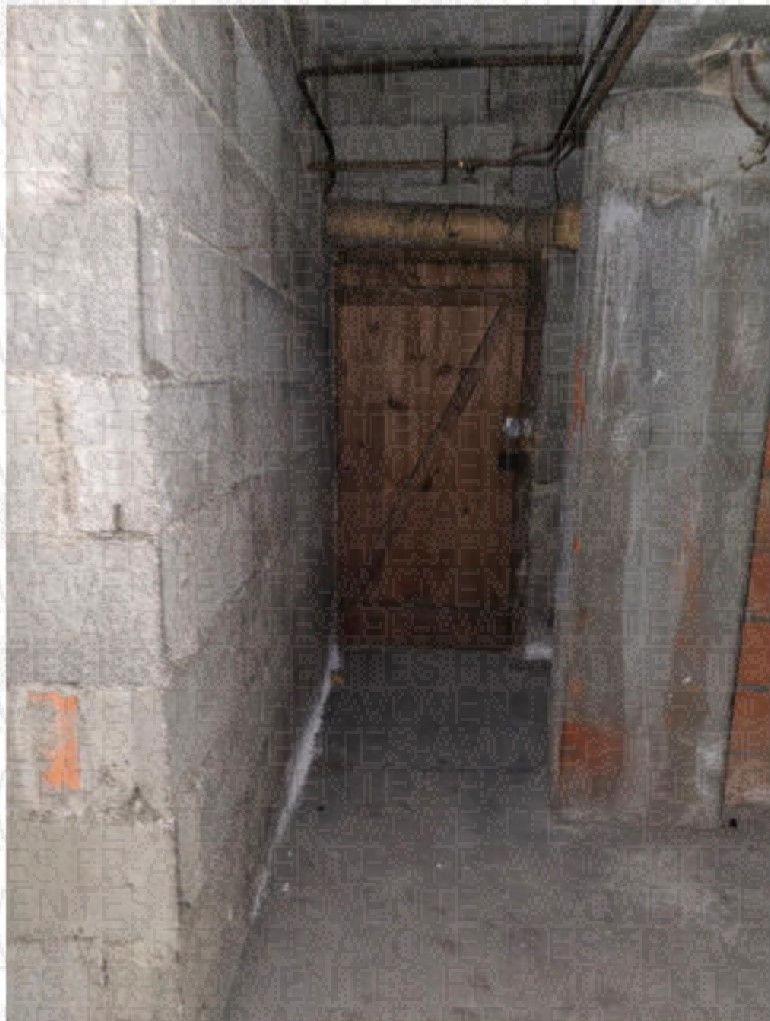
Deux points lumineux sont présents au plafond.

Le sol en béton est brut.

Les murs sont bruts, en partie en parpaings, en partie en briques.

Plusieurs passages de tuyauteries sont présents.











Une fuite non identifiée est présente dans le local.



Occupation

Le local n'est actuellement pas occupé.

Surfaces

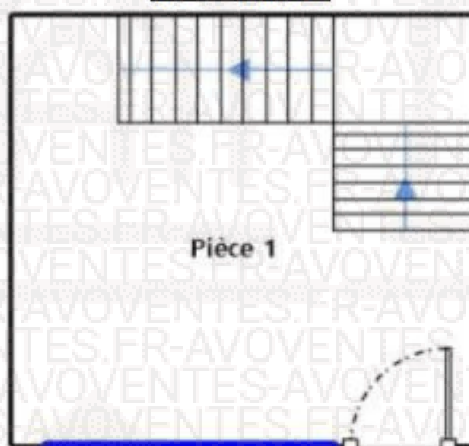
Il ressort du certificat de superficie en date du 13 mars 2025 effectué par la société d'expertises et diagnostics immobiliers CABEX, le mesurage suivant :

- Surface au sol totale : 41,63 m²

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol
Rez de chaussée - Pièce 1	7,59	9,73
1er étage - Pièce 2	7,05	7,05
1er étage - Placard	0	0,85
Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol
Sous-Sol - Cave	0	24

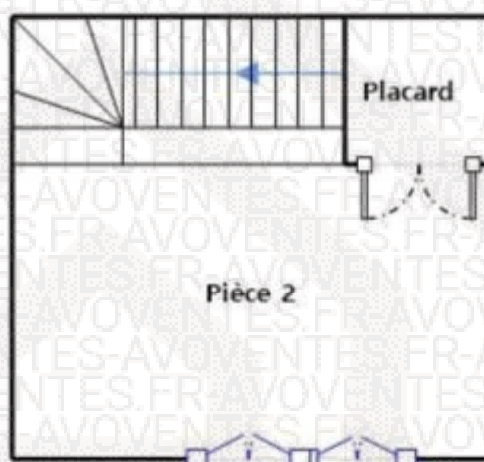
Plan des locaux

Rez-de-chaussée



Pièce 1

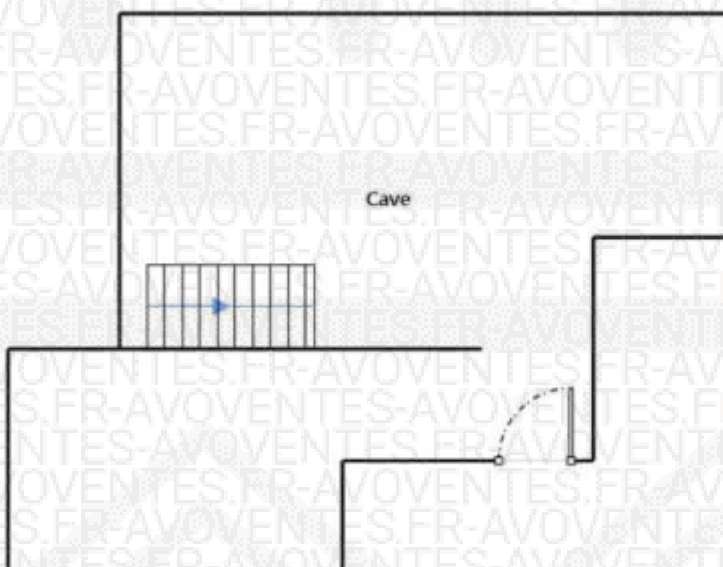
Mezzanine



Placard

Pièce 2

Sous-sol







Cave

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

Diagnostics immobiliers :

Des diagnostics immobiliers ont été établis en date du 18 mars 2025, sur l'ensemble immobilier objet du présent procès-verbal descriptif.

Un état des risques et pollutions a également été dressé.

	Mesurage	Superficie Loi Carrez totale : 14,64 m ² Surface au sol totale : 17,63 m ²
	DPE	DPE vierge - consommation non exploitable Numéro enregistrement DPE (ADEME) : 2587T0912569X
	Amiante	Dans le cadre de la mission, il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante.
	ERP	L'Etat des Risques délivré par CABEX en date du 18/03/2025 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 ne se situe pas dans une zone d'un Plan d'Exposition au Bruit.

Un état des risques d'accessibilité au plomb a été réalisé en date du 19 janvier 2005 sur les parties communes de la copropriété.

Des diagnostics techniques amiante ont été établis sur les parties communes de la copropriété en date du 09 juillet 2020.

Copie des diagnostics immobiliers 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-cinquante-neuf feuillets dont cent trente trois au titre des annexes.

Frédéric PASQUIES

